



ΑΦΟΙ ΚΥΠΡΙΩΤΟΥ Α.Ε.Β.Ε.

Ετήσια Οικονομική Έκθεση

Χρήσης 2018

(1η Ιανουαρίου 2018 έως 31η Δεκεμβρίου 2018)

Ιούλιος 2019

Περιεχόμενα

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ «ΑΦΟΙ ΚΥΠΡΙΩΤΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΧΡΗΣΕΩΣ 1.1.2018 – 31.12.2018 -----	3
Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή -----	12
<i>Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις</i> -----	<i>15</i>
<i>Κατάσταση Οικονομικής Θέσης</i> -----	<i>15</i>
<i>Κατάσταση συνολικών εσόδων</i> -----	<i>16</i>
<i>Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων</i> -----	<i>16</i>
<i>Κατάσταση ταμιακών ροών</i> -----	<i>17</i>
Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων -----	18
1. Γενικές πληροφορίες-----	18
2. Περιγραφή σημαντικών λογιστικών αρχών-----	18
3. Οι σημαντικές λογιστικές αρχές-----	23
4. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και κρίσεις-----	25
5. Πληροφόρηση κατά τομέα-----	25
6. Ακίνητα βιομηχανοστάσια και εξοπλισμός-----	25
7. Αύλα περιουσιακά στοιχεία-----	27
8. Αποθέματα-----	27
9. Επενδύσεις σε δίκαιη αξία-----	28
10. Απαιτήσεις από πελάτες-----	28
11. Άλλα στοιχεία του κυκλοφορούντος ενεργητικού-----	28
12. Χρηματικά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών-----	29
13. Λογαριασμοί καθαρής θέσης-----	29
14. Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις-----	29
15. Προβλέψεις-----	30
16. Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις-----	30
17. Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις-----	30
18. Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις-----	30
19. Κόστος πωλήσεων έξοδα λειτουργιών-----	31
20. Φόρος εισοδήματος-----	31
21. Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων-----	32
22. Υφιστάμενα εμπράγματα βάρη-----	34
23. Ενδεχόμενες Απαιτήσεις – Υποχρεώσεις-----	34
24. Αγορές και πωλήσεις ενσωμάτων παγίων-----	34
25. Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις-----	35
26. Αριθμός απασχολούμενου προσωπικού-----	35
27. Υποχρεώσεις από λειτουργικές μισθώσεις-----	35
28. Γεγονότα μετά την ημερομηνία συντάξεως των Οικονομικών Καταστάσεων.-----	35

**ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
ΤΗΣ «ΑΦΟΙ ΚΥΠΡΙΩΤΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»
ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΧΡΗΣΕΩΣ 1.1.2018 – 31.12.2018**

Προς την Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων

Κυρίες και Κύριοι Μέτοχοι, έχουμε την τιμή να σας υποβάλλουμε την Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου σύμφωνα με το καταστατικό και το άρθρο 150 του Ν.4548/2018 (όπως τροποποίησε τον Ν2190/20), τις Χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσεως 2018 και να σας ενημερώσουμε για σημαντικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες της και να ζητήσουμε την έγκρισή σας.

Εισαγωγή

Η παρούσα Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου, η οποία ακολουθεί (εφεξής καλουμένη για λόγους συντομίας ως «Έκθεση» ή «ΕΔ»), αφορά στην εταιρική χρήση 2018 (01.01.2018 -31.12.2018).

Η παρούσα Έκθεση εμπεριέχει κατά τρόπο ευσύνοπτο, πλην όμως ουσιαστικό όλες τις σημαντικές επιμέρους θεματικές ενότητες, οι οποίες είναι απαραίτητες, με βάση το ως άνω νομοθετικό πλαίσιο και απεικονίζει κατά τρόπο αληθή όλες τις σχετικές αναγκαίες κατά νόμο πληροφορίες, προκειμένου να εξαχθεί μια ουσιαστική και εμπειριστατωμένη ενημέρωση για την δραστηριότητα κατά την εν λόγω χρονική περίοδο της Εταιρείας με την επωνυμία «ΑΦΟΙ ΚΥΠΡΙΩΤΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», (εφεξής καλουμένη για λόγους συντομίας ως «Εταιρεία» ή «ΚΥΠΡΙΩΤΗΣ»).

Σημειώνεται ότι η Εταιρεία δεν καταρτίζει ενοποιημένες, παρά μόνο εταιρικές οικονομικές καταστάσεις, καθώς δεν υπάρχουν συνδεδεμένες προς την Εταιρεία επιχειρήσεις. Η Έκθεση περιέχει το σύνολο της αναγκαίας πληροφόρησης με αντικειμενικό και επαρκή τρόπο και με γνώμονα την ουσιαστική και όχι τυπική πληροφόρηση των θεμάτων που περιέχονται σε αυτήν.

Η Έκθεση περιλαμβάνεται αυτούσια μαζί με τις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και τα λοιπά απαιτούμενα από τον νόμο στοιχεία και δηλώσεις στην Ετήσια Οικονομική Έκθεση που αφορά στην κλειόμενη χρήση 2018.

Οι θεματικές ενότητες της Εκθέσεως και το περιεχόμενο αυτών έχουν ως ακολούθως:

A' ΕΝΟΤΗΤΑ : Πληροφορίες για την Εταιρεία

α. Συνοπτική περιγραφή επιχειρηματικού μοντέλου

Η εταιρεία «ΑΦΟΙ ΚΥΠΡΙΩΤΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» εδρεύει στον Πειραιά. Η εταιρεία ιδρύθηκε το 1965 και αποτελεί συνέχεια της πρώτης ατομικής επιχείρησης που ξεκίνησε το 1892 ο Γεώργιος Α.Κυπριώτης, παππούς του σημερινού Προέδρου και Διευθύνοντος Συμβούλου.

Το κύριο αντικείμενό της είναι εμπόριο ειδών τα οποία εντάσσονται στις κατηγορίες : Πλακάκια τοίχου και δαπέδου, εξοπλισμός μπάνιου κλπ ειδών υγιεινής.

Οι κυριότερες εγκαταστάσεις της εταιρείας είναι :

α) Κατάστημα Πειραιά : Σε κυρίως ιδιόκτητες και εν μέρει μισθωμένες κτιριακές εγκαταστάσεις, οι οποίες αποτελούνται από 1.500 τμ περίπου εκθεσιακών χώρων και 1.200 τμ περίπου αποθηκευτικών χώρων.

β) Κατάστημα Ανθούσας : Σε ιδιόκτητες κτιριακές εγκαταστάσεις εντός διαμορφωμένου οικοπέδου 17 περίπου στρεμμάτων, οι οποίες αποτελούνται από 2.500 τμ περίπου εκθεσιακών χώρων, 4.000 τμ περίπου αποθηκευτικών χώρων και 700 τμ περίπου γραφείων, ενώ επιπλέον 7.000 τμ περίπου χρησιμοποιούνται σαν ανοιχτοί αποθηκευτικοί χώροι.

ΑΦΟΙ ΚΥΠΡΙΩΤΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

γ) Κατάστημα Χαϊδαρίου : Σε ιδιόκτητες κτιριακές εγκαταστάσεις, οι οποίες αποτελούνται από 1.600 τμ περίπου εκθεσιακών χώρων και 1.600 τμ περίπου υπογείων αποθηκευτικών χώρων και θέσεων στάθμευσης.

Πελάτες της είναι α) αρχιτέκτονες, κατασκευαστικές επιχειρήσεις, ξενοδοχειακές μονάδες και άλλες επιχειρήσεις και β) ιδιώτες. Οι πωλήσεις της κατανέμονται περίπου ίσα μεταξύ επαγγελματιών και ιδιωτών. Το δίκτυο πωλήσεων της Εταιρείας γεωγραφικά καλύπτει κυρίως την ευρύτερη περιοχή Αττικής καθώς και την υπόλοιπη Ελλάδα. Η διαφήμιση των προϊόντων και των υπηρεσιών γίνεται μέσω ηλεκτρονικού site και με συμμετοχή σε εκθέσεις για επαγγελματίες και ιδιώτες.

Η Εταιρεία διοικείται από τον κο Γεώργιο Κυπριώτη, Πρόεδρο και Διευθύνοντα Σύμβουλο, οι οποίοι είναι και μέτοχοι της εταιρείας. Στην Διοίκηση της εταιρείας συμμετέχουν οι γιοί του κου Γεωργίου Κυπριώτη, κκ Αντώνιος Κυπριώτης και Δημήτριος Κυπριώτης.

Η επιτυχημένη δραστηριότητα της Εταιρείας οφείλεται στους εξής παράγοντες : α) υψηλής ποιότητας προσφερόμενα εμπορεύματα β) μακροχρόνια και διαπροσωπική σχέση με επαγγελματίες του κλάδου γ) πελατολόγιο του οποίου ικανοποιούνται οι ανάγκες δ) εξειδικευμένο προσωπικό και ε) αξιόπιστα συστήματα πληροφορικής.

β. Στόχοι, βασικές αξίες και κύριες στρατηγικές

Στόχοι

- α) Αύξηση του τζίρου.
- β) Βελτίωση του περιθωρίου μικτού κέρδους.
- γ) Επίτευξη κερδοφορίας μετά από φόρους.

Βασικές αξίες

- α) Έντιμη σχέση με τους πελάτες.
- β) Κατάλληλο εργασιακό περιβάλλον.
- γ) Ευκαιρίες εξέλιξης στους εργαζομένους.

Κύριες στρατηγικές

- α) Αύξηση του μεριδίου της αγοράς, με ανάπτυξη νέου πελατολογίου εντός της επόμενης τριετίας.
- β) Προετοιμασία υποδομής για κάλυψη της αναμενόμενης σημαντικής ζήτησης που θα εκδηλωθεί, όταν η σημαντικά συσσωρευμένη από ανασφάλεια εδώ και αρκετά χρόνια ζήτηση θα αρχίσει να απελευθερώνεται με την αλλαγή του κλίματος στην αγορά, σε συνδυασμό με την παρατηρούμενη παλαίωση των υπαρχουσών κατοικιών.
- γ) Ενίσχυση της ανταγωνιστικότητας της, με συνεχή παρακολούθηση των εξελίξεων που αφορούν τα εμπορεύματα τα οποία διαθέτει, εξελίξεις τεχνικές-ποιοτικές-σχεδιαστικές, με συνέπεια την συνεχή προσαρμογή της γκάμας των εμπορευμάτων που διαθέτει.
- δ) Βελτιστοποίηση του κόστους λειτουργίας της επιχείρησης με εκσυγχρονισμό συστημάτων και μεθόδων

γ. Αρχές διοίκησης και εσωτερικά συστήματα διαχείρισης

Η διοίκηση της Εταιρείας παρέχει κατεύθυνση, ηγεσία καθώς και ένα κατάλληλο περιβάλλον για τη λειτουργία της, ώστε να εξασφαλίζεται ότι όλοι οι διαθέσιμοι πόροι της, δραστηριοποιούνται πλήρως για την επίτευξη των αντικειμενικών σκοπών της. Οι πολιτικές της Εταιρείας στα στάδια της λειτουργικής της δραστηριότητας δίνουν έμφαση:

- α) Στην παροχή υψηλής ποιότητας αγαθών και υπηρεσιών.
- β) Την εφαρμογή διαδικασιών που στηρίζονται σε διαφάνεια και δικαιοσύνη και την καθιέρωση κοινών αρχών και κανόνων.
- γ) Σεβασμό για το περιβάλλον.

Β' ΕΝΟΤΗΤΑ : Σημαντικά γεγονότα που έλαβαν χώρα στην διάρκεια της κλειομένης χρήσεως 2018

Τα σημαντικά γεγονότα τα οποία έλαβαν χώρα κατά την κλειόμενη χρήση 2018 (01.01.2018-31.12.2018), είναι τα ακόλουθα:

Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας

Στις 10 Σεπτεμβρίου 2018 πραγματοποιήθηκε στην έδρα της εταιρείας (Δήμητρος 3, Πειραιάς) η Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας. Στην Τακτική Γενική Συνέλευση παρευρέθησαν μέτοχοι οι οποίοι αντιπροσωπεύουν το 100 % του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας (600.000 μετοχές σε σύνολο 600.000 μετοχών) και εγκρίθηκαν ομόφωνα και παμψηφεί τα ακόλουθα:

α. Έγκριση των ετήσιων Οικονομικών Καταστάσεων της εταιρικής χρήσεως από **1.1.2017** έως **31.12.2017**, έπειτα από ακρόαση των Εκθέσεων του Διοικητικού Συμβουλίου περί των πεπραγμένων της ως άνω χρήσης και της Έκθεσης των Ορκωτών Ελεγκτών-Λογιστών.

β. Έγκριση των πράξεων και αποφάσεων του Διοικητικού Συμβουλίου και απαλλαγή των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και των Ορκωτών Ελεγκτών-Λογιστών, από κάθε ευθύνη αποζημίωσης για την διαχείριση της Εταιρείας και τις Οικονομικές Καταστάσεις για την υπόλογη χρήση **2017**.

γ. Εκλογή ως ελεγκτών της χρήσεως 2018 για τον έλεγχο των ετησίων Οικονομικών Καταστάσεων της εταιρείας, των ακολούθων μελών της εγγεγραμμένης στο Μητρώο Ορκωτών Ελεγκτών ελεγκτικής εταιρείας ΣΟΛ Α.Ε.Ο.Ε. και συγκεκριμένα: α) ως τακτικό Ελεγκτή της Εταιρείας τον Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή της ΣΟΛ αεοεκ. Μακρής Σεραφεΐμ του Δημητρίου, της ελεγκτικής εταιρείας «ΣΟΛ αεοε», οδός Φωκίωνος Νέγρη 3 Αθήνα με Αριθμό Μητρώου Σώματος Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών 16311 και β) ως αναπληρωματικό Ελεγκτή της Εταιρείας τον επίσης Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή της ΣΟΛ αεοε κ. Μπανίλας Ευστάθιος του Παναγιώτου, της ελεγκτικής εταιρείας «ΣΟΛ αεοε», οδός Φωκίωνος Νέγρη 3 Αθήνα με Αριθμό Μητρώου Σώματος Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών 16451 και ο καθορισμός της αμοιβής τους.

