

PAVILLEM ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.

PAVILLEM ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

**Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις
για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2019
με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς**

Πίνακας Περιεχομένων

A. Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου.....	4
B. Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή.....	10
Γ. Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2019	13
Γ.1 Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	13
Γ.2 Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Συνολικών Εσόδων.....	14
Γ.3 Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	15
Γ.4 Κατάσταση Ταμειακών Ροών.....	16
Γ.5 Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	17
1. Γενικές Πληροφορίες.....	17
2. Περίληψη Σημαντικών Λογιστικών Αρχών	17
3. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές στην Εφαρμογή των Λογιστικών Αρχών.....	28
4. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	31
5. Επενδύσεις σε ακίνητα.....	32
6. Άυλα περιουσιακά στοιχεία	34
7. Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις	34
8. Λοιπές απαιτήσεις.....	35
9. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.....	35
10. Μετοχικό κεφάλαιο.....	36
11. Λοιπές Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.....	36
12. Προμηθευτές, λοιπές βραχυπρόθεσμες & φορολογικές υποχρεώσεις	36
13. Κύκλος εργασιών.....	37
14. Άμεσα Έξοδα Σχετιζόμενα με Επενδύσεις σε Ακίνητα	37
15. Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα & αποσβέσεις πάγιων περιουσιακών στοιχείων	37
16. Λοιπά έσοδα.....	38
17. Λοιπά έξοδα	38
18. Χρηματοοικονομικά έσοδα/ (έξοδα).....	38
19. Φόρος εισοδήματος	39
20. Αναβαλλόμενη φορολογία.....	40
21. Κέρδη / (Ζημίες) ανά Μετοχή.....	40

22. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.....	41
23. Ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις.....	42
24. Μεταγενέστερα γεγονότα	42

Α. Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου

Κύριοι Μέτοχοι,

Με βάση τις διατάξεις του Κ.Ν. 4548/2018, σας παραθέτουμε την Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου (εφεξής η Έκθεση) της PAVILLEM ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (εφεξής η Εταιρεία) για τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση 2019 (από 01.01.2019 έως 31.12.2019, εφεξής η Χρήση).

Οικονομική Κατάσταση της Εταιρείας

Η οικονομική κατάσταση της Εταιρείας για το 2019 διατηρήθηκε σταθερή, καθώς δεν υπήρξαν σημαντικές εξελίξεις. Η Εταιρεία συνεχίζει την μακροχρόνια μίσθωση του ακινήτου της στην Αθήνα, η οποία της επέφερε έσοδα 856.612 ευρώ για το έτος 2019. Την 31.12.2019 το ακίνητο της Εταιρείας αποτιμήθηκε σε 12.160.000 ευρώ από πιστοποιημένους εκτιμητές (Solum Property Solutions -Π. ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΠΟΥΛΟΣ ΜΟΝ. ΙΚΕ).

Καθαρά Αποτελέσματα Χρήσης

Τα αποτελέσματα για τη χρήση που έληξε την 31.12.2019 είναι τα εξής:

	01.01.2019 – 31.12.2019
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	856.612
Μικτό κέρδος	856.612
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	920.000
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	-14.067
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	-29.469
Λοιπά έσοδα	149.684
Λοιπά έξοδα	0
Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	1.882.760
Χρηματοοικονομικά έξοδα	-158
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων	1.882.602
Φόρος εισοδήματος	-48.425
Κέρδη μετά από φόρους	1.834.177

Βασικοί Δείκτες

Η Εταιρεία παρακολουθεί και αξιολογεί την επίδοση και την θέση της, εντοπίζοντας αποκλίσεις από τους στόχους και λαμβάνοντας διορθωτικά μέτρα. Η αποδοτικότητα της Εταιρείας μετριέται βάσει των παρακάτω αριθμοδεικτών, οι οποίοι χρησιμοποιούνται ευρέως στον τομέα όπου δραστηριοποιείται.

Δείκτης	Μέθοδος υπολογισμού
Δείκτες Απόδοσης	
Συντελεστής λειτουργικών κερδών	$\frac{\text{Λειτουργικά Κέρδη}}{\text{Έσοδα από Ενοίκια}}$
Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (FFO)	Κέρδη / (Ζημία) περιόδου πλέον Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων πλέον Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα πλέον/ (μείον) Καθαρό (κέρδος) / ζημία από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία
Εσωτερική Λογιστική αξία της μετοχής (NAV)	$\frac{\text{Ίδια Κεφάλαια}}{\text{Σύνολο Μετοχών}}$
Προσαρμοσμένο EBITDA	Κέρδη / (Ζημία) προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων πλέον/ (μείον) Καθαρό (κέρδος) / ζημία από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία πλέον Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων πλέον Αποσβέσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων πλέον Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα
Δείκτες Ρευστότητας	
Γενική Ρευστότητα	$\frac{\text{Κυκλοφορούν Ενεργητικό}}{\text{Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις}}$
Δείκτες Μόχλευσης	
Υποχρεώσεις προς Σύνολο Ενεργητικού	$\frac{\text{Συνολικές Υποχρεώσεις}}{\text{Σύνολο Ενεργητικού}}$
Δανειακές Υποχρεώσεις προς Επενδύσεις (LTV)	$\frac{\text{Συνολικές Δανειακές Υποχρεώσεις}}{\text{Επενδύσεις σε Ακίνητα}}$

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται οι βασικοί αριθμοδείκτες:

Δείκτης	31/12/19	31/12/18
Δείκτες Απόδοσης		
Συντελεστής λειτουργικών κερδών	2,20	1,13
Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (FFO):		
Κέρδη μετά από φόρους	1.834.177	2.454.855
Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	0	4.579
Πλέον: Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	0	102
Πλέον: Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα εκ των οποίων:		
Λοιπά έσοδα:	0	-102
Λοιπά έξοδα:	149.684	114.998
Λοιπά ανόργανα έξοδα (περιλαμβάνονται στα έσοδα από μισθώματα)		0
Φόρος εισοδήματος από αναβαλλόμενες υποχρεώσεις προηγούμενων ετών	0	-1.482.662
Πλέον/ (Μείον): Καθαρό (κέρδος) / ζημία από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	-920.000	-202.935
Σύνολο:	1.063.861	888.835

Δείκτης	31/12/19	31/12/18
Εσωτερική Λογιστική αξία της μετοχής (NAV)		
Προσαρμοσμένο EBITDA:		
Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	1.882.760	1.037.271
Πλέον/ (Μείον): Καθαρό (κέρδος) / ζημία από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	-920.000	-202.935
Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	0	4.579
Πλέον: Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	0	102
Πλέον/ (Μείον): Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα (έσοδα) εκ των οποίων:		
Λοιπά έσοδα:	0	-102
Λοιπά έξοδα:	149.684	114.998
Λοιπά ανόργανα έξοδα (περιλαμβάνονται στα έσοδα από μισθώματα)	0	0
Σύνολο:	1.112.445	953.912
Δείκτες Ρευστότητας		
Γενική Ρευστότητα	159,79	19,39
Δείκτες Μόχλευσης		
Υποχρεώσεις προς Σύνολο Ενεργητικού	1,09%	1,68%
Δανειακές Υποχρεώσεις προς Επενδύσεις (LTV)	0	0

Σημαντικοί Κίνδυνοι

Κίνδυνος τιμών

Η Εταιρεία δεν κατέχει χρηματοοικονομικά μέσα διαθέσιμα προς πώληση ή χρηματοοικονομικά μέσα στην εύλογη αξία μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων. Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας του ακινήτου της και της μείωσης των μισθωμάτων. Η αρνητική μεταβολή τόσο στην εύλογη αξία του χαρτοφυλακίου της όσο και των μισθωμάτων επηρεάζουν άμεσα την χρηματοοικονομική θέση της και πιο συγκεκριμένα τα στοιχεία του ενεργητικού της και την κερδοφορία της. Αναφορικά δε με το επίπεδο των τιμών των μισθωμάτων, η Εταιρεία ελαχιστοποιεί τον κίνδυνο αυτό μέσω των μακροπρόθεσμων λειτουργικών μισθώσεων με μισθωτές υψηλής πιστοληπτικής ικανότητας. Επιπλέον, οι ετήσιες αναπροσαρμογές των μισθωμάτων του ακινήτου συνδέονται με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (Δ.Τ.Κ) ενώ σε περίπτωση αρνητικού πληθωρισμού δεν υπάρχει μεταβολή στα μισθώματα.

Πιστωτικός κίνδυνος (Επισφάλειες από μισθωτές)

Η Εταιρεία, συνάπτει συμβάσεις μίσθωσης με φερέγγυους μισθωτές προκειμένου να ελαχιστοποιήσει κατά το δυνατό τον πιστωτικό της κίνδυνο. Τα ταμειακά διαθέσιμά της είναι κατατεθειμένα σε τράπεζες στο εσωτερικό. Ως εκ τούτου εκτιμά ότι ο πιστωτικός κίνδυνος που αφορά στην είσπραξη των μισθωμάτων της δεν είναι σημαντικός.

Κίνδυνος πληθωρισμού

Η έκθεση της Εταιρείας σε πληθωριστικό κίνδυνο είναι ελαχιστοποιημένη, καθώς σε όλες τις μισθωτικές συμβάσεις προβλέπονται ετήσιες αναπροσαρμογές των μισθωμάτων με βάση τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή, ενώ παράλληλα προβλέπεται ότι σε περίπτωση αρνητικής μεταβολής τα μισθώματα δεν μεταβάλλονται.

Κίνδυνος ρευστότητας

Η Εταιρεία διαθέτει επαρκή διαθέσιμα για την κάλυψη των ούτως ή άλλως χαμηλών βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεών της. Επιπλέον, η Εταιρεία εκτιμά ότι τα μισθώματα που λαμβάνει από την μίσθωση του ακινήτου της θα είναι επαρκή για την κάλυψη των λειτουργικών εξόδων και των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεών της.

Κίνδυνος ταμειακών ροών

Η Εταιρεία έχει ταμειακές εισροές από τη μίσθωση του ακινήτου της, οι οποίες είναι σταθερές και επαρκείς για να καλύψουν τις αντίστοιχες εκροές και δεν διαθέτει δανεισμό ο οποίος να την εκθέσει σε κίνδυνο ταμειακών ροών.

Περιβαλλοντικά Ζητήματα

Η Εταιρεία αναγνωρίζει την σημαντικότητα μιας ισορροπημένης οικονομικής ανάπτυξης σε αρμονία με το περιβάλλον για τον λόγο αυτό υιοθετεί βέλτιστες πρακτικές ώστε να εξασφαλίζει ότι οι δραστηριότητες που αναλαμβάνει με την ιδιότητα του ιδιοκτήτη και του διαχειριστή ακινήτων θα ελαχιστοποιούν τις αρνητικές επιπτώσεις για το περιβάλλον. Σκοπός της Εταιρείας είναι να εξασφαλίζει ότι οι πολιτικές της προωθούν ενεργά την προστασία του περιβάλλοντος. Η Εταιρεία έχει θέσει τους ακόλουθους περιβαλλοντικούς στόχους:

- Διαρκής αναβάθμιση των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας, με στόχο την βελτίωση των ενεργειακών και περιβαλλοντικών επιδόσεών τους.
- Επιλογή προμηθευτών και συνεργατών που ακολουθούν φιλικές προς το περιβάλλον πρακτικές.

Εργασιακά ζητήματα

Η Εταιρεία κατά την χρήση 2019 δεν απασχόλησε προσωπικό. Εφόσον κριθεί μελλοντικά απαραίτητη η πρόσληψη προσωπικού, αυτό θα επιλεγεί με βάση την αρχή των ίσων ευκαιριών. Μελλοντικοί υποψήφιοι θα κριθούν αποκλειστικά με γνώμονα τις ικανότητές τους και την εμπειρία τους, ανεξάρτητα από το φύλο, την ηλικία ή άλλα χαρακτηριστικά.

Υποκαταστήματα

Η Εταιρεία κατά την 31.12.2019 δε διέθετε υποκαταστήματα.

Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη

Όλες οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη διενεργούνται βάσει της αρχής των ίσων αποστάσεων (σύμφωνα με τους συνήθεις εμπορικούς όρους για αντίστοιχες συναλλαγές με τρίτους). Οι σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, όπως ορίζονται από το Δ.Λ.Π. 24, περιγράφονται αναλυτικά στη σημείωση 22 των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης.

Διανομή κερδών

Την 26η Ιουνίου 2019 η Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας αποφάσισε τη διανομή μερίσματος συνολικού ποσού 539.000€, από τα κέρδη της χρήσης 2018.

Μεταγενέστερα Γεγονότα

Το Διοικητικό Συμβούλιο αποφάσισε να προτείνει προς έγκριση από την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων, τη διανομή κερδών με τη μορφή μερίσματος συνολικού ύψους 850.000 €.

Τον Ιανουάριο του 2020, οι κινεζικές αρχές προσδιόρισαν ως αιτία ασθένειας σημαντικού ποσοστού του πληθυσμού της έναν νέο τύπο κορωνοϊού, τον SARS-CoV-2. Από τον Ιανουάριο του 2020 ξεκίνησε η εξάπλωση του COVID-19 σε παγκόσμια κλίμακα και τον Μάρτιο του 2020 ο Παγκόσμιος Οργανισμός Υγείας κήρυξε πανδημία. Τον Φεβρουάριο είχαμε και τα πρώτα επιβεβαιωμένα κρούσματα στην Ελλάδα. Στα πλαίσια της μείωσης της εξάπλωσης του ιού οι ελληνικές αλλά και οι ξένες αρχές εφαρμόζουν ακόμη και σήμερα μια σειρά από έκτακτα μέτρα δημόσιας υγείας ανάλογα με την εξάπλωση του ιού. Ως αποτέλεσμα, περιορίστηκαν σημαντικά οι αφίξεις τουριστών στην Ελλάδα επηρεάζοντας δυσμενώς τον τουριστικό κλάδο.

Η εταιρεία επηρεάστηκε από την κατάσταση αυτή καθώς για τους μήνες που οι δημόσιες αρχές ορίζουν, παραχωρείται πρόσκαιρα στους δικαιούχους ενοικιαστές, εκπτώσεις μισθώματος 40% στις επιχειρήσεις που είτε σταμάτησαν την λειτουργία τους με εντολή δημόσιας αρχής είτε είχαν σημαντική μείωση του τζίρου τους. Και οι 2 μισθωτές της εταιρείας, ανήκουν στους κλάδους που έπαυσαν την λειτουργία τους με εντολή δημόσιας αρχής. Ωστόσο, είναι νωρίς για να υπάρξει συνολική και τεκμηριωμένη πρόβλεψη για τον αντίκτυπο της πανδημίας στα κέρδη της Εταιρείας για το έτος 2020. Η Εταιρεία παραμένει αισιόδοξη ότι η επίπτωση αυτή θα είναι πρόσκαιρη και δεν θα διατηρηθεί για όλο το 2020.

Δεν υπάρχουν άλλα σημαντικά γεγονότα μεταγενέστερα της ημερομηνίας των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων που να αφορούν την Εταιρεία για τα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Δ.Π.Χ.Α..

Προοπτικές

Η Εταιρεία εκτιμά ότι η συμμετοχή της στον όμιλο της Μπλε Κέδρος καθώς και η σύμβαση μίσθωσης με την ξενοδοχειακή εταιρεία Hotel Cluster Α.Ε. θέτει τα θεμέλια για μια στέρεη ανάπτυξη και αναμένει μια σταθερή κερδοφορία και στις επόμενες χρήσεις.

Κηφισιά, 31 Μαΐου 2020

Το Διοικητικό Συμβούλιο

Στυλιανός Αλεξίου

Δαυίδ Αράρ

Μαριάνθη Στάμου

Πρόεδρος Δ.Σ.

Μέλος Δ.Σ.

Μέλος Δ.Σ.

& Διευθύνων Σύμβουλος

Β. Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας «PAVILLEM ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη με επιφύλαξη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας «PAVILLEM ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2019, την κατάσταση 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, εκτός από τις επιπτώσεις του θέματος που μνημονεύεται στην παράγραφο της έκθεσής μας «Βάση για γνώμη με επιφύλαξη», οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, τη χρηματοοικονομική θέση της εταιρείας «PAVILLEM ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2019, 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

Από τον έλεγχό μας προέκυψε ότι οι φορολογικές υποχρεώσεις της εταιρείας δεν έχουν εξεταστεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις από 2014 έως 2016. Ως εκ τούτου τα φορολογικά αποτελέσματα των χρήσεων αυτών δεν έχουν καταστεί οριστικά. Η εταιρεία δεν έχει προβεί σε εκτίμηση των πρόσθετων φόρων και των προσαυξήσεων που πιθανόν καταλογιστούν σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο και δεν έχει σχηματίσει σχετική πρόβλεψη για αυτή την ενδεχόμενη υποχρέωση. Από τον έλεγχό μας, δεν έχουμε αποκτήσει εύλογη διασφάλιση σχετικά με την εκτίμηση του ύψους της πρόβλεψης που τυχόν απαιτείται.