δ. Έγκριση των αμοιβών των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου που κατεβλήθησαν από 1.1.2017 έως 31.12.2017 καθώς και αυτές που θα καταβληθούν για την τρέχουσα εταιρική χρήση 2018 και μέχρι την επόμενη ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση.

ε. Μη αντικατάσταση παραιτηθέντος μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου.

Γ' ΕΝΟΤΗΤΑ : Κυριότεροι κίνδυνοι και αβεβαιότητες

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται σε ένα έντονα ανταγωνιστικό και διεθνοποιημένο περιβάλλον. Η εξειδικευμένη τεχνογνωσία της, η πολυετής εμπειρία και παρουσία της στον χώρο, η δημιουργία ισχυρού εμπορικού ονόματος (brandname) σε συνδυασμό με την διαρκή μελέτη, έρευνα αγοράς και εμπορία νέων προϊόντων με έμφαση στην ποιότητα και στην δυνατότητα άμεσης ικανοποίησης της υφισταμένης και μελλοντικής ζήτησης, καθώς και η δημιουργία ισχυρών οργανωτικών, τεχνικών και εμπορικών υποδομών, βοηθούν την Εταιρεία να είναι διαρκώς ανταγωνιστική και να προωθεί την διεξόδυσή της σε νέες γεωγραφικές αγορές.

Κατά την χρονική στιγμή συντάξεως της παρούσας Έκθεσης, η οικονομική κρίση και έλλειψη ρευστότητας που παρατηρείται στην αγορά, δεν φαίνεται να επηρεάζουν ουσιαδώς την δραστηριότητα της Εταιρείας, παρά τη διάρκεια του φαινομένου και τις ιδιαίτερα αρνητικές επιπτώσεις που έχει στο εγχώριο περιβάλλον. Η τυχόν γενικότερη μείωση της καταναλωτικής ζήτησης είναι πιθανόν να επηρεάσει αρνητικά τις πωλήσεις και τα περιθώρια κέρδους του κλάδου της κατασκευής και συνακόλουθα και της Εταιρείας.

Η σημαντική ποιοτική και προϊόντική της διαφοροποίηση, σε συνδυασμό με την στοχευμένη επέκτασή της σε νέες γεωγραφικά αγορές, αποτελούν τα κύρια εφόδια που αυτή διαθέτει για την ελαχιστοποίηση των αρνητικών συνεπειών της οικονομικής κρίσης. Η Εταιρεία παρακολουθεί συνεχώς τις εξελίξεις έχοντας ως στόχο να περιορίσει όσο το δυνατόν τις πιθανές αρνητικές επιπτώσεις οι οποίες μπορεί να προκύψουν από διάφορα γεγονότα.

Οι συνήθεις χρηματοοικονομικοί και λοιποί κίνδυνοι στους οποίους εκτίθεται η Εταιρεία είναι κίνδυνοι αγοράς, και ειδικότερα:

Συναλλαγματικός κίνδυνος

Η πλειονότητα των συναλλαγών και υπολοίπων της Εταιρείας είναι σε Ευρώ. Δεν υπάρχει άμεσος κίνδυνος συναλλαγματικών ισοτιμιών καθώς η Εταιρεία δραστηριοποιείται κυρίως στην Ελληνική αγορά. Επιπλέον όλες οι δανειακές υποχρεώσεις είναι σε Ευρώ.

Κίνδυνος μεταβολής των τιμών των αποθεμάτων

Οι αυξήσεις των τιμών των εισαγομένων εμπορευμάτων (κύρια Ευρώπη) τα τελευταία πέντε έτη κυμαίνονται σε ποσοστό 1% - 3% κατά μέσο όρο. Δεν προβλέπεται μεγαλύτερη του προβλεπόμενου αύξηση των τιμών και ως εκ τούτου η έκθεση στον εν λόγω κίνδυνο αξιολογείται ως μη σημαντική.

Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία δεν έχει σημαντική συγκέντρωση πιστωτικού κινδύνου σε κάποια από τα συμβαλλόμενα με αυτήν μέρη, κυρίως λόγω της μεγάλης διασποράς του πελατολογίου της. Επίσης δεν υπάρχει πελάτης που να συμμετέχει με ποσοστό πάνω από 5% στον κύκλο εργασιών, ενώ το 85% με 90% περίπου των πωλήσεων της είναι με μετρητά. Η Διοίκηση της Εταιρείας με βάση τις εσωτερικές αρχές λειτουργίας της διασφαλίζει ότι οι πωλήσεις αγαθών και υπηρεσιών λαμβάνουν χώρα προς πελάτες υψηλής πιστωτικής αξιοπιστίας. Συνακόλουθα ο εν λόγω κίνδυνος αξιολογείται ως περιορισμένος και σε κάθε περίπτωση ως ελεγχόμενος, καθώς η Εταιρεία παρακολουθεί συστηματικά τις επιδόσεις και την οικονομική απόδοση των πελατών της, ώστε να ενεργεί, στο μέτρο που αυτό είναι εφικτό προληπτικά, με στόχο την αποφυγή δημιουργίας επισφαλειών, γεγονός το οποίο αποτυπώνεται και από τα ιστορικά της μέχρι σήμερα στοιχεία.

Κίνδυνος ρευστότητας

Η Εταιρεία λόγω της ακίνητης περιουσίας που διαθέτει, έχει ισχυρή κεφαλαιακή διάρθρωση. Παρόλα αυτά, ο δείκτης ρευστότητας βρίσκεται σε οριακή θέση. Η γενική ρευστότητα της Εταιρείας βρίσκεται μάλλον σε ικανοποιητικά επίπεδα και η διοίκηση φροντίζει για την βελτίωσή της. Η πολιτική της Εταιρείας είναι να εκμεταλλεύεται τις εκπτώσεις λόγω άμεσων πληρωμών (cash discounts) που προσφέρουν οι προμηθευτές της, ενώ παράλληλα η Διοίκηση της Εταιρείας διατηρεί εγκεκριμένα πιστωτικά όρια με ευνοϊκούς όρους από πιστωτικά ιδρύματα, ώστε να διασφαλίζεται έτι περαιτέρω από τον κίνδυνο ρευστότητας. Η Εταιρεία χαίρει υψηλής αξιοπιστίας τόσο έναντι των Τραπεζών, όσο και έναντι των προμηθευτών της, λόγω της πολυετούς παρουσίας της και πλέον δυναμικής πορείας της στην ελληνική αγορά. Να σημειωθεί ότι υπάρχει δυσπραγία στην εξόφληση των δανειακών υποχρεώσεων της εταιρείας και στην κάλυψη των όρων που επιβάλλονται από τις δανειακές συμβάσεις και η εταιρεία δεν βρίσκεται σε συμμόρφωση με τους οριζόμενους από τις υφιστάμενες δανειακές συμβάσεις χρηματοοικονομικούς δείκτες. Για το λόγο αυτό, είναι υπό εξέλιξη διαπραγμάτευση της διοίκησης της εταιρείας με τις χορηγούσες τράπεζες σχετικά με τον επανακαθορισμό της αποπληρωμής του συνόλου των δανειακών της υποχρεώσεων και την τροποποίηση των σχετικών χρηματοοικονομικών δεικτών σε υφιστάμενα δάνεια. Η διοίκηση της εταιρείας εκτιμά ότι σύμφωνα με την εξέλιξη των διαπραγματεύσεων για τις δανειακές συμβάσεις, θα υπάρξει ευνοϊκή μεταβολή τόσο στον τρόπο αποπληρωμής των όσο και στην διάρθρωση των δανειακών υποχρεώσεων.

Πέραν των ανωτέρω, η σωστή διαχείριση της ρευστότητας, πραγματοποιείται με το συνδυασμό ρευστών διαθεσίμων, εγκεκριμένων τραπεζικών πιστώσεων και αυστηρή παρακολούθηση των ταμειακών ροών. Η παρακολούθηση της ρευστότητας πραγματοποιείται εβδομαδιαία και μηνιαία. Ως εκ τούτου ο εν λόγω κίνδυνος αξιολογείται ως μεσαίος προς υψηλός, αλλά πάντως ελεγχόμενος.

Επιτοκιακός κίνδυνος

Η διοίκηση της Εταιρείας παρακολουθεί διαρκώς τις τάσεις των επιτοκίων καθώς και τις ανάγκες χρηματοδότησης της Εταιρείας. Ο συγκεκριμένος κίνδυνος, ενόψει και των γενικότερων συνθηκών αναμένεται να επηρεάσει τις αποδόσεις της Εταιρείας, εφόσον οι γενικότερες συνθήκες οικονομικής ύφεσης συνεχισθούν με την ίδια ένταση. Αξιοσημείωτο είναι ότι η πλειονότητα των δανειακών υποχρεώσεων της εταιρείας αφορούν μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις οι οποίες έχουν συγκεκριμένες τοκοχρεωλυτικές δόσεις.

Κίνδυνος απαξίωσης αποθεμάτων

Η Εταιρεία λαμβάνει όλα τα απαραίτητα μέτρα (ασφάλιση, φύλαξη) για να ελαχιστοποιήσει τον κίνδυνο και τις ενδεχόμενες ζημιές λόγω απώλειας αποθεμάτων από φυσικές καταστροφές. Παράλληλα λόγω της σχετικά καλής κυκλοφοριακής ταχύτητας των αποθεμάτων για εταιρεία του κλάδου και ταυτόχρονα της μη ύπαρξης ημερομηνίας λήξης των αποθεμάτων, ο κίνδυνος απαξίωσής τους είναι ιδιαίτερα περιορισμένος.

Μείωση ζήτησης λόγω γενικότερης καταναλωτικής ύφεσης

Η Εταιρεία ανήκει στο κατασκευαστικό κλάδο και η ζήτηση των εμπορευμάτων στον κλάδο στον οποίο δραστηριοποιείται η Εταιρεία επηρεάζεται σύμφωνα με το γενικότερο κλίμα καταναλωτικής ύφεσης. Ο συγκεκριμένος κίνδυνος, ενόψει και των γενικότερων συνθηκών αλλά και της διάρκειας της οικονομικής κρίσης, αναμένεται να επηρεάσει τις αποδόσεις της Εταιρείας καθώς η μείωση της ζήτησης θα ενταθεί, εφόσον οι γενικότερες συνθήκες οικονομικής ύφεσης συνεχισθούν με την ίδια ένταση. Η Εταιρεία, λαμβάνοντας υπόψη το γεγονός ότι παρά την συνεχιζόμενη οικονομική κρίση, τα τελευταία τέσσερα χρόνια ο κλάδος παρέμεινε σταθερός και στα επίπεδα όπως διαμορφώθηκαν στα πρώτα χρόνια της οικονομικής ύφεσης, εκτιμά ότι αν το γενικότερο κλίμα καταναλωτικής ύφεσης συνεχισθεί δεν θα επηρεάσει σημαντικά τα αποτελέσματα. Για τον λόγο αυτό ο συγκεκριμένος κίνδυνος αξιολογείται ως περιορισμένος, καθώς ενδέχεται να επηρεάσει όχι σημαντικά τις επιδόσεις και εν γένει τα αποτελέσματα της Εταιρείας.

Εφοδιαστική αλυσίδα

Οι βασικοί προμηθευτές της Εταιρείας είναι κυρίως από την Ευρωπαϊκή αλλά και εγχώρια αγορά. Οι κανόνες συνεργασίας μεταξύ τους είναι σύμφωνοι με τους συνήθεις όρους της αγοράς. Δεν υπάρχουν ληξιπρόθεσμες οφειλές στους Προμηθευτές (ή αν υπάρχουν είναι συμφωνημένη η αποπληρωμή τους) ή άλλες παραβάσεις σε σχέση με τις συμβάσεις που έχουν υπογραφεί, με κάποιους από τους Προμηθευτές.

Δεν υπάρχουν προμηθευτές η διακοπή της συνεργασίας των οποίων θα έθετε σε κίνδυνο την ομαλή λειτουργία της Εταιρείας. Η Εταιρεία διατηρεί μακροχρόνια και διαπροσωπική σχέση με όλους τους προμηθευτές της οι οποίοι είναι μεγάλες και αξιόπιστες εταιρείες, ενώ διατηρεί ικανό απόθεμα εμπορευμάτων σε περίπτωση παροδικής αδυναμίας να την εφοδιάσουν οι προμηθευτές.

Η Διοίκηση της Εταιρείας, επανεξετάζει σε τακτά χρονικά διαστήματα την καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία των αποθεμάτων και σχηματίζει κατάλληλες προβλέψεις ώστε στις οικονομικές καταστάσεις να απεικονίζεται η πραγματική αξία τους.

Κίνδυνοι που σχετίζονται με τον κλάδο που δραστηριοποιείται η Εταιρεία.

Ο κλάδος που δραστηριοποιείται η Εταιρεία, έχει μέχρι τώρα υποστεί τις συνέπειες της ύφεσης στην Ελλάδα σε μεγαλύτερο βαθμό από τον μέσο όρο του συνόλου της Αγοράς. Η Διοίκηση της Εταιρείας, εκτιμά ότι δεν υπάρχουν πλέον ιδιαίτεροι κίνδυνοι για τον κλάδο πέρα από αυτούς που ισχύουν για το σύνολο της Αγοράς.

Δ' ΕΝΟΤΗΤΑ : Αναλυτικές πληροφορίες και σχετική επεξηγηματική Έκθεση

1. Διάρθρωση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας. Πληροφορίες που αναφέρονται στην απόκτηση ιδίων μετοχών όπως προβλέπεται στην παράγραφο 2 του άρθρου 50 του Ν.4548/2018 (όπως τροποποίησε τον Ν.2190/20).

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σήμερα στο ποσό των 2.820.000 Ευρώ, είναι ολοσχερώς καταβεβλημένο και διαιρείται σε 600.000 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας 4,70 Ευρώ εκάστης. Η εταιρεία δεν κατέχει ίδιες μετοχές.