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 χρηματοοικονομικών καταστάσεων». Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία, καθόλη 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 χρηματοοικονομικών 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.

Ευθύνες της διοίκησης επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των χρηματοοικονομικών 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 χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά την κατάρτιση των χρηματοοικονομικών 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 χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι χρηματοοικονομικές 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 χρηματοοικονομικές 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 χρηματοοικονομικές 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 χρηματοοικονομικών 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 χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

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

Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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

- α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν.4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31.12.2019.
- β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την εταιρεία «PAVILLEM ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.



BDO Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε.
Λ. Μεσογείων 449, Αγ. Παρασκευή
ΑΜ ΣΟΕΛ: 173

Αγία Παρασκευή, 29 Ιουνίου 2019
Η Ορκωτή Ελέγκτρια Λογίστρια

Λυμπέρη Α. Μαρία
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ: 52761

Γ. Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2019**Γ.1 Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης**

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ	31.12.2019	31.12.2018
Μη κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού			
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	4	0	0
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	12.160.000	11.240.000
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	6	0	0
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	20	0	0
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού		12.160.000	11.240.000
Κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού			
Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις	7	275.001	31.681
Λοιπές απαιτήσεις	8	1.406.219	1.314.060
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	9	15.452	36.428
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού		1.696.673	1.382.168
Σύνολο ενεργητικού		13.856.673	12.622.168
Ίδια κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	10	6.500.000	6.500.000
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου		-70.840	-70.840
Τακτικό αποθεματικό		84.172	38.463
Αποτελέσματα εις νέο		7.192.523	5.943.054
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		13.705.855	12.410.677
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	20	0	0
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	0	140.200	140.200
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		140.200	140.200
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	12	0	20.059
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	12	7.118	43.231
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	12	3.500	8.001
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		10.618	71.291
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων		13.856.673	12.622.168

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που αναφέρονται στις σελίδες από 17 έως 43 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Γ.2 Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Συνολικών Εσόδων

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ	ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ	01.01.2019 – 31.12.2019	01.01.2018 – 31.12.2018
Κύκλος εργασιών	13	856.612	919.603
Μικτό κέρδος		856.612	919.603
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία		920.000	202.935
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	14	-14.067	-14.896
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	15	-29.469	-180.586
Αποσβέσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων		0	-4.681
Λοιπά έσοδα	16	149.684	114.998
Λοιπά έξοδα	17	0	-102
Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων		1.882.760	1.037.271
Χρηματοοικονομικά έξοδα	18	-158	-1.939
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων		1.882.602	1.035.331
Φόρος εισοδήματος	19, 20	-48.425	1.419.524
Κέρδη μετά από φόρους		1.834.177	2.454.855
Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα		1.834.177	2.454.855
Βασικά Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή)	21	3	4

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που αναφέρονται στις σελίδες από 17 έως 43 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Γ.3 Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	Μετοχικό Κεφάλαιο	Καταθέσεις Μετόχων για Αύξηση Κεφαλαίου	Τακτικό Αποθεματικό	Λοιπά Αποθεματικά	Αποτέλεσμα εις Νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2018	60.000	7.586.405	0	0	3.526.662	11.173.067
Αντιστροφή Αναβαλλόμενης φορολογίας	0	0	0	0	1.482.662	1.482.662
Κέρδη/(Ζημίες) περιόδου μετά από Φόρους	0	0	0	0	972.193	972.193
Διανομή κερδών	0	0	0	0	0	0
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	0	0	38.463	0	-38.463	0
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	6.440.000	-6.440.000	0	0	0	0
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	0	0	0	0	-70.840	-70.840
Επιστροφή στους μετόχους λόγω μη αύξησης κεφαλαίου	0	-1.146.405	0	0	0	-1.146.405
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2018	<u>6.500.000</u>	<u>0</u>	<u>38.463</u>	<u>0</u>	<u>5.872.214</u>	<u>12.410.677</u>

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	Μετοχικό Κεφάλαιο	Καταθέσεις Μετόχων για Αύξηση Κεφαλαίου	Τακτικό Αποθεματικό	Λοιπά Αποθεματικά	Αποτέλεσμα εις Νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2019	6.500.000	0	38.463	0	5.872.214	12.410.677
Αντιστροφή Αναβαλλόμενης φορολογίας	0	0	0	0	0	0
Κέρδη/(Ζημίες) περιόδου μετά από Φόρους	0	0	0	0	1.834.177	1.834.177
Διανομή κερδών	0	0	0	0	-539.000	-539.000
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	0	0	45.709	0	-45.709	0
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	0	0	0	0	0	0
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	0	0	0	0	0	0
Επιστροφή στους μετόχους λόγω μη αύξησης κεφαλαίου	0	0	0	0	0	0
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2019	<u>6.500.000</u>	<u>0</u>	<u>84.172</u>	<u>0</u>	<u>7.121.683</u>	<u>13.705.854</u>

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που αναφέρονται στις σελίδες από 17 έως 43 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Γ.4 Κατάσταση Ταμειακών Ροών

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2018- 31.12.2018
Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες		
Κέρδη (Ζημιές) προ φόρων	1.882.602	1.035.331
Προσαρμογές για:		
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	0	4.579
Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	0	102
Καθαρό (κέρδος) / ζημιά από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	-920.000	-202.935
Έσοδα από προβλέψεις	0	-5.803
Αποτελέσματα (έσοδα, έξοδα, κέρδη και ζημιές) επενδυτικής δραστηριότητας	0	0
Έσοδα από τόκους	0	0
Χρηματοοικονομικά έξοδα	158	1.939
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης:		
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	124.641	-320.667
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)	-23.773	-34.812
Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες	1.063.628	477.735
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	-158	-1.939
Καταβληθείς φόρος	-84.446	-21.000
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	979.025	454.795
Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές δραστηριότητες		
Επενδύσεις σε ακίνητα	0	0
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	0	0
Προκαταβολές για έξοδα σχετιζόμενα με μελλοντική απόκτηση ακινήτων	-461.000	0
Αγορές ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	-15.168	-221.664
Εισπράξεις από πωλήσεις ενσώματων παγίων	15.168	658.286
Εισπράξεις από πωλήσεις επενδύσεων σε ακίνητα	0	0
Τόκοι εισπραχθέντες	0	0
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	-461.000	436.623
Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές δραστηριότητες		
Εισπράξεις από αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	0	0
Πληρωμές για μείωση μετοχικού κεφαλαίου	0	-1.146.405
Εισπράξεις από εκδοθέντα / αναληφθέντα δάνεια	0	0
Μερίσματα πληρωθέντα	-539.000	0
Εξοφλήσεις δανείων	0	0
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	-539.000	-1.146.405
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου (α) + (β) + (γ)	-20.975	-254.987
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	36.428	291.414
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου	15.452	36.428

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που αναφέρονται στις σελίδες από 17 έως 43 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Γ.5 Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

1. Γενικές Πληροφορίες

Η PAVILLEM ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. ιδρύθηκε με τη νομική μορφή της ανώνυμης εταιρείας το 2012 και είναι εγγεγραμμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο με αριθμό ΓΕΜΗ 123640801000. Η Εταιρεία εδρεύει στην Ελλάδα, στο Δήμο Κηφισιάς επί της Παλαιάς οδού Τατοΐου 4. Σκοπός της Εταιρείας είναι η ανάπτυξη, εκμετάλλευση και διαχείριση ακινήτων.

Από την 27.2.2018, η Εταιρεία « ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ » (εφεξής Μητρική της Εταιρείας), η οποία έχει έδρα στην Ελλάδα, κατέχει το 100% των μετοχών της Εταιρείας και ως εκ τούτου οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της συμπεριλαμβάνονται στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Μητρικής.

Την 5.12.2019 το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας ομόφωνα αποφάσισε σύμφωνα με το άρθρο 6 παρ. 3 του Ν. 4548/2018 να συμπεριληφθεί στην επωνυμία της εταιρείας η ένδειξη «Μονοπρόσωπη» και ως εκ τούτου η επωνυμία της θα έχει ως «PAVILLEM ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», ενώ για τις διεθνείς συναλλαγές της η επωνυμία θα έχει ως «PAVILLEM Single Member S.A.». Την 8.1.2020 καταχωρήθηκε η επωνυμία με την άνω ένδειξη στο ΓΕΜΗ (Κωδικός Αριθμός Καταχώρισης 2046588), μαζί με αντίγραφο του καταστατικού με τη νέα ως άνω επωνυμία.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας της χρήσης που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2019 έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ»), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ε.Ε. και έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 31 Μαΐου 2020, είναι αναρτημένες μαζί με την έκθεση ελέγχου του ορκωτού ελεγκτή και την ετήσια έκθεση του Δ.Σ. στη διαδικτυακή διεύθυνση www.blekedros.com και τελούν υπό την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων.

2. Περίληψη Σημαντικών Λογιστικών Αρχών

Οι βασικές λογιστικές αρχές που εφαρμόστηκαν κατά τη σύνταξη των συνημμένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ και τις οποίες συστηματικά εφαρμόζει η Εταιρεία περιγράφονται παρακάτω.

Βάση κατάρτισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας της 31ης Δεκεμβρίου 2019 που καλύπτουν περίοδο από την 1η Ιανουαρίου έως και την 31η Δεκεμβρίου 2019, έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) που έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας της Εταιρείας, εφαρμόζοντας την αρχή του ιστορικού κόστους, όπως αυτή έχει τροποποιηθεί έτσι ώστε να περιλαμβάνει την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία.

Η προετοιμασία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαιτεί τη χρήση σημαντικών παραδοχών και εκτιμήσεων, καθώς και την εφαρμογή κρίσης από την Διοίκηση κατά την εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών.

Αλλαγές στις παραδοχές ενδεχομένως να επηρεάσουν την αποτίμηση των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού καθώς και την αναγνώριση ενδεχόμενων υποχρεώσεων. Παρά το γεγονός ότι αυτοί οι υπολογισμοί βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της Διοίκησης σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες, τα πραγματικά μελλοντικά αποτελέσματα ενδέχεται να διαφέρουν από τα δημοσιευμένα.

Οι περιοχές που εμπεριέχουν υψηλότερο βαθμό εκτιμήσεων και παραδοχών ή πολυπλοκότητας, ή περιοχές όπου οι υποθέσεις και οι εκτιμήσεις έχουν σημαντική επίπτωση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις, παρουσιάζονται στη Σημ 3.

Αλλαγές λογιστικών πολιτικών

Νέα Λογιστικά Πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και Διερμηνείες που εφαρμόστηκαν στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις

Τίτλος	Εφαρμόζονται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την
ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις»	1 Ιανουαρίου 2019
ΕΔΔΠΧΑ 23 «Αβεβαιότητα σε θέματα φορολογίας εισοδήματος»	1 Ιανουαρίου 2019
ΔΠΧΑ 9 (Τροποποίηση) «Δικαιώματα πρόωρης αποπληρωμής με καταβολή αρνητικής ποινής εξόφλησης»	1 Ιανουαρίου 2019
ΔΛΠ 28 (Τροποποίηση) «Μακροπρόθεσμες επενδύσεις σε συγγενείς και κοινοπραξίες»	1 Ιανουαρίου 2019
Ετήσιες βελτιώσεις στα ΔΠΧΑ (Κύκλος 2015 - 2017) (ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις επιχειρήσεων», ΔΠΧΑ 11 «Από κοινού συμφωνίες», ΔΛΠ 12 «Φόροι εισοδήματος», ΔΛΠ 23 «Κόστος δανεισμού»)	1 Ιανουαρίου 2019

Οι παραπάνω τροποποιήσεις δεν επηρέασαν σημαντικά την προετοιμασία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της χρήσης 2019.

ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις»

Το ΔΠΧΑ 16 εκδόθηκε τον Ιανουάριο του 2016 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, βάσει του οποίου απαιτείται 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. Δεν υπήρξε σημαντική επίδραση στις μισθώσεις στις οποίες η Εταιρεία είναι εκμισθωτής.

Έχουν συναφθεί μισθώσεις στις οποίες η Εταιρεία να είναι μισθωτής. Πρόκειται για μισθώσεις ακινήτων χαμηλής αξίας, για τις οποίες η Εταιρεία έχει επιλέξει να μην αναγνωρίζει δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων του ενεργητικού και υποχρεώσεις μίσθωσης. Αναγνωρίζει τις πληρωμές μισθωμάτων που σχετίζονται με αυτές τις μισθώσεις σαν έξοδο με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

Νέα Λογιστικά Πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και Διερμηνείες που εφαρμόζονται υποχρεωτικά σε μεταγενέστερες περιόδους

Τίτλος	Εφαρμόζονται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την
Τροποποιήσεις αναφορών στο Πλαίσιο Κατάρτισης χρηματοοικονομικών καταστάσεων (έκδοση 29 Μαρτίου 2018)	1 Ιανουαρίου 2020
Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 3 Συνενώσεις Επιχειρήσεων (έκδοση 22 Οκτωβρίου 2018)	1 Ιανουαρίου 2020
Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1 και το ΔΛΠ 8: Ορισμός Σημαντικότητας (έκδοση 31 Οκτωβρίου 2018)	1 Ιανουαρίου 2020
Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 9, ΙΑΣ 39 & ΔΠΧΑ 7: Interest Rate Benchmark Reform) (έκδοση 26 Σεπτεμβρίου 2019)	1 Ιανουαρίου 2020
Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1: Κατηγοριοποίηση Υποχρεώσεων μεταξύ Βραχυπρόθεσμων και Μακροπρόθεσμων (έκδοση 23 Ιανουαρίου 2020)	1 Ιανουαρίου 2022

Από τις τροποποιήσεις που εφαρμόζονται υποχρεωτικά σε μεταγενέστερες περιόδους δεν αναμένεται να υπάρχει σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Λογιστικές Αρχές

Συνεχιζόμενη δραστηριότητα

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας (going concern), όπως θεώρησε το Διοικητικό Συμβούλιο αξιολογώντας το γεγονός ότι η Εταιρεία έχει διατηρήσει την κερδοφορία της από τα προηγούμενα έτη, διαθέτει ταμειακά διαθέσιμα και εισοδήματα που επαρκούν για την κάλυψη των βραχυπρόθεσμων απαιτήσεών της αλλά και της ανάγκης του κεφαλαίου κίνησής της, και έχει συνάψει μακροχρόνιες μισθώσεις οι οποίες δεν δύνανται να ακυρωθούν πριν το έτος 2030 εξασφαλίζοντας έτσι σταθερά εισοδήματα και ετήσιες χρηματοροές.

Συναλλαγματικές μετατροπές

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας καταρτίζονται σε ευρώ, που είναι το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρείας. Η Εταιρεία τηρεί τα λογιστικά της βιβλία σε ευρώ. Συναλλαγές που γίνονται σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται σε ευρώ με βάση την επίσημη τιμή του ξένου νομίσματος που ισχύει την ημέρα της συναλλαγής.

Κατά την ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, οι απαιτήσεις και υποχρεώσεις σε ξένα νομίσματα, μετατρέπονται σε ευρώ με βάση την επίσημη τιμή του ξένου νομίσματος που ισχύει την ημερομηνία αυτή. Τα κέρδη ή ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές περιλαμβάνονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Ενσώματα Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία

Τα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία περιλαμβάνουν λοιπό εξοπλισμό, τα οποία κατέχονται από την Εταιρεία με σκοπό τη λειτουργική χρησιμοποίησή τους. Τα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία καταχωρούνται αρχικά στην αξία κτήσης τους η οποία περιλαμβάνει όλες τις δαπάνες που απαιτούνται προκειμένου ένα ενσώματο περιουσιακό στοιχείο να τεθεί σε κατάσταση λειτουργίας.