2. Περιορισμοί ως προς την μεταβίβαση μετοχών της Εταιρείας

Δεν υπάρχουν περιορισμοί αναφορικά με την μεταβίβαση των μετοχών της Εταιρείας.

3. Σημαντικές άμεσες ή έμμεσες συμμετοχές

Η Εταιρεία δεν διαθέτει συμμετοχές σε άλλες εταιρείες ή επιχειρήσεις.

4. Μετοχές παρέχουσες ειδικά δικαιώματα ελέγχου

Δεν υφίστανται μετοχές, οι οποίες παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου.

5. Περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου

Δεν υφίστανται γνωστοί στην Εταιρεία περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου σε κατόχους μετοχών της Εταιρείας.

6. Συμφωνίες μετόχων της Εταιρείας

Δεν έχουν περιέλθει εις γνώση της Εταιρείας τυχόν συμφωνίες μεταξύ μετόχων, οι οποίες συνεπάγονται περιορισμούς στην μεταβίβαση μετοχών ή περιορισμούς στην άσκηση των δικαιωμάτων ψήφου.

7. Κανόνες διορισμού και αντικατάστασης μελών Δ.Σ. και τροποποίησης Καταστατικού που διαφοροποιούνται από τα προβλεπόμενα στον Ν.4548/2018

Αναφορικά με τον διορισμό και την αντικατάσταση μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας καθώς και τα σχετικά με την τροποποίηση του Καταστατικού αυτής, δεν υφίστανται κανόνες οι οποίοι διαφοροποιούνται από τα προβλεπόμενα στον Ν.4548/2018, όπως ισχύει σήμερα.

8. Αρμοδιότητα του Δ.Σ. ή ορισμένων μελών του για την έκδοση νέων μετοχών ή την αγορά ιδίων μετοχών της Εταιρείας

Δεν υφίσταται ειδική αρμοδιότητα του Διοικητικού Συμβουλίου ή ορισμένων μελών του Διοικητικού Συμβουλίου για έκδοση νέων μετοχών ή την αγορά ιδίων μετοχών.

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

Δεν υφίσταται οιαδήποτε σημαντική συμφωνία συναφθείσα από την Εταιρεία, η οποία να τίθεται σε ισχύ, τροποποιείται ή λήγει σε περίπτωση αλλαγής στον έλεγχο της Εταιρείας κατόπιν δημόσιας πρότασης.

10. Σημαντικές συμφωνίες με μέλη του Δ.Σ. ή το προσωπικό της Εταιρείας

Δεν υφίσταται οιαδήποτε συμφωνία μεταξύ της Εταιρείας και μελών του Διοικητικού Συμβουλίου αυτής ή του προσωπικού, η οποία να προβλέπει αποζημίωση σε περίπτωση παραίτησης ή απόλυσης χωρίς βάσιμο λόγο ή τερματισμού της θητείας ή της απασχόλησής τους εξαιτίας οιασδήποτε δημόσιας πρότασης.

Ε' ΕΝΟΤΗΤΑ : Πληροφορίες για εργασιακά ή περιβαλλοντικά θέματα

Η Εταιρεία στην διάρκεια της κλειόμενης χρήσης 2018 απασχόλησε κατά μέσο όρο 42 άτομα. Πρέπει να σημειωθεί ότι οι σχέσεις της Εταιρείας με το προσωπικό της είναι άριστες και δεν παρουσιάζονται εργασιακά προβλήματα, καθώς μία εκ των βασικών προτεραιοτήτων της Εταιρείας είναι η διατήρηση και η ενίσχυση του κλίματος εργασιακής ειρήνης. Μία από τις βασικές αρχές που διέπουν την λειτουργία της Εταιρείας είναι η διαρκής επιμόρφωση του προσωπικού και η ενίσχυση της εταιρικής συνείδησης σε όλα τα επίπεδα των λειτουργιών και των δραστηριοτήτων της Εταιρείας. Η Εταιρεία καθημερινά φροντίζει για την λήψη όλων των αναγκαίων μέτρων και την υιοθέτηση πρακτικών, προκειμένου να συμμορφώνεται πλήρως και απολύτως με τις ισχύουσες διατάξεις της εργατικής και ασφαλιστικής νομοθεσίας και παράλληλα να δημιουργεί συνθήκες ανάπτυξης και προαγωγής των εργασιών αποδόσεων και επιδόσεων για όλους τους εργαζομένους της.

Η Εταιρεία αναγνωρίζει την ανάγκη για συνεχή βελτίωση της περιβαλλοντικής επίδοσης με βάση τις αρχές της αειφόρου ανάπτυξης και στοχεύει σε μία ισορροπημένη οικονομική ανάπτυξη σε αρμονία με το φυσικό

ΑΦΟΙ ΚΥΠΡΙΩΤΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

περιβάλλον. Ακολουθώντας μία πορεία βιώσιμης ανάπτυξης, ασκεί τις δραστηριότητές της με τρόπο που εξασφαλίζει την προστασία του περιβάλλοντος και την υγιεινή και την ασφάλεια των εργαζομένων, της τοπικής κοινωνίας και του κοινού.

ΣΤ' ΕΝΟΤΗΤΑ : Εξέλιξη, επιδόσεις και θέση της Εταιρείας – Χρηματοοικονομικοί και μη βασικοί δείκτες επιδόσεων

Στην παρούσα ενότητα περιλαμβάνεται μια ορθή και συνοπτική απεικόνιση της εξέλιξης, των επιδόσεων, των δραστηριοτήτων και της θέσης της Εταιρείας. Η απεικόνιση αυτή λαμβάνει χώρα με τέτοιο τρόπο, ώστε να παρέχεται μια ισορροπημένη και περιεκτική ανάλυση σχετικά με τις ανωτέρω κατηγορίες θεμάτων, η οποία αντιστοιχεί στο μέγεθος και στην πολυπλοκότητα των δραστηριοτήτων της Εταιρείας. Επίσης παρατίθενται και ορισμένοι δείκτες (χρηματοοικονομικοί και μη) τους οποίους η Εταιρεία αξιολογεί ως χρήσιμους για την πληρέστερη κατανόηση των ανωτέρω θεμάτων.

Κύκλος εργασιών

Το 2018 ήταν μια ακόμα δύσκολη χρονιά. Η συνέχιση της οικονομικής κρίσης επηρέασε αρνητικά το οικονομικό περιβάλλον. Μέσα σε αυτό το δυσμενές οικονομικό κλίμα, η Εταιρεία κατάφερε να έχει μια αύξηση του κύκλου εργασιών της κατά 9,2%, η οποία κρίνεται ικανοποιητική σε σχέση με την αγορά και τον κλάδο που δραστηριοποιείται η Εταιρεία.

Περιθώριο Καθαρού Κέρδους

Το 2018 το Περιθώριο Καθαρού Κέρδους αυξήθηκε κατά 0,2% εξαιτίας του mix των εμπορευμάτων που διατέθηκαν και των συνθηκών ανταγωνισμού.

Άλλες Σημαντικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες της χρήσης 2018

Τα Αποτελέσματα προ φόρων για τη χρήση 2018 ανήλθαν σε ζημίες € 2.426.994 έναντι ζημιών € 636.458 το 2017 παρουσιάζοντας επιδείνωση κατά € 1.790.536 ή σε ποσοστό 281,3%.

Τα Αποτελέσματα προ φόρων και προ αναπροσαρμογής της αξίας των ακινήτων για τη χρήση 2018 ανήλθαν σε ζημίες € 413.168 έναντι ζημιών € 636.458 το 2017 παρουσιάζοντας βελτίωση κατά € 223.289 ή σε ποσοστό 35,1%.

Το Μικτό κέρδος για το 2018 ανέρχεται σε € 2.116.553 έναντι € 1.928.656 το 2017 παρουσιάζοντας βελτίωση € 187.896 ή σε ποσοστό κατά 9,7%

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα παρουσίασαν μείωση κατά 14,1% συγκριτικά με την προηγούμενη χρήση δηλαδή μειώθηκαν σε € 416.411 το 2018 από € 484.712 που ήταν το 2017.

Τα Έξοδα διοικητικής λειτουργίας και διάθεσης της εταιρείας ανήλθαν σε € 2.041.051 για το 2018 έναντι € 1.986.088 για το 2017 παρουσιάζοντας αύξηση € 54.963 ή σε ποσοστό 2,8%.

Ο συνολικός Δανεισμός από € 15.342.757 στις 31/12/2017 μειώθηκε σε € 15.330.136 στις 31/12/2018, παρουσιάζοντας μείωση κατά 0,1%.

Τα Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα της 31/12/2018 εμφανίζονται αυξημένα κατά 165,1% και διαμορφώθηκαν σε € 46.345 έναντι € 17.481 την προηγούμενη χρήση.

Ενσώματα και άυλα περιουσιακά στοιχεία.

Το 2018, η Εταιρεία διενέργησε επενδύσεις € 7.995 για Λοιπό εξοπλισμό. Επιπλέον επένδυσε € 712 για την αγορά Άυλων περιουσιακών στοιχείων.

Χρηματοοικονομικοί (ΧΑΕ) δείκτες επιδόσεων.

ΑΦΟΙ ΚΥΠΡΙΩΤΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Η πορεία των βασικών οικονομικών μεγεθών της Εταιρείας κατά την διάρκεια της τελευταίας διετίας 2018 - 2017 έχει ως εξής :

	2018	2017
<u>α. Δείκτες Οικονομικής Διάρθρωσης</u>		
Κυκλοφορούν ενεργητικό / Σύνολο ενεργητικού	13,0%	9,6%
Ίδια κεφάλαια / Σύνολο υποχρεώσεων	-9,5%	4,0%
Ίδια κεφάλαια / Πάγιο ενεργητικό	-12,1%	4,2%
Κυκλοφορούν ενεργητικό / Βραχυπρ.υποχρεώσεις	41,7%	40,4%
Κεφάλαιο κινήσεως/ Κυκλοφορούν ενεργητικό	-139,7%	-147,4%
<u>β. Δείκτες Αποδόσεως και Αποδοτικότητας</u>		
Καθαρά αποτελ.χρήσεως προ φόρων/ Πωλήσεις	-45,6%	-13,0%
Καθαρά αποτελ.χρήσεως προ φόρων & αναπρ.ακιν/ Πωλήσεις	-7,8%	-13,0%
Καθαρά αποτελ.χρήσεως προ φόρων/Ίδια κεφάλαια	-	-90,9%
Μικτά αποτελέσματα / Πωλήσεις	39,7%	39,5%
Μικτά αποτελέσματα / Κόστος πωλήσεων	66,0%	65,4%
Πωλήσεις / Ίδια κεφάλαια	-	696,6%
<u>γ. Διαχειριστικής Πολιτικής</u>		
Μέσος όρος υποχρ.προμηθευτές / (Κόστος πωληθ : 360)	93,7 μέρες	90,4 μέρες
Μέσος όρος απαιτ.πελάτες / (Πωλήσεις : 360)	26,8 μέρες	34,3 μέρες
Μέσος όρος αποθεμάτων / (Κόστος πωληθ : 360)	155,4 μέρες	148,4 μέρες

Μη χρηματοοικονομικοί δείκτες επιδόσεων (ΜΧΛΕ).

Η Εταιρεία δεν χρησιμοποιεί, τέτοιου είδους δείκτες.

Αναφορές και πρόσθετες εξηγήσεις για τα ποσά που αναγράφονται στις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις.

Δεν υπάρχουν σημαντικά ή ιδιαίτερα κονδύλια, τα οποία να χρήζουν ιδιαίτερης ανάλυσης ή σχολιασμού, (πρόσθετες εξηγήσεις) πέρα των πληροφοριών που παρέχονται στις Οικονομικές Καταστάσεις.

Z' ΕΝΟΤΗΤΑ : Προβλεπόμενη πορεία και εξέλιξη της Εταιρείας για την χρήση 2019

Στην παρούσα Ενότητα και αναφορικά με τις δραστηριότητες της Εταιρείας κατά την επόμενη χρήση 2019, παρατίθενται ορισμένα στοιχεία και εκτιμήσεις ποιοτικού χαρακτήρα, προκειμένου να αποτυπωθεί με τον ασφαλέστερο δυνατό τρόπο, ενόψει και της υπάρχουσας αβεβαιότητας λόγω της διάρκειας της οικονομικής κρίσης και των ιδιαίτερα αρνητικών επιπτώσεων αυτής στην εγχώρια αγορά, η εν λόγω εξέλιξη.

Τα εν λόγω στοιχεία και εκτιμήσεις έχουν ως ακολούθως:

A. Η συνεχιζόμενη προσπάθεια για ανάπτυξη των πωλήσεων εκτιμάται από την Εταιρεία ότι θα οδηγήσει σε σημαντική αύξηση των πωλήσεων, αντισταθμίζοντας την όποια τυχόν μείωση της ζήτησης στην αγορά

B. Το μικτό περιθώριο κέρδους θα κυμανθεί στα περσινά επίπεδα με την τάση να βελτιωθεί σε ποσοστό της τάξης του 1-1,5% παρά τον έντονο ανταγωνισμό που προκαλεί η οικονομική κρίση.

Γ. Η πρόβλεψη για την βελτίωση του μικτού κέρδους και αναμενόμενη αύξηση των πωλήσεων αναμένεται να επηρεάσει πολύ θετικά τα τελικά αποτελέσματα της Εταιρείας.

Δ. Επειδή υπάρχει δυσπραγία στην εξόφληση των δανειακών υποχρεώσεων της εταιρείας και στην κάλυψη των όρων που επιβάλλονται από τις δανειακές συμβάσεις και επειδή η εταιρεία δεν βρίσκεται σε συμμόρφωση με τους οριζόμενους από τις υφιστάμενες δανειακές συμβάσεις χρηματοοικονομικούς δείκτες, κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων είναι υπό εξέλιξη διαπραγμάτευση της διοίκησης της εταιρείας με τις χορηγούσες τράπεζες σχετικά με τον επανακαθορισμό της αποπληρωμής του συνόλου των δανειακών της υποχρεώσεων και την τροποποίηση των σχετικών χρηματοοικονομικών δεικτών σε υφιστάμενα δάνεια. Η διοίκηση της εταιρείας εκτιμά ότι σύμφωνα με την εξέλιξη των διαπραγματεύσεων για τις δανειακές συμβάσεις, θα υπάρξει ευνοϊκή μεταβολή τόσο στον τρόπο αποπληρωμής των όσο και στην διάρθρωση των δανειακών υποχρεώσεων. Υπάρχει η βεβαιότητα ότι η διαπραγμάτευση αυτή θα είναι επιτυχής και δεν θα υπάρξει πρόβλημα στην συνέχιση της δραστηριότητας της εταιρείας.