Μεταγενέστερα της αρχικής καταχώρησής τους, τα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία αποτιμώνται στο κόστος κτήσης τους μείον τις σωρευμένες αποσβέσεις και τις όποιες σωρευμένες προβλέψεις απομείωσης της αξίας τους. Οι δαπάνες που πραγματοποιούνται μεταγενέστερα της απόκτησης ενός παγίου που περιλαμβάνεται στο λογαριασμό «ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία», κεφαλαιοποιούνται μόνο στην περίπτωση όπου θεωρείται πιθανό ότι οι συγκεκριμένες δαπάνες θα αποφέρουν στο μέλλον πρόσθετα οικονομικά οφέλη για την Εταιρεία, πέρα από εκείνα τα οποία αναμένονταν αρχικά κατά την απόκτηση του παγίου. Σε διαφορετική περίπτωση, οι συγκεκριμένες δαπάνες μεταφέρονται απευθείας στα αποτελέσματα κατά το χρόνο πραγματοποίησής τους.

Η διενέργεια αποσβέσεων επί ενός ενσώματος περιουσιακού στοιχείου αρχίζει με την έναρξη χρησιμοποίησής του και διακόπτεται μόνο με την πώληση ή μεταβίβαση του στοιχείου αυτού. Κατά συνέπεια, η διενέργεια αποσβέσεων επί ενός ενσώματος παγίου περιουσιακού στοιχείου το οποίο παύει να χρησιμοποιείται, δε διακόπτεται εκτός εάν έχει πλήρως αποσβεσθεί. Τα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία αποσβένονται με τη μέθοδο του σταθερού ποσού κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής τους, με επανεκτίμηση της ωφέλιμης ζωής τους. Η εκτιμώμενη ωφέλιμη ζωή του Λοιπού εξοπλισμού είναι 10 έτη.

Η Εταιρεία εξετάζει σε κάθε ημερομηνία αναφοράς εάν υπάρχει ένδειξη ότι κάποιο ενσώματο περιουσιακό στοιχείο έχει υποστεί απομείωση της αξίας του. Αν υπάρχει τέτοια ένδειξη, η Εταιρεία υπολογίζει το ανακτήσιμο ποσό του ενσώματος παγίου περιουσιακού στοιχείου. Όταν η λογιστική αξία ενός ενσώματος παγίου περιουσιακού στοιχείου υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία του, η Εταιρεία σχηματίζει ανάλογη πρόβλεψη απομείωσης προκειμένου η λογιστική αξία του παγίου να απεικονίζει την ανακτήσιμη αξία του. Τα κέρδη και ζημιές από πώληση ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων προσδιορίζονται βάσει της

λογιστικής αξίας τους και το ποσό του κέρδους ή της ζημιάς καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Επενδύσεις σε Ακίνητα

Ακίνητα τα οποία κατέχονται για μακροχρόνιες εκμισθώσεις ή / και για κεφαλαιουχικά κέρδη, και τα οποία δε χρησιμοποιούνται από την Εταιρεία, κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν κτίρια τα οποία η εταιρεία αξιοποιεί μέσω εκμίσθωσης αυτών.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτιμώνται αρχικά στο κόστος τους, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης. Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται σε εύλογη αξία. Η εύλογη αξία βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φύση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε περιουσιακού στοιχείου. Εάν οι πληροφορίες αυτές δεν είναι διαθέσιμες, τότε η Εταιρεία εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές ή προεξόφληση ταμειακών ροών. Αυτές οι εκτιμήσεις διενεργούνται από ανεξάρτητο πιστοποιημένο εκτιμητή σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Επιτροπή των Διεθνών Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee) για κάθε ημερομηνία ισολογισμού.

Επενδύσεις σε ακίνητα υπό αξιοποίηση αποτιμώνται στην εύλογη αξία μόνο εάν αυτή μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Σε αντίθετη περίπτωση καταχωρούνται στο κόστος κτήσης και παραμένουν στο κόστος κτήσης (μείον τυχόν ζημιά απομείωσης) μέχρι που (α) η εύλογη αξία μπορεί να επιμετρηθεί με αξιοπιστία ή (β) η κατασκευή έχει ολοκληρωθεί.

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

Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα απεικονίζει, μεταξύ άλλων, έσοδα από ενοίκια υφιστάμενων εκμισθώσεων, έσοδα από παραχωρήσεις χρήσης και παραδοχές σχετικά με τα έσοδα από μελλοντικές εκμισθώσεις, βάσει των τρεχουσών συνθηκών που ισχύουν στην αγορά.

Η εύλογη αξία αντικατοπτρίζει επίσης, σε παρόμοια βάση, οποιαδήποτε ταμειακή εκροή που αναμένεται σχετική με το ακίνητο. Ορισμένες από τις εκροές αυτές αναγνωρίζονται ως υποχρέωση, συμπεριλαμβανομένων των υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων γης που έχει ταξινομηθεί ως επενδύσεις σε ακίνητα. Άλλες εκροές, συμπεριλαμβανομένων ενδεχόμενων ενοικίων πληρωτέων, δεν αναγνωρίζονται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στη λογιστική αξία του ακινήτου μόνο όταν είναι πιθανόν ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη, που σχετίζονται με το εν λόγω ακίνητο, θα εισρεύσουν στην Εταιρεία και ότι τα σχετικά κόστη μπορούν να μετρηθούν αξιόπιστα.

Τα έξοδα επισκευών και συντηρήσεων επιβαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσης κατά την οποία πραγματοποιούνται.

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

Αν η χρήση κάποιου ακινήτου το οποίο έχει ταξινομηθεί στις επενδύσεις σε ακίνητα μεταβληθεί σε ιδιόχρηση, τότε το ακίνητο αναταξινομείται στα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία και η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της αναταξινόμησης ορίζεται ως το κόστος κτήσης του ακινήτου για λογιστικούς σκοπούς.

Εάν ένα ενσώματο περιουσιακό στοιχείο αναταξινομηθεί από τα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία σε επένδυση σε ακίνητα, λόγω αλλαγής στην χρήση του, όποια διαφορά προκύψει μεταξύ της λογιστικής αξίας και της εύλογης αξίας κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, αναγνωρίζεται στα ίδια κεφάλαια ως αναπροσαρμογή της αξίας ενσώματων περιουσιακών στοιχείων, βάσει του Δ.Λ.Π. 16.

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

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

Μισθώσεις

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

(α) Περιπτώσεις στις οποίες η Εταιρεία είναι μισθωτής

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

συνταχθεί οι παρούσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

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

(β) Περιπτώσεις στις οποίες η Εταιρεία είναι εκμισθωτής

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

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

Απομείωση Αξίας Μη Χρηματοοικονομικών Περιουσιακών Στοιχείων

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

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

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

Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία αποτελούνται από λογισμικά προγράμματα. Οι άδειες λογισμικού αναγνωρίζονται στο κόστος κτήσης και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο κόστος κτήσεως μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις, μείον οποιαδήποτε συσσωρευμένη ζημιά απομείωσης. Οι αποσβέσεις διενεργούνται με την μέθοδο της σταθερής απόσβεσης κατά την διάρκεια της ωφέλιμης ζωής των στοιχείων

αυτών, η οποία είναι 5 έτη. Δαπάνες που σχετίζονται με τη συντήρηση λογισμικών προγραμμάτων αναγνωρίζονται ως έξοδα όταν πραγματοποιούνται.

Εμπορικές Απαιτήσεις και Λοιπές Απαιτήσεις

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

Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

Για τους σκοπούς σύνταξης της κατάστασης ταμειακών ροών, ως ταμειακά διαθέσιμα νοούνται τα υπόλοιπα των λογαριασμών «ταμείο» και «καταθέσεις όψεως». Ως ισοδύναμα νοούνται οι βραχυπρόθεσμες καταθέσεις προθεσμίας των οποίων η αρχική διάρκεια δεν είναι μεγαλύτερη των 90 ημερών. Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρησιμοποιούνται από την Εταιρεία για την εξυπηρέτηση των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων της και ο κίνδυνος μεταβολής της εύλογης αξίας τους είναι ασήμαντος.

Μετοχικό κεφάλαιο

Οι μετοχές καταχωρούνται στα ίδια κεφάλαια όταν δεν υπάρχει καμία υποχρέωση να μεταβιβαστούν μετρητά ή άλλα περιουσιακά στοιχεία. Τα έξοδα που πραγματοποιήθηκαν για την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου εμφανίζονται μετά την αφαίρεση του σχετικού φόρου εισοδήματος, σε μείωση του προϊόντος της έκδοσης.

Διανομή Μερισμάτων

Η διανομή μερισμάτων στους μετόχους αναγνωρίζεται ως υποχρέωση την ημερομηνία κατά την οποία η διανομή εγκρίνεται από την Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας.

Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις

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

Εγγυήσεις

Η Εταιρεία λαμβάνει προκαταβολές από τους μισθωτές ως εγγύηση στα πλαίσια των λειτουργικών μισθώσεων. Οι συγκεκριμένες εγγυήσεις αποτελούν χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις με βάση το ΔΠΧΑ 9 και αρχικά αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία. Μεταγενέστερα επιμετρώνται στο αναπόσβεστο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Οι εγγυήσεις καταχωρούνται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις καθώς η Εταιρεία έχει υποχρέωση για την τακτοποίηση της υποχρέωσης πέραν των 12 μηνών από την ημερομηνία του Ισολογισμού.

Φορολογία

Ως θυγατρική Α.Ε.Α.Π. στην Ελλάδα, η Εταιρεία κατά το Α' εξάμηνο του 2019 φορολογήθηκε σύμφωνα με την παράγρ. 3 του άρθρου 31 του Ν. 2778/1999, όπως έχει αντικατασταθεί από 1.6.2017 με την παράγρ. 2 του άρθρου 46 του Ν. 4389/2016, με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προσαυξανόμενου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον των διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Ο οφειλόμενος φόρος του εξαμήνου δε μπορούσε να είναι μικρότερος του 0,375% του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον των διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές, σύμφωνα με την παρ. 2 του αρ. 45 του Ν. 4839/2016.

Για το Β' εξάμηνο 2019 και στο εξής η Εταιρεία φορολογείται σύμφωνα με την παράγρ. 3 του άρθρου 31 του Ν. 2778/1999, όπως έχει αντικατασταθεί από 1.6.2017 με την παράγρ. 2 του άρθρου 46 του Ν. 4389/2016, η οποία αντικαταστάθηκε από 12.12.2019 με το άρθρο 53 του Ν. 4646/2019, με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προσαυξανόμενου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον των διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές.

Σε περίπτωση μεταβολής του Επιτοκίου Αναφοράς, η προκύπτουσα νέα βάση υπολογισμού του φόρου από την πρώτη ημέρα του επόμενου της μεταβολής μήνα.

Σε περίπτωση παρακράτησης φόρου επί κτηθέντων μερισμάτων, ο φόρος αυτός συμψηφίζεται με το φόρο που προκύπτει από τη δήλωση που υποβάλλεται από την Εταιρεία Επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία εντός του μηνός Ιουλίου. Τυχόν πιστωτικό υπόλοιπο μεταφέρεται για συμψηφισμό με επόμενες δηλώσεις. Με την καταβολή του φόρου αυτού εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση της εταιρείας και των μετόχων της.

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

Επιχορηγήσεις

Οι κρατικές επιχορηγήσεις αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία τους όταν αναμένεται με βεβαιότητα ότι η επιχορήγηση θα εισπραχθεί και η Εταιρεία θα συμμορφωθεί με όλους τους προβλεπόμενους όρους.

Κρατικές επιχορηγήσεις που αφορούν έξοδα, αναβάλλονται και αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα έτσι ώστε να αντιστοιχίζονται με τα έξοδα που προορίζονται να αποζημιώσουν.

Οι κρατικές επιχορηγήσεις που σχετίζονται με την αγορά ενσώματων παγίων, περιλαμβάνονται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις ως αναβαλλόμενες κρατικές επιχορηγήσεις και μεταφέρονται ως έσοδα στην κατάσταση αποτελεσμάτων με την σταθερή μέθοδο, κατά την διάρκεια της αναμενόμενης ωφέλιμης ζωής των σχετικών περιουσιακών στοιχείων.

Προβλέψεις

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

Αναγνώριση εσόδων

Τα συνήθη έσοδα της Εταιρείας προέρχονται κυρίως από λειτουργικές μισθώσεις. Τα έσοδα των λειτουργικών μισθώσεων αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα με την σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Όταν η Εταιρεία παρέχει κίνητρα στους μισθωτές της, το κόστος των κινήτρων αναγνωρίζεται με την ίδια μέθοδο κατά την διάρκεια της μίσθωσης, μειωτικά των εσόδων της λειτουργικής μίσθωσης. Τα μεταβλητά μισθώματα όπως ενοίκια βάσει κύκλου εργασιών των μισθωτών, καταχωρούνται ως έσοδα, στις περιόδους που γνωστοποιούνται στην Εταιρεία.

Ενδεχόμενα έσοδα από πώληση ακινήτων και λοιπών παγίων αναγνωρίζονται με την πραγματοποίηση της πώλησης.

Έσοδα και Έξοδα από Τόκους

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

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

Η μέθοδος του πραγματικού επιτοκίου είναι μία μέθοδος υπολογισμού του αποσβεσμένου κόστους ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου ή μιας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης και επιμερισμού των εσόδων ή εξόδων από τόκους κατά τη διάρκεια της σχετικής περιόδου. Το πραγματικό επιτόκιο είναι εκείνο το

επιτόκιο που προεξοφλεί με ακρίβεια μελλοντικές καταβολές τοις μετρητοίς ή εισπράξεις για τη διάρκεια της αναμενόμενης ζωής του χρηματοοικονομικού μέσου ή, όταν απαιτείται, για συντομότερο διάστημα, στην καθαρή λογιστική αξία του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή τις υποχρέωσης. Κατά τον υπολογισμό του πραγματικού επιτοκίου, η Εταιρεία υπολογίζει τις ταμειακές ροές λαμβάνοντας υπόψη όλους τους συμβατικούς όρους που διέπουν το χρηματοοικονομικό μέσο (για παράδειγμα, προπληρωμές) αλλά δεν θα λαμβάνει υπόψιν μελλοντικές πιστωτικές ζημιές. Στον υπολογισμό περιλαμβάνονται όλες οι αμοιβές και οι μονάδες που καταβλήθηκαν ή ελήφθησαν μεταξύ των συμβαλλόμενων που αποτελούν αναπόσπαστο μέρος του πραγματικού επιτοκίου, τα κόστη συναλλαγής και κάθε επαύξηση ή έκπτωση.

Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη

Στα συνδεδεμένα μέρη περιλαμβάνεται ο μοναδικός μέτοχος της Εταιρείας, καθώς και οι επιχειρήσεις, στις οποίες οι ως άνω μέτοχοι και η Εταιρεία διατηρούν τον έλεγχο ή ασκούν ουσιώδη επιρροή στη διαχείριση και οικονομική πολιτική τους. Επίσης, ως συνδεδεμένα μέρη θεωρούνται τα μέλη της Διοίκησης της Εταιρείας, στενά συγγενικά με αυτά πρόσωπα, εταιρείες που κατέχονται από αυτά ή στις οποίες τα τελευταία έχουν ουσιώδη επιρροή στη διαχείριση και οικονομική πολιτική τους. Όλες οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, πραγματοποιούνται ουσιαστικά με όρους ίδιους με εκείνους που ισχύουν για παρόμοιες συναλλαγές με μη συνδεδεμένα μέρη, συμπεριλαμβανομένων επιτοκίων και εξασφαλίσεων και δεν εμπεριέχουν κίνδυνο υψηλότερο του κανονικού.

Συμψηφισμός

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

Κέρδη / (Ζημιές) ανά Μετοχή

Ο δείκτης των βασικών κερδών ανά μετοχή (EPS) υπολογίζεται διαιρώντας το καθαρό κέρδος ή τη ζημία της περιόδου που αναλογεί στους κοινούς μετόχους με το μέσο σταθμισμένο αριθμό των κοινών μετοχών σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια της περιόδου, αφαιρουμένων των μετοχών που αποκτήθηκαν από την Εταιρεία και κατέχονται ως ίδιες μετοχές.

Ο δείκτης των «προσαρμοσμένων» κερδών ανά μετοχή υπολογίζεται με την ίδια μέθοδο όπως και του δείκτη των βασικών κερδών ανά μετοχή, ωστόσο τα κέρδη και ο αριθμός των μετοχών προσαρμόζονται ανάλογα, προκειμένου να απεικονίσουν την ενδεχόμενη μείωση των κερδών ανά μετοχή που θα μπορούσε

να επιφέρει η μετατροπή τυχόν μετατρέψιμων ομολογιών ή η άσκηση δικαιωμάτων προαίρεσης αγοράς μετοχών ή άλλων συναφών συμβολαίων, σε κοινές μετοχές.