Η' ΕΝΟΤΗΤΑ : Λοιπές πληροφορίες

1. Δεν υπάρχουν σημαντικά γεγονότα τα οποία να συνέβησαν από την λήξη της κλειομένης χρήσεως μέχρι και την ημέρα σύνταξης της παρούσας έκθεσης.
2. Αναφορικά με την προβλεπόμενη εξέλιξη της Εταιρείας σχετική ανάλυση παρατίθεται στην Ενότητα Ζ' της παρούσας έκθεσης.

Πειραιάς, 30 Ιουνίου 2019

Ο Πρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος του Διοικητικού Συμβουλίου

Γεώργιος Κυπριώτης

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας «**ΑΦΟΙ ΚΥΠΡΙΩΤΟΥ Ανώνυμη Εμπορική και Βιομηχανική Εταιρεία**»

Έκθεση Ελέγχου επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας «**ΑΦΟΙ ΚΥΠΡΙΩΤΟΥ** Ανώνυμη Εμπορική και Βιομηχανική Εταιρεία», οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2018, τις καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας «**ΑΦΟΙ ΚΥΠΡΙΩΤΟΥ** Ανώνυμη Εμπορική και Βιομηχανική Εταιρεία» κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2018, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση γνώμης

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

Έμφαση Θέματος

Επιστούμε την προσοχή σας στη σημείωση 14 επί των οικονομικών καταστάσεων, όπου περιγράφεται το θέμα της επαναδιαπραγμάτευσης των δανειακών συμβάσεων με τις Τράπεζες, σχετικά με τον επανακαθορισμό της αποπληρωμής του συνόλου των δανειακών υποχρεώσεων της εταιρείας και την τροποποίηση των σχετικών όρων σε υφιστάμενα δάνεια. Οι παραπάνω συνθήκες υποδηλώνουν την ύπαρξη ουσιώδους αβεβαιότητας που μπορεί να εγείρει αμφιβολία για την ικανότητα της εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της, όμως οι οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με την παραδοχή της Διοίκησης ότι η συνέχιση της δραστηριότητας είναι ενδεδειγμένη. Η παραδοχή αυτή της Διοίκησης, βασίζεται στην επιτυχή έκβαση των διαπραγματεύσεων για την επίτευξη συμφωνίας με τις πιστώτριες τράπεζες και την σίγουρη συνέχιση της δραστηριότητας της. Στη γνώμη μας δεν διατυπώνεται επιφύλαξη σε σχέση με το θέμα αυτό.

Ευθύνες της διοίκησης επί των οικονομικών καταστάσεων

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

Κατά την κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων, η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της, γνωστοποιώντας όπου συντρέχει τέτοια περίπτωση, τα θέματα που

σχετίζονται με τη συνεχιζόμενη δραστηριότητα και τη χρήση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός και εάν η διοίκηση είτε προτίθεται να ρευστοποιήσει την Εταιρεία ή να διακόψει τη δραστηριότητά της ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προβεί σ' αυτές τις ενέργειες.

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι οικονομικές καταστάσεις, στο σύνολο τους, είναι απαλλαγμένες από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος και να εκδώσουμε έκθεση ελεγκτή, η οποία περιλαμβάνει τη γνώμη μας. Η εύλογη διασφάλιση συνιστά διασφάλιση υψηλού επιπέδου, αλλά δεν είναι εγγύηση ότι ο έλεγχος που διενεργείται σύμφωνα με τα ΔΠΕ, όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, θα εντοπίζει πάντα ένα ουσιώδες σφάλμα, όταν αυτό υπάρχει. Σφάλματα 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 χρήσεως από τη διοίκηση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των οικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.
- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των οικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι οικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

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

Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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

ΑΦΟΙ ΚΥΠΡΙΩΤΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

- α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 43α του κ.ν. 2190/1920 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσεως που έληξε την 31.12.2018.
- β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας, για την εταιρεία «ΑΦΟΙ ΚΥΠΡΙΩΤΟΥ Ανώνυμη Εμπορική και Βιομηχανική Εταιρεία» και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 30 Ιουλίου 2019

Μακρής Δ Σεραφείμ

Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Α.Μ. ΣΟΕΛ 16311

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

Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις

Κατάσταση Οικονομικής Θέσης

	Σημ.	31/12/2018	31/12/2017
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια στοιχεία	6	14.289.056	16.510.841
Αύλα περιουσιακά στοιχεία	7	22.379	28.900
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις		22.831	22.143
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία		14.334.266	16.561.885
Απόθεματα	8	1.567.470	1.203.040
Επενδύσεις σε δίκαιη αξία	9	164	111
Αναβαλλόμενη Φορολογία	16	0	0
Απαιτήσεις από πελάτες	10	339.860	451.852
Άλλα στοιχεία κυκλοφορούντος ενεργητικού	11	181.425	84.201
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	12	46.345	17.481
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία		2.135.265	1.756.685
Σύνολο Περιουσιακών Στοιχείων		16.469.532	18.318.570
Μετοχικό Κεφάλαιο	13	2.820.000	2.820.000
Διαφορά υπέρ το άρτιο	13	719.296	719.296
Αποθεματικά κεφάλαια	13	4.188.342	4.188.342
Αποθεματικά εύλογης αξίας	13	0	0
Υπόλοιπο σε νέο	13	-9.463.438	-7.027.412
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων		-1.735.800	700.226
Μακροπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις	14	12.974.711	13.169.074
Προβλέψεις & Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις	15	0	0
Αναβαλλόμενη Φορολογία	16	112.553	103.521
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις		13.087.264	13.272.595
Βραχυπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις	17	2.355.425	2.173.683
Λοιπές Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	18	2.762.643	2.172.066
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις		5.118.068	4.345.749
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων		16.469.532	18.318.570

ΑΦΟΙ ΚΥΠΡΙΩΤΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Κατάσταση συνολικών εσόδων

	Σημ.	01/01-31/12/2018	01/01-31/12/2017
Κύκλος Εργασιών		5.325.289	4.877.556
Κόστος Πωλήσεων		-3.208.737	-2.948.900
Μικτά Κέρδη		2.116.553	1.928.656
Άλλα Λειτουργικά Εσοδα		33.599	23.189
Εξοδα Διοικητικής Λειτουργίας & Διάθεσης	19	-2.041.051	-1.986.088
Άλλα Εξοδα Εκμεταλλεύσης		-105.897	-117.503
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων		3.203	-151.746
Ζημία από αποτίμηση ακινήτων	13	-2.013.825	0
Αποτίμηση συμμετοχών και χρεωγράφων σε δίκαιη αξία	9	39	0
Χρηματοοικονομικά Εξοδα/Εσοδα	19	-416.411	-484.712
Κέρδη / (Ζημίες) πρό φόρων		-2.426.994	-636.458
Φόρος Εισοδήματος	20	-9.032	-174.967
Κέρδος / (Ζημία) Περιόδου		-2.436.026	-811.425
Πλέον Προσαρμογή της εύλογης αξίας των ακινήτων στην αξία κτήσης των	13	0	0
Συνολικά έσοδα		-2.436.026	-811.425
Κέρδος / (Ζημία) Περιόδου προ φόρων, τόκων & αποσβέσεων (ΕΒΙΤΔΑ)		226.391	69.723

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

	Μετοχικό Κεφάλαιο	Διαφορά υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά κεφάλαια	Υπόλοιπο εις νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ την 01/01/18	2.820.000	719.296	4.188.342	-7.027.412	700.226
Υπόλοιπο σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ την 31/12/18	2.820.000	719.296	4.188.342	-9.463.438	-1.735.800
Υπόλοιπο σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ την 01/01/17	2.820.000	719.296	4.188.342	-6.215.987	1.511.650
Συνολικά έσοδα περιόδου				-811.425	-811.425
Υπόλοιπο σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ την 31/12/17	2.820.000	719.296	4.188.342	-7.027.412	700.226

Κατάσταση ταμιακών ροών

	31/12/2018	31/12/2017
Καθαρά κέρδη / (ζημίες) προ φόρων	-2.426.994	-636.458
<i>Αναπροσαρμογές για :</i>		
Προβλέψεις (άλλα μη ταμιακά έξοδα)	2.013.825	-20.000
Αποσβέσεις	223.187	221.469
Τόκοι χρεωστικοί	416.411	484.712
Αποτελέσματα από λειτουργικές δραστηριότητες πριν από τις μεταβολές του κεφαλαίου κίνησης	226.430	49.723
Μείωση / (Αύξηση) Αποθεμάτων	-364.430	25.328
Μείωση / (Αύξηση) Απαιτήσεων	14.027	56.179
(Μείωση) / Αύξηση υποχρεώσεων (πλήν τραπεζών)	391.425	261.822
Ροή μετρητών από λειτουργικές δραστηριότητες	41.021	343.329
Χρεωστικοί Τόκοι & Συναφή Έξοδα καταβεβλημένα	-217.264	-565.458
Φόροι εισοδήματος που πληρώθηκαν	0	1.081
Α .Σύνολο εισροών/(εκροών) απο λειτουργικές δραστηριότητες	50.187	-171.325
<u>Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες</u>		
Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	-8.707	-47.173
Μερίσματα που εισπράχθηκαν	6	0
Β. Σύνολο εισροών / (εκροών) απο επενδυτικές δραστηριότητες	-8.700	-47.173
<u>Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες</u>		
Εισπράξεις/(Πληρωμές) από τραπεζικό δανεισμό	-12.621	217.280
Γ. Καθαρή ροή μετρητών για χρηματοδοτικές δραστηριότητες	-12.621	217.280
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (A+B+Γ)	28.865	-1.218
Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	17.481	18.698
Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου	46.345	17.481

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

1. Γενικές πληροφορίες

Η Εταιρεία με την επωνυμία «ΑΦΟΙ ΚΥΠΡΙΩΤΟΥ Ανώνυμη Εμπορική και Βιομηχανική Εταιρεία» (εφεξής καλούμενη για λόγους συντομίας ως «Εταιρεία») είναι μία αμιγώς εμπορική εταιρεία, η οποία δραστηριοποιείται στον τομέα ειδών υγιεινής και πλακιδίων. Το σύνολο των προϊόντων που αντιπροσωπεύει, διανέμει και διακινεί, εισάγονται από χώρες της Δυτικής Ευρώπης. Η εταιρεία είναι Ελληνική με ΑΡ.ΓΕΜΗ 44315207000, με έδρα τον Πειραιά οδός Δήμητρος 3, ΤΚ 145 34. Η εταιρεία έχει την νομική μορφή της Ανώνυμου Εταιρείας, ο διαδικτυακός της τόπος (εταιρική ιστοσελίδα) είναι www.kipriotis.fid.gr.

2. Περιγραφή σημαντικών λογιστικών αρχών

Οι βασικές λογιστικές αρχές που εφαρμόστηκαν κατά τη σύνταξη αυτών των οικονομικών καταστάσεων περιγράφονται παρακάτω. Αυτές οι αρχές έχουν εφαρμοσθεί με συνέπεια για όλες τις περιόδους που παρουσιάζονται, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά. Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με την παραδοχή της συνέχισης της δραστηριότητας της επιχείρησης (going concern).

Βάση προετοιμασίας των Οικονομικών Καταστάσεων

Προετοιμασία των Οικονομικών Καταστάσεων

Η σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί τη χρήση ορισμένων λογιστικών εκτιμήσεων και παραδοχών. Επίσης, απαιτεί την άσκηση κρίσης από τη Διοίκηση κατά τη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών της Εταιρείας. Διαφορές που τυχόν εμφανίζονται στα επιμέρους κονδύλια των οικονομικών καταστάσεων, οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις. Τα ποσά που εμφανίζονται στις οικονομικές καταστάσεις είναι σε ευρώ. Ορισμένα κονδύλια της προηγούμενης χρήσης αναμορφώθηκαν για λόγους συγκρισιμότητας, χωρίς να επηρεάζονται τα ποσά των αποτελεσμάτων ή των Ιδίων Κεφαλαίων.

Νέα λογιστικά πρότυπα, διερμηνείες και τροποποίηση υφιστάμενων προτύπων

Υιοθέτηση Νέων και Αναθεωρημένων Διεθνών Προτύπων

Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί και είναι υποχρεωτικής εφαρμογής για τις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1η Ιανουαρίου 2018 ή μεταγενέστερα. Όπου δεν αναφέρεται διαφορετικά οι τροποποιήσεις και ερμηνείες που ισχύουν για πρώτη φορά στη χρήση 2018, δεν έχουν επίδραση στις Οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας.

Τα ακόλουθα νέα Πρότυπα, Διερμηνείες και τροποποιήσεις Προτύπων έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και η εφαρμογή τους είναι υποχρεωτική για την τρέχουσα οικονομική χρήση 2018.