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

Η σύνταξη των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ προϋποθέτει τη διενέργεια εκτιμήσεων και παραδοχών από τη Διοίκηση, οι οποίες επηρεάζουν τόσο τα λογιστικά υπόλοιπα των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, όσο και τα έσοδα και έξοδα που αναγνωρίστηκαν στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας. Η Διοίκηση της Εταιρείας πιστεύει ότι οι υποκειμενικές κρίσεις, εκτιμήσεις και παραδοχές που έχουν διενεργηθεί κατά τη σύνταξη των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων είναι οι κατάλληλες δεδομένων των γεγονότων που ίσχυαν κατά την 31 Δεκεμβρίου 2019 και ήταν παρόμοιες με αυτές που εφαρμόστηκαν κατά τη σύνταξη των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2018.

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

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

Εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας

Η πλέον κατάλληλη ένδειξη της εύλογης αξίας των επενδύσεων της Εταιρείας είναι οι τρέχουσες αξίες που ισχύουν σε μια συναφή αγορά βάσει εκτιμήσεων που διενεργεί η Εταιρεία. Οι εκτιμήσεις των επενδύσεων σε ακίνητα πραγματοποιούνται από ανεξάρτητους εκτιμητές στο τέλος κάθε εταιρικής χρήσης. Για να πάρει μια τέτοια απόφαση, ο ανεξάρτητος εκτιμητής λαμβάνει υπόψιν του δεδομένα από διάφορες πηγές, που περιλαμβάνουν:

- i. Τρέχουσες τιμές σε μια ενεργή αγορά ακινήτων διαφορετικής φύσεως, κατάστασης ή τοποθεσίας (ή υποκείμενες σε διαφορετικές μισθώσεις ή λοιπά συμβόλαια), οι οποίες έχουν αναπροσαρμοστεί ως προς αυτές τις διαφορές.
- ii. Πρόσφατες τιμές παρόμοιων ακινήτων σε λιγότερο ενεργές αγορές, αναπροσαρμοσμένες έτσι ώστε να απεικονίζονται οποιεσδήποτε μεταβολές στις οικονομικές συνθήκες που έλαβαν χώρα από την ημερομηνία που έγιναν οι αντίστοιχες συναλλαγές σε εκείνες τις τιμές, και
- iii. Προεξόφληση ταμειακών ροών, βασισμένες σε αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωμάτων και άλλων συμβολαίων και (όπου είναι εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, χρησιμοποιώντας προεξοφλητικά επιτόκια που

απεικονίζουν την τρέχουσα εκτίμηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και τη χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ροών. Αναφορικά με το σημείο αυτό, για την εφαρμογή τεχνικών αποτίμησης προεξόφλησης ταμειακών ροών, χρησιμοποιούνται παραδοχές, οι οποίες κατά κύριο λόγο βασίζονται στις συνθήκες της αγοράς που επικρατούν, κατά την ημερομηνία κατάρτισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Οι κύριες παραδοχές που θεμελιώνουν τις εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας είναι αυτές που σχετίζονται με: την είσπραξη συμβατικών ενοικίων, προσδοκώμενα μελλοντικά μισθώματα στην αγορά, κενές περίοδοι, υποχρεώσεις συντήρησης καθώς και κατάλληλα προεξοφλητικά επιτόκια. Αυτές οι εκτιμήσεις συγκρίνονται συστηματικά με πραγματικά στοιχεία από την αγορά, με πραγματοποιηθείσες συναλλαγές της Εταιρείας και με εκείνες που ανακοινώνονται από την αγορά. Τα προσδοκώμενα μελλοντικά μισθώματα προσδιορίζονται βάσει των τρεχόντων ενοικίων όπως ισχύουν στην αγορά, για παρεμφερή ακίνητα, στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση.

Σημαντικοί Κίνδυνοι

Κίνδυνος τιμών

Η Εταιρεία δεν κατέχει χρηματοοικονομικά μέσα διαθέσιμα προς πώληση ή χρηματοοικονομικά μέσα στην εύλογη αξία μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων. Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας του ακινήτου της και της μείωσης των μισθωμάτων. Η αρνητική μεταβολή τόσο στην εύλογη αξία του χαρτοφυλακίου της όσο και των μισθωμάτων επηρεάζουν άμεσα την χρηματοοικονομική θέση της και πιο συγκεκριμένα τα στοιχεία του ενεργητικού της και την κερδοφορία της. Αναφορικά δε με το επίπεδο των τιμών των μισθωμάτων, η Εταιρεία ελαχιστοποιεί τον κίνδυνο αυτό μέσω των μακροπρόθεσμων λειτουργικών μισθώσεων με μισθωτές υψηλής πιστοληπτικής ικανότητας. Επιπλέον, οι ετήσιες αναπροσαρμογές των μισθωμάτων του ακινήτου συνδέονται με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (Δ.Τ.Κ) ενώ σε περίπτωση αρνητικού πληθωρισμού δεν υπάρχει μεταβολή στα μισθώματα.

Πιστωτικός κίνδυνος (Επισφάλειες από μισθωτές)

Η Εταιρεία, συνάπτει συμβάσεις μίσθωσης με φερέγγυους μισθωτές προκειμένου να ελαχιστοποιήσει κατά το δυνατό τον πιστωτικό της κίνδυνο. Τα ταμειακά διαθέσιμά της είναι κατατεθειμένα σε τράπεζες στο εσωτερικό. Ως εκ τούτου εκτιμά ότι ο πιστωτικός κίνδυνος που αφορά στην είσπραξη των μισθωμάτων της δεν είναι σημαντικός.

Κίνδυνος πληθωρισμού

Η έκθεση της Εταιρείας σε πληθωριστικό κίνδυνο είναι ελαχιστοποιημένη, καθώς σε όλες τις μισθωτικές συμβάσεις προβλέπονται ετήσιες αναπροσαρμογές των μισθωμάτων με βάση τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή, ενώ παράλληλα προβλέπεται ότι σε περίπτωση αρνητικής μεταβολής τα μισθώματα να μην μεταβάλλονται.

Κίνδυνος ρευστότητας

Η Εταιρεία διαθέτει επαρκή διαθέσιμα για την κάλυψη των ούτως ή άλλως χαμηλών βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεών της. Επιπλέον, η Εταιρεία εκτιμά ότι τα μισθώματα που λαμβάνει από την μίσθωση του ακινήτου της θα είναι επαρκή για την κάλυψη των λειτουργικών εξόδων και βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεών της.

Κίνδυνος ταμειακών ροών

Η Εταιρεία έχει ταμειακές εισροές από τη μίσθωση του ακινήτου της, οι οποίες είναι επαρκείς για να καλύψουν τις αντίστοιχες εκροές και δεν διαθέτει δανεισμό ο οποίος να την εκθέσει σε κίνδυνο ταμειακών ροών.

Περιβαλλοντικά Ζητήματα

Η Εταιρεία αναγνωρίζει την σημαντικότητα μιας ισορροπημένης οικονομικής ανάπτυξης σε αρμονία με το περιβάλλον για τον λόγο αυτό υιοθετεί βέλτιστες πρακτικές ώστε να εξασφαλίζει ότι οι δραστηριότητες που αναλαμβάνει με την ιδιότητα του ιδιοκτήτη και του διαχειριστή ακινήτων θα ελαχιστοποιούν τις αρνητικές επιπτώσεις για το περιβάλλον. Σκοπός της Εταιρείας είναι να εξασφαλίζει ότι οι πολιτικές της προωθούν ενεργά την προστασία του περιβάλλοντος. Η Εταιρεία έχει θέσει τους ακόλουθους περιβαλλοντικούς στόχους:

- Διαρκής αναβάθμιση των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας, με στόχο την βελτίωση των ενεργειακών και περιβαλλοντικών επιδόσεών τους.
- Επιλογή προμηθευτών και συνεργατών που ακολουθούν φιλικές προς το περιβάλλον πρακτικές.