- **ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα»**

Στις 24 Ιουλίου 2014 το Συμβούλιο εξέδωσε την τελική έκδοση του ΔΠΧΑ 9, το οποίο περιλαμβάνει την ταξινόμηση και επιμέτρηση, την απομείωση και τη λογιστική αντιστάθμισης των χρηματοοικονομικών μέσων. 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. 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. Το ΔΠΧΑ εισάγει ένα μοντέλο απομείωσης βασισμένο στις αναμενόμενες ζημιές από πιστωτικό κίνδυνο και αντικαθιστά το υφιστάμενο μοντέλο των πραγματοποιηθέντων ζημιών. Επειδή οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές συνυπολογίζουν τόσο το ποσό όσο και το χρονοδιάγραμμα των πληρωμών, η πιστωτική ζημιά προκύπτει ακόμη και αν η οικονομική οντότητα αναμένει να ανακτήσει το πλήρες ποσό, αλλά σε μεταγενέστερη χρονική στιγμή από το διάστημα που ορίζει η σύμβαση. Στα πλαίσια αυτά, η επίδραση από την εφαρμογή του προτύπου θα αφορά στην αναγνώριση πρόσθετης πρόβλεψης απομείωσης για αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές που είναι δυνατόν να προκύψουν από τις εμπορικές απαιτήσεις της Εταιρείας. Σημειώνεται ότι βάσει διενεργηθείσας ανάλυσης επί των υφιστάμενων την 31/12/2018 σχετικών στοιχείων και δεδομένων, η εφαρμογή του εν λόγω προτύπου δεν έχει σημαντική επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

- **ΔΠΧΑ 15 «Έσοδα από Συμβάσεις με Πελάτες»**

Τον Μάιο του 2014, το IASB προέβη στην έκδοση ενός νέου Προτύπου, του ΔΠΧΑ 15. Το εν λόγω Πρότυπο είναι πλήρως εναρμονισμένο με τις απαιτήσεις που αφορούν στην αναγνώριση των εσόδων σύμφωνα με τις αρχές τόσο των ΔΠΧΑ όσο και των Αμερικανικών Γενικά Παραδεκτών Λογιστικών Αρχών (US GAAP). Οι βασικές αρχές στις οποίες βασίζεται το εν λόγω Πρότυπο είναι συνεπείς με σημαντικό μέρος της τρέχουσας πρακτικής. Το νέο Πρότυπο αναμένεται να βελτιώσει τη χρηματοοικονομική πληροφόρηση, καθιερώνοντας ένα πιο ισχυρό πλαίσιο για την επίλυση θεμάτων που προκύπτουν, ενισχύοντας τη συγκρισιμότητα μεταξύ κλάδων και κεφαλαιαγορών, παρέχοντας πρόσθετες γνωστοποιήσεις και διευκρινίζοντας τον λογιστικό χειρισμό του κόστους των συμβάσεων. Το νέο Πρότυπο έρχεται να αντικαταστήσει το ΔΛΠ 18 «Έσοδα», το ΔΛΠ 11 «Κατασκευαστικές Συμβάσεις», καθώς και ορισμένες Διερμηνείες που σχετίζονται με τα έσοδα. Η εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές Καταστάσεις, αν και δεν αναμένεται να έχουν καμία επίδραση. Τα ανωτέρω έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01/01/2018. Η εφαρμογή του νέου προτύπου στη χρήση 2018 δεν είχε επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις και συνεπώς δεν προέκυψε αναδρομική προσαρμογή των κονδυλίων που επηρεάζονται από τις συμβάσεις με πελάτες (έσοδα, απαιτήσεις, υποχρεώσεις, στοιχεία καθαρής θέσης).

- **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 εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές Καταστάσεις, αν και δεν αναμένεται να έχουν καμία επίδραση. Η εφαρμογή του νέου προτύπου στη χρήση 2018 δεν είχε επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις.

- **Τροποποίηση στο ΔΠΧΑ 2: «Ταξινόμηση και Επιμέτρηση Συναλλαγών Πληρωμής Βασισμένων σε Συμμετοχικούς Τίτλους»**

Τον Ιούνιο του 2016, το IASB προέβη στην έκδοση τροποποίησης περιορισμένου σκοπού στο ΔΠΧΑ 2. Σκοπός της εν λόγω τροποποίησης είναι να παράσχει διευκρινίσεις σχετικά με τον λογιστικό χειρισμό

συγκεκριμένων τύπων συναλλαγών πληρωμής βασιζόμενων σε συμμετοχικούς τίτλους. Πιο συγκεκριμένα, η τροποποίηση εισάγει τις απαιτήσεις σχετικά με τον λογιστικό χειρισμό της επίδρασης των προϋποθέσεων κατοχύρωσης και μη κατοχύρωσης στην επιμέτρηση των πληρωμών βασιζόμενων σε συμμετοχικούς τίτλους που διακανονίζονται με μετρητά, τον λογιστικό χειρισμό των συναλλαγών πληρωμών βασιζόμενων σε συμμετοχικούς τίτλους που φέρουν ένα χαρακτηριστικό διακανονισμού σε συμψηφιστική βάση για υποχρέωση παρακράτησης φόρου, καθώς και μία τροποποίηση στους όρους και προϋποθέσεις μίας πληρωμής βασιζόμενης σε συμμετοχικούς τίτλους, η οποία μεταβάλλει την ταξινόμηση της συναλλαγής από διακανονιζόμενη με μετρητά σε διακανονιζόμενη με συμμετοχικούς τίτλους. Η εφαρμογή του νέου προτύπου στη χρήση 2018 δεν είχε επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις. Τα ανωτέρω έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01/01/2018.

- **Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 4: «Εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα σε συνδυασμό με το ΔΠΧΑ 4 Ασφαλιστικές Συμβάσεις»**

Τον Σεπτέμβριο του 2016, το IASB προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων στο ΔΠΧΑ 4. Σκοπός των εν λόγω τροποποιήσεων είναι να προσδιοριστεί ο χειρισμός των προσωρινών λογιστικών επιδράσεων λόγω της διαφορετικής ημερομηνίας έναρξης ισχύος του ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα και του υπό έκδοση Προτύπου για τις ασφαλιστικές συμβάσεις. Οι τροποποιήσεις στις υφιστάμενες απαιτήσεις του ΔΠΧΑ 4 επιτρέπουν στις οικονομικές οντότητες των οποίων οι κύριες δραστηριότητες συνδέονται με ασφάλιση να αναβάλλουν την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9 έως το 2021 («προσωρινή απαλλαγή»), και επιτρέπουν σε όλους τους εκδότες ασφαλιστικών συμβάσεων να αναγνωρίσουν στα λοιπά συνολικά έσοδα, αντί στα κέρδη ή στις ζημιές, τη μεταβλητότητα που ενδέχεται να προκύψει από την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9 πριν την έκδοση του νέου Προτύπου για τις ασφαλιστικές συμβάσεις («προσέγγιση επικάλυψης»). Η εφαρμογή του νέου προτύπου στη χρήση 2018 δεν είχε επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις. Τα ανωτέρω έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01/01/2018.

- **Ετήσιες Βελτιώσεις των ΔΠΧΑ – Κύκλος 2014-2016 (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2018)**

Τον Δεκέμβριο του 2016, το IASB προέβη στην έκδοση «Ετήσιες Βελτιώσεις των ΔΠΧΑ – Κύκλος 2014-2016», η οποία αποτελείται από μία σειρά τροποποιήσεων σε ορισμένα Πρότυπα και αποτελεί μέρος του προγράμματος για τις ετήσιες βελτιώσεις στα ΔΠΧΑ. Η τροποποίηση η οποία περιλαμβάνεται στον κύκλο αυτόν και έχει εφαρμογή για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2017 είναι η εξής: ΔΠΧΑ 1: Διαγραφή των βραχυπρόθεσμων εξαιρέσεων για τους υιοθετούντες για πρώτη φορά τα ΔΠΧΑ, ΔΛΠ 28: Επιμέτρηση μιας συγγενούς ή μιας κοινοπραξίας στην εύλογη αξία. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν επίδραση στις εταιρικές οικονομικές καταστάσεις.

- **Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 40: «Μεταφορές Επενδύσεων σε Ακίνητα από ή σε άλλες κατηγορίες»**

Τον Δεκέμβριο του 2016, το IASB προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων περιορισμένου σκοπού στο ΔΛΠ 40. Σκοπός των εν λόγω τροποποιήσεων είναι να ενισχυθεί η αρχή για τις μεταφορές από, ή σε επενδύσεις σε ακίνητα, ώστε να καθοριστεί ότι (α) μία μεταβίβαση από, ή σε επενδύσεις σε ακίνητα θα πρέπει να πραγματοποιείται μόνο εφόσον υπάρχει μεταβολή στη χρήση του ακινήτου, και (β) μία τέτοια μεταβολή στη χρήση του ακινήτου θα περιλάμβανε την αξιολόγηση του κατά ποσόν το εν λόγω ακίνητο πληροί τα κριτήρια ταξινόμησής του ως επενδυτικό ακίνητο. Η εν λόγω μεταβολή στη χρήση θα πρέπει να υποστηρίζεται από

σχετική τεκμηρίωση /αποδεικτικά στοιχεία. Η εφαρμογή του νέου προτύπου στη χρήση 2018 δεν είχε επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις.

- **ΕΔΔΠΧΑ 22 «Συναλλαγές σε Ξένο Νόμισμα και Προκαταβλητέ Αντάλλαγμα»**

Τον Δεκέμβριο του 2016, το IASB προέβη στην έκδοση μίας νέας Διερμηνείας, της ΕΔΔΠΧΑ 22. Η εν λόγω Διερμηνεία περιλαμβάνει τις απαιτήσεις σχετικά με τη συναλλαγματική ισοτιμία που θα πρέπει να χρησιμοποιείται κατά την παρουσίαση συναλλαγών σε ξένο νόμισμα (π.χ. συναλλαγές εσόδων) όταν έχει ληφθεί ή δοθεί πληρωμή προκαταβολικά. Η εφαρμογή του νέου προτύπου στη χρήση 2018 δεν είχε επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις.

Νέα Πρότυπα, Διερμηνείες, Αναθεωρήσεις και Τροποποιήσεις υφιστάμενων προτύπων τα οποία δεν έχουν τεθεί ακόμα σε ισχύ ή δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

- **ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2019)**

Στις 13 Ιανουαρίου 2016 το ΣΔΔΠ 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. Η εφαρμογή του αναμένεται να οδηγήσει στην αναγνώριση περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, λόγω των συμβάσεων που αφορούν λειτουργικές μισθώσεις. Το ύψος όμως των υφιστάμενων συμβάσεων την 31/12/2018 ήταν αμελητέο και κατ' επέκταση η εφαρμογή του προτύπου δεν αναμένεται να έχει επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις.

- **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 υιοθετήθηκε από την Ευρωπαϊκή Ένωση την 22 Μαρτίου 2018. Η τροποποίηση δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίπτωση στις Οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

- **ΕΔΔΠΧΑ 23 «Αβεβαιότητα σχετικά με Χειρισμούς Φόρου Εισοδήματος» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2019)**

Τον Ιούνιο του 2017, το IASB προέβη στην έκδοση μίας νέας Διερμηνείας, της ΕΔΔΠΧΑ 23. Το ΔΛΠ 12 «Φόροι Εισοδήματος» προσδιορίζει τον λογιστικό χειρισμό του τρέχοντος και αναβαλλόμενου φόρου, αλλά δεν προσδιορίζει τον τρόπο με τον οποίο θα πρέπει να αντικατοπτρίζονται οι επιπτώσεις της αβεβαιότητας. Η ΕΔΔΠΧΑ 23 περιλαμβάνει τις επιπρόσθετες του ΔΛΠ 12 απαιτήσεις, προσδιορίζοντας τον τρόπο με τον οποίο θα πρέπει να αντικατοπτρίζονται οι επιπτώσεις της αβεβαιότητας στον λογιστικό χειρισμό των φόρων εισοδήματος. Η εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές Καταστάσεις, αν και δεν αναμένεται να έχουν καμία επίδραση. Τα ανωτέρω έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 1.1.2019.

- **Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 28: «Μακροπρόθεσμες Συμμετοχές σε Συγγενείς και Κοινοπραξίες»**

Τον Οκτώβριο του 2017, το IASB προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων περιορισμένου σκοπού στο ΔΛΠ 28. Σκοπός των εν λόγω τροποποιήσεων είναι η παροχή διευκρινίσεων σχετικά με τον λογιστικό χειρισμό των μακροπρόθεσμων συμμετοχών σε μία συγγενή ή κοινοπραξία – στις οποίες δεν εφαρμόζεται η μέθοδος της καθαρής θέσης – βάσει του ΔΠΧΑ 9. Η εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές Καταστάσεις, αν και δεν αναμένεται να έχουν καμία επίδραση.

- **Ετήσιες Βελτιώσεις των ΔΠΧΑ – Κύκλος 2015-2017**

Τον Δεκέμβριο του 2017, το IASB προέβη στην έκδοση «Ετήσιες Βελτιώσεις των ΔΠΧΑ – Κύκλος 2015-2017», η οποία αποτελείται από μία σειρά τροποποιήσεων σε ορισμένα Πρότυπα και αποτελεί μέρος του προγράμματος για τις ετήσιες βελτιώσεις στα ΔΠΧΑ. Οι τροποποιήσεις που περιλαμβάνονται στον κύκλο αυτόν είναι οι εξής: ΔΠΧΑ 3 - ΔΠΧΑ 11: Συμμετοχικά δικαιώματα που κατείχε προηγουμένως ο αποκτών σε μία από κοινού λειτουργία, ΔΛΠ 12: Επιπτώσεις στον φόρο εισοδήματος από πληρωμές για χρηματοοικονομικά μέσα ταξινομημένα ως στοιχεία των ιδίων κεφαλαίων, ΔΛΠ 23: Κόστη δανεισμού επιλέξιμα για κεφαλαιοποίηση. Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2019. Η εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές Καταστάσεις, αν και δεν αναμένεται να έχουν καμία επίδραση. Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

- **Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 19: «Τροποποίηση, Περικοπή ή Διακανονισμός Προγράμματος Καθορισμένων Παροχών» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2019)**

Τον Φεβρουάριο του 2018, το IASB προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων περιορισμένου σκοπού στο ΔΛΠ 19, βάσει των οποίων μία οικονομική οντότητα απαιτείται να χρησιμοποιεί επικαιροποιημένες αναλογιστικές παραδοχές κατά τον προσδιορισμό του κόστους τρέχουσας υπηρεσίας και του καθαρού τόκου για την εναπομένουσα περίοδο μετά την τροποποίηση, την περικοπή ή τον διακανονισμό ενός προγράμματος καθορισμένων παροχών. Σκοπός των εν λόγω τροποποιήσεων είναι η ενίσχυση της κατανόησης των οικονομικών καταστάσεων και η παροχή περισσότερο χρήσιμων πληροφοριών στους χρήστες αυτών. Η εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές Καταστάσεις, αν και δεν αναμένεται να έχουν καμία επίδραση. Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

- **ΔΠΧΑ 17 «Ασφαλιστικές Συμβάσεις» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2021)**

Τον Μάιο του 2017, το IASB προέβη στην έκδοση ενός νέου Προτύπου, του ΔΠΧΑ 17, το οποίο αντικαθιστά ένα ενδιάμεσο Πρότυπο, το ΔΠΧΑ 4. Σκοπός του έργου του IASB ήταν η ανάπτυξη ενός ενιαίου Προτύπου βασισμένου στις αρχές (principle-based standard) για τον λογιστικό χειρισμό όλων των τύπων ασφαλιστικών συμβάσεων, συμπεριλαμβανομένων και των συμβάσεων αντασφάλισης που κατέχει ένας ασφαλιστικός φορέας. Ένα ενιαίο Πρότυπο βασισμένο στις αρχές θα ενισχύσει τη συγκρισιμότητα της χρηματοοικονομικής αναφοράς μεταξύ οικονομικών οντοτήτων, δικαιοδοσιών και κεφαλαιαγορών. Το ΔΠΧΑ 17 καθορίζει τις απαιτήσεις που θα πρέπει να εφαρμόζει μία οικονομική οντότητα στη χρηματοοικονομική πληροφόρηση που σχετίζεται με ασφαλιστικές συμβάσεις που εκδίδει και συμβάσεις αντασφάλισης που κατέχει. Τα ανωτέρω δεν αναμένεται να έχουν καμία επίδραση. Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

3. Οι σημαντικές λογιστικές αρχές

Ενσώματα πάγια

Τα ακίνητα (οικόπεδα και κτίρια) αποτιμώνται στην εύλογη αξία των, η οποία διενεργείται κάθε τέσσερα (4) τουλάχιστον χρόνια και γίνεται από ανεξάρτητους εκτιμητές. Τα λοιπά ενσώματα πάγια αποτιμώνται στο κόστος κτήσης μείον τις σωρευμένες αποσβέσεις και τις ζημιές απομείωσης. Αυξήσεις στην λογιστική αξία των ενσωμάτων παγίων που προκύπτουν από αναπροσαρμογές στην εύλογη αξία καταχωρούνται σε αποθεματικό των ιδίων κεφαλαίων. Μειώσεις στη λογιστική αξία φέρονται σε μείωση του αποθεματικού εφόσον στο παρελθόν είχε σχηματισθεί τέτοιο αποθεματικό για το ίδιο περιουσιακό στοιχείο. Μειώσεις της αξίας πέραν του αποθεματικού καθώς και μειώσεις στην λογιστική αξία περιουσιακών στοιχείων για τα οποία δεν υπάρχει αποθεματικό αναπροσαρμογής, καταχωρείται στ' αποτελέσματα ως έξοδο.

Η διαφορά μεταξύ των αποσβέσεων που διενεργούνται επί της αναπροσαρμοσμένης αξίας των ενσωμάτων παγίων και οι οποίες καταχωρούνται στα έξοδα και των αποσβέσεων που βασίζονται στο κόστος κτήσεως των ενσωμάτων παγίων, μεταφέρεται από το αποθεματικό αναπροσαρμογής στα κέρδη εις νέο, με την πλήρη απόσβεση ή την πώληση αυτών.

Η αξία των γηπέδων-οικοπέδων δεν αποσβένεται, οι δε αποσβέσεις των άλλων στοιχείων των ενσωμάτων παγίων υπολογίζονται με την σταθερή μέθοδο κατά την διάρκεια της ωφέλιμης ζωής τους που έχει ως εξής:

-	Κτίρια	26 – 61	Έτη
-	Μηχανολογικός εξοπλισμός	8-10	Έτη
-	Αυτοκίνητα	4-6	Έτη
-	Λοιπός εξοπλισμός	4-6	Έτη

Οι υπολειμματικές αξίες και οι ωφέλιμες ζωές των ενσωμάτων παγίων υπόκεινται σε επανεξέταση σε κάθε ετήσιο ισολογισμό.

Η καταχώρηση των προσθηκών, στα βιβλία της εταιρείας, γίνεται στο κόστος κτήσης, το οποίο περιλαμβάνει όλες τις άμεσα επιρριπτές δαπάνες για την απόκτηση των στοιχείων.

Μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται σε επαύξηση της λογιστικής αξίας των ενσωμάτων παγίων μόνον αν πιθανολογείται ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη θα εισρεύσουν στην εταιρεία και το κόστος τους μπορεί να αποτιμηθεί αξιόπιστα. Οι επισκευές και οι συντηρήσεις, όταν γίνονται, καταχωρούνται σε βάρος των αποτελεσμάτων χρήσης.

Αύλα περιουσιακά στοιχεία

Οι άδειες λογισμικού 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 κυμαίνεται από 4 έως 5 χρόνια.

Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος προσδιορίζεται με την μέθοδο της υποχρέωσης που προκύπτει από τις προσωρινές διαφορές μεταξύ της λογιστικής αξίας και της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων.

Ο αναβαλλόμενος φόρος προσδιορίζεται με τους φορολογικούς συντελεστές που ισχύουν κατά την ημερομηνία του Ισολογισμού.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις καταχωρούνται κατά την έκταση κατά την οποία θα υπάρξει μελλοντικό φορολογητέο κέρδος για την χρησιμοποίηση της προσωρινής διαφοράς που δημιουργεί την αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση.

Αποθέματα

Τα αποθέματα αποτιμώνται στην χαμηλότερη αξία μεταξύ κόστους κτήσεως και της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας. Το κόστος κτήσεως προσδιορίζεται με την μέθοδο του μέσου σταθμικού όρου. 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.

Απαιτήσεις από πελάτες

Οι απαιτήσεις από πελάτες καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους. 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 καταχωρείται ως έξοδο στα αποτελέσματα.

Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμιακά διαθέσιμα και ταμιακά ισοδύναμα περιλαμβάνουν τα μετρητά, τις καταθέσεις όψεως και τις βραχυπρόθεσμες μέχρι 3 μήνες επενδύσεις, υψηλής ρευστοποιησιμότητας και χαμηλού ρίσκου.

Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα

Οι συναλλαγές που είναι εκπεφρασμένες σε ξένο νόμισμα, μετατρέπονται σε ευρώ, βάση της συναλλαγματικής ισοτιμίας η οποία ισχύει κατά την ημερομηνία της συναλλαγής. Κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων, τα νομισματικά περιουσιακά στοιχεία και οι υποχρεώσεις, που είναι εκπεφρασμένες σε ξένο νόμισμα, μετατρέπονται σε ευρώ, με βάση τη συναλλαγματική ισοτιμία η οποία ισχύει κατά την ημερομηνία αυτή. Οι συναλλαγματικές διαφορές που προκύπτουν από την μετατροπή αυτή επιβαρύνουν τα αποτελέσματα της κλειόμενης χρήσης.

Μετοχικό κεφάλαιο

Οι κοινές μετοχές κατατάσσονται στα ίδια κεφάλαια. Άμεσα κόστη για την έκδοση μετοχών, εμφανίζονται μετά την αφαίρεση του σχετικού φόρου εισοδήματος, σε μείωση του προϊόντος της έκδοσης. Άμεσα κόστη που σχετίζονται με την έκδοση μετοχών για την απόκτηση επιχειρήσεων περιλαμβάνονται στο κόστος κτήσεως της επιχειρήσεως που αποκτάται.

Το κόστος κτήσεως των ιδίων μετοχών μειωμένο με το φόρο εισοδήματος (εάν συντρέχει περίπτωση) εμφανίζεται αφαιρετικώς των ιδίων κεφαλαίων της εταιρείας, μέχρις ότου οι ίδιες μετοχές πωληθούν ή ακυρωθούν. Κάθε κέρδος ή ζημιά από πώληση ιδίων μετοχών καθαρό από άμεσα για την συναλλαγή λοιπά κόστη και φόρο εισοδήματος, αν συντρέχει περίπτωση, εμφανίζεται ως αποθεματικό στα ίδια κεφάλαια.

Μερίσματα

Τα πληρωτέα μερίσματα, απεικονίζονται ως υποχρέωση, κατά τον χρόνο έγκρισης αυτών από την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων.

Παροχές στο προσωπικό

Η υποχρέωση της εταιρείας προς τα πρόσωπα που μισθοδοτούνται από αυτήν, για την μελλοντική καταβολή παροχών ανάλογα με τον χρόνο της προϋπηρεσίας του καθενός, προσμετράται και απεικονίζεται με βάση το αναμενόμενο να καταβληθεί δεδουλευμένο δικαίωμα του κάθε εργαζομένου κατά την ημερομηνία του ισολογισμού.

Προβλέψεις

Οι προβλέψεις για αποκατάσταση περιβάλλοντος, κόστη αναδιάρθρωσης και αποζημιώσεις, καταχωρούνται όταν υπάρχει μία παρούσα νόμιμη ή τεκμαιρόμενη δέσμευση ως αποτέλεσμα γεγονότων του παρελθόντος. Είναι πιθανόν ότι θα απαιτηθεί εκροή πόρων για διακανονισμό της δέσμευσης. Το απαιτούμενο ποσό μπορεί να αποτιμηθεί αξιόπιστα.

Χρηματοοικονομικά Εργαλεία

Βασικά χρηματοοικονομικά εργαλεία της εταιρείας, αποτελούν τα μετρητά οι τραπεζικές καταθέσεις και τέλος οι βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις και υποχρεώσεις. Δεδομένης της βραχυπρόθεσμης φύσης των στοιχείων αυτών, η Διοίκηση της εταιρείας πιστεύει ότι η εύλογη αξία αυτών ταυτίζεται με την αξία που απεικονίζονται στα λογιστικά βιβλία.

Αναγνώριση εσόδων

Τα έσοδα περιλαμβάνουν την εύλογη αξία των πωλήσεων αγαθών και παροχής υπηρεσιών, καθαρά από τους ανακτώμενους φόρους 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.

(β) Παροχή υπηρεσιών

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

4. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και κρίσεις

Οι εκτιμήσεις και οι κρίσεις της διοίκησης είναι υπό συνεχή επανεξέταση με βάση τα ιστορικά δεδομένα και προσδοκίες για μελλοντικά γεγονότα, που κρίνονται εύλογες σύμφωνα με τα ισχύοντα. Οι εκτιμήσεις και οι παραδοχές που μπορούν να προκαλέσουν προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων στα αμέσως επόμενα έτη αφορούν κυρίως τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις.

Οι υποχρεώσεις για αναμενόμενους φόρους από έλεγχο, αναγνωρίζονται βάση εκτιμήσεων που στηρίζονται σε προηγούμενους ελέγχους. Όταν το τελικό αποτέλεσμα του ελέγχου είναι διαφορετικό από το αρχικό αναγνωρισθέν, η διαφορά βαρύνει το φόρο εισοδήματος της περιόδου καταλογισμού.

5. Πληροφόρηση κατά τομέα

Η εταιρεία δραστηριοποιείται στην Ελλάδα και μόνο στην πώληση πλακιδίων και ειδών υγιεινής γενικά και ως εκ τούτου δεν παρατίθεται πίνακας πληροφόρησης κατά τομέα (επιχειρηματικοί, γεωγραφικοί τομείς).

6. Ακίνητα βιομηχανοστάσια και εξοπλισμός

Κατωτέρω παρατίθενται οι μεταβολές των παγίων περιουσιακών στοιχείων

ΑΦΟΙ ΚΥΠΡΙΩΤΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

		Γήπεδα - Οικόπεδα	Ιδιοχρησιμοπο ιούμενα Ακίνητα (Κτίρια)	Μηχανολογικ ός εξοπλισμός	Λοιπός Εξοπλισμός			Ενσώματα Πάγια
					Μεταφορικά Μέσα	Λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο	
		1	2	3	4α	4β	4=4α+4β	5=1+2+3+4
Αξία κτήσης								
Κόστος κτήσης	1/1/2017	9.416.166	7.394.187	685.534	52.202	1.461.053	1.513.254	19.009.141
Προσθήκες	2017	0	0	0	0	22.455	22.455	22.455
Αναπροσαρμογές	2017	0	0	0	0	0	0	0
Μειώσεις	2017	0	0	0	-10	0	-10	-10
Κόστος κτήσης	31/12/2017	9.416.166	7.394.187	685.534	52.192	1.483.508	1.535.700	19.031.587
Προσθήκες	2018	0	0	0	0	7.995	7.995	7.995
Αναπροσαρμογές	2018	-1.690.156	-236.815	0	0	0	0	-1.926.971
Μειώσεις	2018	0	0	0	0	-7.532	-7.532	-7.532
Κόστος κτήσης	31/12/2018	7.726.010	7.157.373	685.534	52.192	1.483.970	1.536.162	17.105.079
Αποσβέσεις								
Σωρευμένες	1/1/2017	0	975.405	685.532	51.400	592.973	644.372	2.305.309
Αποσβέσεις	2017	0	117.540	0	512	97.394	97.906	215.445
Αναπροσαρμογές	2017	0	0	0	0	0	0	0
Μειώσεις	2017	0	0	0	-10	0	-10	-10
Σωρευμένες	31/12/2017	0	1.092.944	685.532	51.902	690.366	742.269	2.520.745
Αποσβέσεις	2018	0	117.540	0	290	98.125	98.415	215.954
Αναπροσαρμογές	2018	0	86.855	0	0	0	0	86.855
Μειώσεις	2018	0	0	0	0	-7.532	-7.532	-7.532
Σωρευμένες	31/12/2018	0	1.297.339	685.532	52.192	780.960	833.152	2.816.023
Λογιστική Αξία	31/12/2017	9.416.166	6.301.243	2	290	793.141	793.431	16.510.841
Λογιστική Αξία	31/12/2018	7.726.010	5.860.034	2	0	703.010	703.011	14.289.056

Επί των ακινήτων της εταιρίας υφίστανται υποθήκες και προσημειώσεις ποσού 17.100.000 ευρώ, για εξασφάλιση τραπεζικών δανείων των οποίων τα υπόλοιπα την 31/12/2018 ανερχόταν στο ποσό των 11.528.410 ευρώ.

7. Άλλα περιουσιακά στοιχεία

Κατωτέρω παρατίθενται οι μεταβολές των άλλων περιουσιακών στοιχείων.

	Λοιπά άυλα
--	------------

Αξία κτήσης

Κόστος κτήσης	1/1/2017	287.534
Προσθήκες	2017	24.718
Αναπροσαρμογές	2017	0
Μειώσεις	2017	0
Κόστος κτήσης	31/12/2017	312.251
Προσθήκες	2018	712
Αναπροσαρμογές	2018	0
Μειώσεις	2018	0
Κόστος κτήσης	31/12/2018	312.963

Αποσβέσεις

Σωρευμένες	1/1/2017	277.328
Αποσβέσεις	2017	6.023
Αναπροσαρμογές	2017	0
Μειώσεις	2017	0
Σωρευμένες	31/12/2017	283.351
Αποσβέσεις	2018	7.233
Αναπροσαρμογές	2018	0
Μειώσεις	2018	0
Σωρευμένες	31/12/2018	290.584

Λογιστική Αξία	31/12/2017	28.900
Λογιστική Αξία	31/12/2018	22.379

8. Αποθέματα

Κατωτέρω παρατίθενται τα υπόλοιπα των αποθεμάτων

	31/12/2018	31/12/2017
Αποθέματα	1.627.470	1.203.040
Πρόβλεψη απαξίωσης αποθεμάτων	-60.000	0
	1.567.470	1.203.040

Από τα ανωτέρω αποθέματα, αποθέματα, εμπορικής αξίας 700 χιλιάδων ευρώ έχουν ενεχυριασθεί από τράπεζα για ασφάλεια σύμβασης ομολογιακού δανείου.

9. Επενδύσεις σε δίκαιη αξία

Το υπόλοιπο του λογαριασμού αναλύεται ως εξής :

	31/12/2018	31/12/2017
Χρεώγραφα	164	111
	164	111

Αφορά επενδύσεις σε μερίδια Αμοιβαίων Κεφαλαίων τα οποία είναι αποτιμημένα σε τρέχουσες τιμές. Η αποτίμηση δεν επηρέασε τα αποτελέσματα του 2017, ενώ επηρέασε τα αποτελέσματα του 2018 κατά 39€ (κέρδος).

10. Απαιτήσεις από πελάτες

	31/12/2018	31/12/2017
Πελάτες	257.371	265.831
Γραμμάτια εισπρακτέα	3.712	33.554
Επιταγές αισπρακτέες μεταχρονολογημένες	64.878	12.810
Επιταγές σε εγγύηση	0	79.273
Επιταγές σε καθυστέρηση	39.321	126.038
Λοιποί χρεώστες	628	10.395
Απομείωση απαιτήσεων	-26.050	-76.050
	339.860	451.852

Σημειώνεται ότι η εταιρεία δεν διατρέχει πιστωτικό κίνδυνο, δεδομένου του μεγάλου πλήθους και της διασποράς των πελατών αυτής.

11. Άλλα στοιχεία του κυκλοφορούντος ενεργητικού

Τα υπόλοιπα των λοιπών απαιτήσεων αναλύονται ως εξής :

	31/12/2018	31/12/2017
Παραγγελίες εξωτερικού	57.374	0
Λογ/σμοί διαχείρισεως προκαταβολών και πιστώσεων	13.447	13.957
Μεταβατικοί λογαριασμοί ενεργητικού	68.866	51.186
Λοιπές απαιτήσεις	41.738	19.058
	181.425	84.201

12. Χρηματικά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών

Τα υπόλοιπα των χρηματικών διαθεσίμων και ισοδύναμων αυτών αναλύονται ως εξής:

	31/12/2018	31/12/2017
Διαθέσιμα στο ταμείο	5.041	6.461
Διαθέσιμα στις τράπεζες	41.304	11.020
	46.345	17.481

13. Λογαριασμοί καθαρής θέσης

Τα υπόλοιπα των λογαριασμών της καθαρής θέσης την 31.12.17 και την 31.12.16 αντίστοιχα έχουν ως εξής :

	31/12/2018	31/12/2017
Μετοχικό Κεφάλαιο	2.820.000	2.820.000
Διαφορά υπέρ το άρτιο	719.296	719.296
Αποθεματικά κεφάλαια	4.188.342	4.188.342
Υπόλοιπο σε νέο	-9.463.438	-7.027.412
	-1.735.800	700.226

Στα αποθεματικά κεφάλαια περιλαμβάνεται και κονδύλι ποσού 3.828 χιλ. ευρώ περίπου που αφορά μη φορολογημένο αποθεματικό που προέρχεται από προηγούμενη χρήση λόγω Sale&LeaseBack ακινήτου της εταιρίας, που δεν υπάγεται στις διατάξεις του Ν.4172/2013 για αυτοτελή φορολόγηση.

14. Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις

Τα υπόλοιπα των μακροπρόθεσμων δανείων αναλύονται ως εξής:

	31/12/2018	31/12/2017
Ομολογιακά δάνεια	4.495.112	4.798.808
Μακροπρόθεσμα δάνεια	8.479.599	8.370.266
	12.974.711	13.169.074

Το υπόλοιπο των μακροπρόθεσμων δανείων για τη χρήση 2017, αναμορφώθηκε κατά ποσό 109.508 για λόγους συγκρισιμότητας σε ισόποση μείωση του κονδυλίου «Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις».

Επειδή υπάρχει δυσπραγία στην εξόφληση των δανειακών υποχρεώσεων της εταιρείας και στην κάλυψη των όρων που επιβάλλονται από τις δανειακές συμβάσεις και επειδή η εταιρεία δεν βρίσκεται σε συμμόρφωση με τους οριζόμενους από τις υφιστάμενες δανειακές συμβάσεις χρηματοοικονομικούς δείκτες, κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων είναι υπό εξέλιξη διαπραγμάτευση της διοίκησης της εταιρείας με τις χορηγούσες τράπεζες σχετικά με τον επανακαθορισμό της αποπληρωμής του συνόλου των δανειακών της υποχρεώσεων και την τροποποίηση των σχετικών χρηματοοικονομικών δεικτών σε υφιστάμενα δάνεια.

Η διοίκηση της εταιρείας εκτιμά ότι σύμφωνα με την εξέλιξη των διαπραγματεύσεων για τις δανειακές συμβάσεις, θα υπάρξει ευνοϊκή μεταβολή τόσο στον τρόπο αποπληρωμής των όσο και στην διάρθρωση των δανειακών υποχρεώσεων. Υπάρχει η βεβαιότητα ότι η διαπραγμάτευση αυτή θα είναι επιτυχής και δεν θα υπάρξει πρόβλημα στην συνέχιση της δραστηριότητας της εταιρείας και αποφάσισε την απεικόνιση στις 31/12/2018 των μακροπρόθεσμων δανείων σύμφωνα με τις υπό διαπραγμάτευση δανειακές συμβάσεις, καθότι εκτιμά ότι δεν θα προκύψει μεταβολή της διάρθρωσης τους.

15. Προβλέψεις

Δεν υφίστανται προβλέψεις.

16. Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις

Η μεταβολή της αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης/(υποχρέωσης) είναι ως ακολούθως:

	31/12/2018	31/12/2017
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	-103.521	72.527
Χρεώσεις στην καθαρή θέση	0	0
Χρεώσεις αποτελεσμάτων χρήσης	-9.032	-176.048
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	-112.553	-103.521

Ο αναβαλλόμενος φόρος αναφέρεται στις παρακάτω κατηγορίες :

	31/12/2018	31/12/2017
Ενσώματων περιουσιακών στοιχείων	-5.953.936	-1.726.641
Δανείων και συμβάσεων Leasing	1.283.659	372.261
Λοιπών απαιτήσεων	91.529	22.760
Φόρος φορολογικών ζημιών	4.466.194	1.228.099
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	-112.553	-103.521

17. Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις

Τα υπόλοιπα των βραχυπρόθεσμων δανείων αναλύονται ως εξής :

	31/12/2018	31/12/2017
Βραχυπρόθεσμα δάνεια	308.038	395.453
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις πληρωτέες στην επόμενη χρήση	2.047.387	1.778.230
Σύνολα	2.355.425	2.173.683

18. Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

ΑΦΟΙ ΚΥΠΡΙΩΤΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Τα υπόλοιπα των λοιπών βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων αναλύονται ως εξής :

	31/12/2018	31/12/2017
Προμηθευτές	570.285	409.365
Πιστωτές διάφοροι	115.622	164.029
Επιταγές πληρωτέες	367.785	323.620
Φόροι-τέλη	986.354	805.397
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	100.283	112.775
Προκαταβολές πελατών	312.947	247.780
Μεταβατικοί λογαριασμοί παθητικού	309.367	109.100
Σύνολα	2.762.643	2.172.066

Για τη χρήση 2017 τα υπόλοιπα των κονδυλίων «Πιστωτές διάφοροι» και «Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις», για λόγους συγκρισιμότητας, μειώθηκαν κατά ποσο €109.508 με την ισόποση αύξηση της εμφανίσης του κονδυλίου «Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις».

19. Κόστος πωλήσεων έξοδα λειτουργιών

	31/12/2018	31/12/2017
Αμοιβές & έξοδα προσωπικού	803.000	751.836
Αμοιβές & έξοδα τρίτων	131.619	166.479
Παροχές τρίτων	306.194	331.550
Φόροι - Τέλη	120.379	123.717
Διάφορα έξοδα	456.672	391.038
Τόκοι & συναφή έξοδα	416.411	484.712
Αποσβέσεις παγίων	223.187	221.469
Σύνολα	2.457.462	2.470.800

Οι ανωτέρω δαπάνες εμφανίζονται στις οικονομικές καταστάσεις ως εξής :

	31/12/2018	31/12/2017
Εξοδα Διοικητικής Λειτουργίας & Διάθεσης	2.041.051	1.986.088
Χρηματοοικονομικά Εξοδα/Εσοδα	416.411	484.712
Σύνολα	2.457.462	2.470.800

20. Φόρος εισοδήματος

Ο φόρος εισοδήματος αναλύεται ως εξής:

	31/12/2018	31/12/2017
Αντιλογισμός πρόβλεψης	0	1.081
Αναβαλλόμενος φόρος αποτελεσμάτων	-9.032	-176.048
Σύνολα	-9.032	-174.967

21. Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων**α. Διαχείριση κινδύνων κεφαλαίου**

Η εταιρεία διαχειρίζεται τα κεφάλαιά της έτσι ώστε να διασφαλίσει την βιωσιμότητά της μεγιστοποιώντας την απόδοση στους μετόχους μέσω της βελτιστοποίησης της σχέσης δανεισμού προς ίδια κεφάλαια. Η κεφαλαιακή διάρθρωση της εταιρείας αποτελείται από δανεισμό όπως αναφέρεται στη σημείωση 14 και 16, χρηματικά διαθέσιμα και ισοδύναμα στη σημείωση 12 και ίδια κεφάλαια της εταιρείας που περιλαμβάνουν το μετοχικό κεφάλαιο, τη διαφορά υπέρ το άρτιο, τα αποθεματικά και τα κέρδη εις νέο όπως αναφέρονται στη σημείωση 13. Η διοίκηση της εταιρείας παρακολουθεί την κεφαλαιακή διάρθρωση σε συνεχή βάση. Η διοίκηση της εταιρείας επισκοπεί την κεφαλαιακή διάρθρωση ανά τακτά χρονικά διαστήματα. Στο πλαίσιο αυτής της επισκόπησης υπολογίζεται το κόστος κεφαλαίου και οι σχετικοί κίνδυνοι για κάθε κατηγορία κεφαλαίου.

Σχέση Καθαρού Χρέους προς Ίδια Κεφάλαια (GearingRatio)

Η σχέση αυτή έχει ως ακολούθως:

	31/12/2018	31/12/2017
Δάνεια τραπεζών	15.330.136	15.342.757
Χρηματικά διαθέσιμα και ισοδύναμα	-46.345	-17.481
Καθαρός Τραπεζικός Δανεισμός	15.283.790	15.325.277
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	-1.735.800	700.226
Καθαρός Τραπεζικός Δανεισμός προς Ίδια Κεφάλαια	-8,81	21,89

β. Διαχείριση οικονομικών κινδύνων

Αυτοί οι κίνδυνοι περιλαμβάνουν κινδύνους αγοράς (συμπεριλαμβανομένων νομισματικών κινδύνων, κινδύνων εύλογης αξίας επιτοκίων και κινδύνων τιμών), πιστωτικού κινδύνου και κινδύνου ρευστότητας. Η εταιρεία δεν πραγματοποιεί συναλλαγές σε χρηματοοικονομικά μέσα, συμπεριλαμβανομένων χρηματοοικονομικών παραγώγων για κερδοσκοπικούς σκοπούς. Η διεύθυνση Οικονομικών Υπηρεσιών διενεργεί αναφορές σε τακτά διαστήματα στη διοίκηση που με τη σειρά της ρυθμίζει τους κινδύνους και τις εφαρμοζόμενες πολιτικές για να αμβλύνει την πιθανή έκθεση σε κινδύνους.

Συναλλαγματικός κίνδυνος

Η πλειονότητα των συναλλαγών και υπολοίπων της Εταιρείας είναι σε Ευρώ. Δεν υπάρχει άμεσος κίνδυνος συναλλαγματικών ισοτιμιών καθώς η Εταιρεία δραστηριοποιείται κυρίως στην Ελληνική και αγορά. Επιπλέον όλες οι δανειακές υποχρεώσεις είναι σε Ευρώ.

Κίνδυνος μεταβολής των τιμών των αποθεμάτων

Οι αυξήσεις των τιμών των εισαγομένων εμπορευμάτων (κύρια Ευρώπη) τα τελευταία πέντε έτη κυμαίνονται σε ποσοστό 1% - 3% κατά μέσο όρο. Δεν προβλέπεται μεγαλύτερη του προβλεπόμενου αύξηση των τιμών και ως εκ τούτου η έκθεση στον εν λόγω κίνδυνο αξιολογείται ως μη σημαντική.

Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία δεν έχει σημαντική συγκέντρωση πιστωτικού κινδύνου σε κάποια από τα συμβαλλόμενα με αυτήν μέρη, κυρίως λόγω της μεγάλης διασποράς του πελατολογίου της. Επίσης δεν υπάρχει πελάτης που να συμμετέχει με ποσοστό πάνω από 5% στον κύκλο εργασιών, ενώ το 85% με 90% περίπου των πωλήσεων της είναι με μετρητά. Η Διοίκηση της Εταιρείας με βάση τις εσωτερικές αρχές λειτουργίας της διασφαλίζει ότι οι πωλήσεις αγαθών και υπηρεσιών λαμβάνουν χώρα προς πελάτες υψηλής πιστωτικής αξιοπιστίας. Συνακόλουθα ο εν λόγω κίνδυνος αξιολογείται ως περιορισμένος και σε κάθε περίπτωση ως ελεγχόμενος, καθώς η Εταιρεία παρακολουθεί συστηματικά τις επιδόσεις και την οικονομική απόδοση των πελατών της, ώστε να ενεργεί, στο μέτρο που αυτό είναι εφικτό προληπτικά, με στόχο την αποφυγή δημιουργίας επισφαλειών, γεγονός το οποίο αποτυπώνεται και από τα ιστορικά της μέχρι σήμερα στοιχεία.

Κίνδυνος ρευστότητας

Η Εταιρεία λόγω της ακίνητης περιουσίας που διαθέτει, έχει ισχυρή κεφαλαιακή διάρθρωση. Παρόλα αυτά, ο δείκτης ρευστότητας βρίσκεται σε οριακή θέση. Η γενική ρευστότητα της Εταιρείας βρίσκεται μάλλον σε ικανοποιητικά επίπεδα και η διοίκηση φροντίζει για την βελτίωσή της. Η πολιτική της Εταιρείας είναι να εκμεταλλεύεται τις εκπτώσεις λόγω αμέσων πληρωμών (cash discounts) που προσφέρουν οι προμηθευτές της, ενώ παράλληλα η Διοίκηση της Εταιρείας διατηρεί εγκεκριμένα πιστωτικά όρια με ευνοϊκούς όρους από πιστωτικά ιδρύματα, ώστε να διασφαλίζεται έτι περαιτέρω από τον κίνδυνο ρευστότητας. Η Εταιρεία χαιρεί υψηλής αξιοπιστίας τόσο έναντι των Τραπεζών, όσο και έναντι των προμηθευτών της, λόγω της πολυετούς παρουσίας της και πλέον δυναμικής πορείας της στην ελληνική αγορά. Η ύπαρξη όμως δυσπραγίας στην εξόφληση των δανειακών υποχρεώσεων της εταιρείας και στην κάλυψη των όρων που επιβάλλονται από τις δανειακές συμβάσεις και της μη συμμόρφωσης με τους οριζόμενους από τις υφιστάμενες δανειακές συμβάσεις χρηματοοικονομικούς δείκτες, κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων είναι υπό εξέλιξη διαπραγμάτευση της διοίκησης της εταιρείας με τις χορηγούσες τράπεζες σχετικά με τον επανακαθορισμό της αποπληρωμής του συνόλου των δανειακών της υποχρεώσεων και την τροποποίηση των σχετικών χρηματοοικονομικών δεικτών σε υφιστάμενα δάνεια. Η διοίκηση της εταιρείας εκτιμά ότι σύμφωνα με την εξέλιξη των διαπραγματεύσεων για τις δανειακές συμβάσεις, θα υπάρξει ευνοϊκή μεταβολή τόσο στον τρόπο αποπληρωμής των όσο και στην διάρθρωση των δανειακών υποχρεώσεων. Υπάρχει η βεβαιότητα ότι η διαπραγμάτευση αυτή θα είναι επιτυχής και δεν θα υπάρξει πρόβλημα στην συνέχιση της δραστηριότητας της εταιρείας.

Η σωστή διαχείριση της ρευστότητας, πραγματοποιείται με το συνδυασμό ρευστών διαθέσιμων, εγκεκριμένων τραπεζικών πιστώσεων και αυστηρή παρακολούθηση των ταμειακών ροών. Η παρακολούθηση της ρευστότητας πραγματοποιείται εβδομαδιαία και μηνιαία. Ως εκ τούτου ο εν λόγω κίνδυνος αξιολογείται ως μεσαίος προς υψηλός, αλλά πάντως ελεγχόμενος.

Επιτοκιακός κίνδυνος

Η διοίκηση της Εταιρείας παρακολουθεί διαρκώς τις τάσεις των επιτοκίων καθώς και τις ανάγκες χρηματοδότησης της Εταιρείας. Ο συγκεκριμένος κίνδυνος, ενόψει και των γενικότερων συνθηκών αναμένεται να επηρεάσει τις αποδόσεις της Εταιρείας, εφόσον οι γενικότερες συνθήκες οικονομικής ύφεσης συνεχισθούν με την ίδια ένταση. Αξιοσημείωτο είναι ότι η πλειονότητα των δανειακών υποχρεώσεων της εταιρείας αφορούν μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις οι οποίες έχουν συγκεκριμένες τοκοχρεωλυτικές δόσεις.

Κίνδυνος απαξίωσης αποθεμάτων

Η Εταιρεία λαμβάνει όλα τα απαραίτητα μέτρα (ασφάλιση, φύλαξη) για να ελαχιστοποιήσει τον κίνδυνο και τις ενδεχόμενες ζημιές λόγω απώλειας αποθεμάτων από φυσικές καταστροφές. Παράλληλα λόγω της σχετικά καλής κυκλοφοριακής ταχύτητας των αποθεμάτων για εταιρεία του κλάδου και ταυτόχρονα της μη ύπαρξης ημερομηνία λήξης των αποθεμάτων, ο κίνδυνος απαξίωσής τους είναι ιδιαίτερα περιορισμένος.

Μείωση ζήτησης λόγω γενικότερης καταναλωτικής ύφεσης

Η Εταιρεία ανήκει στο κατασκευαστικό κλάδο και η ζήτηση των εμπορευμάτων στον κλάδο στον οποίο δραστηριοποιείται η Εταιρεία επηρεάζεται σύμφωνα με το γενικότερο κλίμα καταναλωτικής ύφεσης. Ο συγκεκριμένος κίνδυνος, ενόψει και των γενικότερων συνθηκών αλλά και της διάρκειας της οικονομικής κρίσης, αναμένεται να επηρεάσει τις αποδόσεις της Εταιρείας καθώς η μείωση της ζήτησης θα ενταθεί, εφόσον οι γενικότερες συνθήκες οικονομικής ύφεσης συνεχισθούν με την ίδια ένταση. Η Εταιρεία, λαμβάνοντας υπόψη το γεγονός ότι παρά την συνεχιζόμενη οικονομική κρίση, τα τελευταία τέσσερα χρόνια ο κλάδος παρέμεινε σταθερός και στα επίπεδα όπως διαμορφώθηκαν στα πρώτα χρόνια της οικονομικής ύφεσης, εκτιμά ότι αν το γενικότερο κλίμα καταναλωτικής ύφεσης συνεχισθεί δεν θα επηρεάσει σημαντικά τα αποτελέσματα. Για τον λόγο αυτό ο συγκεκριμένος κίνδυνος αξιολογείται ως περιορισμένος, καθώς ενδέχεται να επηρεάσει όχι σημαντικά τις επιδόσεις και εν γένει τα αποτελέσματα της Εταιρείας.

Εφοδιαστική αλυσίδα

Οι βασικοί προμηθευτές της Εταιρείας είναι κυρίως από την Ευρωπαϊκή αλλά και εγχώρια αγορά. Οι κανόνες συνεργασίας μεταξύ τους είναι σύμφωνοι με τους συνήθεις όρους της αγοράς. Δεν υπάρχουν ληξιπρόθεσμες οφειλές στους Προμηθευτές (ή αν υπάρχουν είναι συμφωνημένη η αποπληρωμή τους) ή άλλες παραβάσεις σε σχέση με τις συμβάσεις που έχουν υπογραφεί, με κάποιους από τους Προμηθευτές.

Δεν υπάρχουν προμηθευτές η διακοπή της συνεργασίας των οποίων θα έθετε σε κίνδυνο την ομαλή λειτουργία της Εταιρείας. Η Εταιρεία διατηρεί μακροχρόνια και διαπροσωπική σχέση με όλους τους προμηθευτές της οι οποίοι είναι μεγάλες και αξιόπιστες εταιρείες, ενώ διατηρεί ικανό απόθεμα εμπορευμάτων σε περίπτωση παροδικής αδυναμίας να την εφοδιάσουν οι προμηθευτές.

Η Διοίκηση της Εταιρείας, επανεξετάζει σε τακτά χρονικά διαστήματα την καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία των αποθεμάτων και σχηματίζει κατάλληλες προβλέψεις ώστε στις οικονομικές καταστάσεις να απεικονίζεται η πραγματική αξία τους.

Κίνδυνοι που σχετίζονται με τον κλάδο που δραστηριοποιείται η Εταιρεία.

Ο κλάδος που δραστηριοποιείται η Εταιρεία, έχει μέχρι τώρα υποστεί τις συνέπειες της ύφεσης στην Ελλάδα σε μεγαλύτερο βαθμό από τον μέσο όρο του συνόλου της Αγοράς. Η Διοίκηση της Εταιρείας, εκτιμά ότι δεν υπάρχουν πλέον ιδιαίτεροι κίνδυνοι για τον κλάδο πέρα από αυτούς που ισχύουν για το σύνολο της Αγοράς.

22. Υφιστάμενα εμπράγματα βάρη

Επί των ακινήτων της εταιρίας υφίστανται υποθήκες και προσημειώσεις ποσού 17.100.000 ευρώ και προσημείωση επί ακινήτου ιδιοκτησίας των μετόχων ποσού 350.000,00 € για εξασφάλιση τραπεζικών δανείων των οποίων τα υπόλοιπα την 31/12/2018 ανερχόταν στο ποσό των 11.528.410 ευρώ.

23. Ενδεχόμενες Απαιτήσεις – Υποχρεώσεις

Πληροφορίες σχετικά με ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Δεν υπάρχουν επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές δικαστικών ή διαιτητικών οργάνων ή αποφάσεις δικαστικών ή διαιτητικών οργάνων που έχουν ή ενδέχεται να έχουν σημαντική επίπτωση στην οικονομική κατάσταση ή λειτουργία της εταιρίας .

Πληροφορίες σχετικά με ενδεχόμενες απαιτήσεις

Δεν υπάρχουν ενδεχόμενες απαιτήσεις που να χρήζουν αναφοράς στις οικονομικές καταστάσεις της εταιρίας.

24. Αγορές και πωλήσεις ενσωμάτων παγίων

Δεν υπάρχουν πράξεις σημαντικής αξίας στην κλειόμενη χρήση.

25. Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις

Η εταιρία έχει ελεγχθεί φορολογικά μέχρι και την χρήση 2008, και συνακόλουθα οι χρήσεις από 2009 έως και 2012 αν και ανέλεγκτες, έχουν παραγραφεί. Από τη χρήση 2013 και εντεύθεν, οι Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές και τα ελεγκτικά γραφεία που διενεργούν υποχρεωτικούς ελέγχους σε ανώνυμες εταιρείες υποχρεούνται στην έκδοση Εκθέσεως Φορολογικής Συμμόρφωσης ως προς την εφαρμογή των φορολογικών διατάξεων. Για τις χρήσεις αυτές (2013 έως 2017) η εταιρία έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών και έλαβε τις σχετικές Εκθέσεις, χωρίς τη διατύπωση επιφύλαξης ως προς τα φορολογικά αντικείμενα που ελέχθησαν και χωρίς να προκύψουν επιπρόσθετες φορολογικές επιβαρύνσεις. Για τη χρήση 2018 ο έλεγχος αυτός είναι σε εξέλιξη και η σχετική Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης, προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των οικονομικών καταστάσεων.

Η μη σχηματισθείσα πρόβλεψη φόρου για τις ανωτέρω ανέλεγκτες χρήσεις θεωρείται επαρκής.

26. Αριθμός απασχολούμενου προσωπικού

Απασχολούμενο προσωπικό την 31/12/2018 : Εταιρείας 42 άτομα.

Απασχολούμενο προσωπικό την 31/12/2017 : Εταιρείας 39 άτομα.

27. Υποχρεώσεις από λειτουργικές μισθώσεις

Την 31η Δεκεμβρίου 2018 η Εταιρία είχε ποικίλες συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης που αφορούν την ενοικίαση μεταφορικών μέσων και ενός ακινήτου και λήγουν σε διάφορες ημερομηνίες. Τα μισθώματα που περιλαμβάνονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2018 ανέρχονται σε Ευρώ 39.850 για την Εταιρία (31.12.2017: Ευρώ 39.922).

28. Γεγονότα μετά την ημερομηνία συντάξεως των Οικονομικών Καταστάσεων.

Δεν υπάρχουν σημαντικά γεγονότα τα οποία να συνέβησαν από την λήξη της τρέχουσας χρήσης μέχρι και την ημερομηνία σύνταξης της παρούσας έκθεσης και τα οποία να χρήζουν ειδικής αναφοράς.

Πειραιάς, 30 Ιουνίου 2019

Οι υπεύθυνοι για την κατάρτιση των Ετήσιων Οικονομικών Καταστάσεων

**Κυπριώτης
Γεώργιος**

Πρόεδρος & Δ/νων Σύμβουλος

**Πιερράκου
Ευγενία**

Μέλος του ΔΣ

**Θεοδώρου
Αντώνιος**

**Οικονομικός Δ/ντής
ΑΡ.ΑΔ. ΑΤάξης 0022061**