Εργασιακά ζητήματα

Η Εταιρεία κατά την χρήση 2018 δεν απασχόλησε προσωπικό. Εφόσον κριθεί μελλοντικά απαραίτητη η πρόσληψη προσωπικού, αυτό θα επιλεγεί με βάση την αρχή των ίσων ευκαιριών. Μελλοντικοί υποψήφιοι θα κριθούν αποκλειστικά με γνώμονα τις ικανότητές τους και την εμπειρία τους, ανεξάρτητα από το φύλο, την ηλικία ή άλλα χαρακτηριστικά.

Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη

Όλες οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη διενεργούνται βάσει της αρχής των ίσων αποστάσεων (σύμφωνα με τους συνήθεις εμπορικούς όρους για αντίστοιχες συναλλαγές με τρίτους). Οι σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, όπως ορίζονται από το Δ.Λ.Π. 24, περιγράφονται αναλυτικά στη σημείωση 22 των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2019.

4. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας και οι μεταβολές αυτών για το 2018 και το 2019 παρουσιάζονται στον επόμενο πίνακα.

	Οικόπεδα και Κτήρια	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο ενσώματων παγίων
Αξία κτήσης			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2018	11.220.000	552.658	11.772.658
Προσθήκες	0	221.664	221.664
Πωλήσεις	0	-774.322	-774.322
Μεταφορά σε ακίνητα επένδυσης	-11.220.000	0	-11.220.000
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2018	0	0	0
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2018	182.935	113.235	296.170
Αποσβέσεις χρήσεως		4.579	4.579
Πωλήσεις/μειώσεις	-182.935	-117.815	-300.749
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2018	0	0	0
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2018	0	0	0
Αξία κτήσης			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2019	0	0	0
Προσθήκες	0	15.168	15.168
Πωλήσεις	0	-15.168	-15.168
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2019	0	0	0
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2019	0	0	0
Αποσβέσεις χρήσεως	0	0	0
Πωλήσεις/μειώσεις	0	0	0
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2019	0	0	0
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2019	0	0	0

5. Επενδύσεις σε ακίνητα

Η Εταιρεία κατά το 2018 προχώρησε σε αλλαγή του σκοπού της από ξενοδοχειακή σε Κτηματική και ως αποτέλεσμα τα ακίνητά της μεταφέρθηκαν από τον λογαριασμό «Ενσώματα Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία» στον λογαριασμό «Επενδύσεις σε Ακίνητα».

Οι επενδύσεις σε ακίνητα για την Εταιρεία τα έτη 2018 και 2019 ήταν αυτές του παρακάτω πίνακα.

	Γήπεδα- Οικόπεδα	Κτίρια	Σύνολο επενδυτικών ακινήτων
Υπόλοιπο 01.01.2018	0	0	0
Μεταφορά από ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	2.805.000	8.232.065	11.037.065
Άμεση απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητα	0	0	0
Αποκτήσεις θυγατρικών μέσω επιχειρηματικών συνενώσεων	0	0	0
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	0	0	0
Πωλήσεις/Μειώσεις επενδύσεων σε ακίνητα	0	0	0
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	5.000	197.935	202.935
Υπόλοιπο 31.12.2018	2.810.000	8.430.000	11.240.000
Υπόλοιπο 01.01.2019	2.810.000	8.430.000	11.240.000
Μεταφορά από ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	0	0	0
Άμεση απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητα	0	0	0
Αποκτήσεις θυγατρικών μέσω επιχειρηματικών συνενώσεων	0	0	0
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	0	0	0
Πωλήσεις/Μειώσεις επενδύσεων σε ακίνητα	0	0	0
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	22.667	897.333	920.000
Υπόλοιπο 31.12.2019	2.832.667	9.327.333	12.160.000

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις ΑΕΕΑΠ και τις θυγατρικές τους, οι αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα αποτιμώνται από ανεξάρτητους εκτιμητές δύο φορές σε κάθε εταιρική χρήση. Στις εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα, έχει ληφθεί υπόψιν η βέλτιστη χρήση τους,

δεδομένης της νομικής τους κατάστασης, των τεχνικών χαρακτηριστικών τους και των επιτρεπόμενων χρήσεων.

Σύμφωνα με την ΚΥΑ 26294/Β1425/19.7.2000 για τον καθορισμό μεθόδων αποτίμησης των στοιχείων ακίνητης περιουσίας του ενεργητικού των ΑΕΕΑΠ, οι εκτιμήσεις βασίζονται σε τουλάχιστον δύο μεθόδους.

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται οι μέθοδοι που χρησιμοποιήθηκαν για την διενέργεια της εκτίμησης του ακινήτου που βρίσκεται στην οδό Π. Ιωακείμ 36 για την 31.12.2019:

Χώρα	Κατηγορία Εύλογης Αξίας	Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)
Ελλάδα	3	Ξενοδοχείο	12.160.000	Μέθοδος Εισοδήματος/Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (DCF) 5%, Μέθοδος εκτίμησης κερδών 95%	-	-

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται οι αντίστοιχες μέθοδοι που χρησιμοποιήθηκαν για την διενέργεια της εκτίμησης του ακινήτου για την 31.12.2018:

Χώρα	Κατηγορία Εύλογης Αξίας	Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)
Ελλάδα	3	Ξενοδοχείο	11.240.000	Μέθοδος Εισοδήματος/Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (DCF) 5%, Μέθοδος εκτίμησης κερδών 95%	-	-

Το σύνολο των επενδύσεων σε Ακίνητα εντάσσεται στο επίπεδο «3», σύμφωνα με το IFRS 13, για τις διαδικασίες μέτρησης της Εύλογης Αξίας. Για την εξαγωγή της Εύλογης αξίας των άνω Περιουσιακών στοιχείων χρησιμοποιούνται μη παρατηρήσιμα στοιχεία, λόγω της φύσης τους, της αγοράς και της δυσκολίας ρευστοποίησής τους. Τα μη παρατηρήσιμα στοιχεία αφορούν τις βέλτιστες πληροφορίες οι οποίες δύναται να είναι εταιρικά διαθέσιμες, καθώς και δεδομένα λοιπών συμμετεχόντων στην αγορά.

Η τελευταία εκτίμηση των ακινήτων της εταιρείας πραγματοποιήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές με ημερομηνία αναφοράς την 31 Δεκεμβρίου 2019, όπως προβλέπεται και από τις σχετικές διατάξεις του Ν.2778/1999, όπως ισχύει. Για το χαρτοφυλάκιο της εταιρείας χρησιμοποιήθηκαν δυο μέθοδοι: Μέθοδος Εισοδήματος/Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (DCF) και Μέθοδος Εκτίμησης Κερδών.

Από την παραπάνω εκτίμηση προέκυψε για την εταιρεία το 2019 καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία ύψους € 920.000. Το 2018 το καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα ανήλθε σε ποσό € 202.935.

6. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Η εξέλιξη των άυλων περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας για το 2018 και το 2019 παρουσιάζεται στον επόμενο πίνακα.

	Λογισμικά προγράμματα
Αξία κτήσης	
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2018	12.205
Προσθήκες	0
Μειώσεις	-12.205
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2018	0
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις	
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2018	3.148
Αποσβέσεις χρήσεως	102
Πωλήσεις/μειώσεις	-3.250
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2018	0
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2018	0
Αξία κτήσης	
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2019	0
Προσθήκες	0
Μειώσεις	0
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2019	0
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις	
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2019	0
Αποσβέσεις χρήσεως	0
Πωλήσεις/μειώσεις	0
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2019	0
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2019	0

Η Εταιρεία εντός του 2018 προχώρησε στην πώληση όλων των άυλων περιουσιακών στοιχείων της (λογισμικό διαχείρισης ξενοδοχειακών κρατήσεων και πρόγραμμα λογιστικής) καθώς κρίθηκε ότι αυτά δεν εξυπηρετούσαν πλέον τον σκοπό της.

7. Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις

	31.12.2019	31.12.2018
Εμπορικές απαιτήσεις	200.601	31.681
Επιταγές εισπρακτέες (μεταχρονολογημένες)	74.400	0
Απαιτήσεις προ Προβλέψεων	275.001	31.681
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	0	0
Σύνολο	275.001	31.681

Οι εμπορικές απαιτήσεις για το 2019 περιλαμβάνουν κυρίως απαιτήσεις από μισθώματα για τις οποίες υπάρχει συμφωνία πίστωσης.

Αντίστοιχα, οι εμπορικές απαιτήσεις για το 2018 περιλαμβάνουν κυρίως απαιτήσεις από 2 ξενοδοχειακούς πελάτες καθώς και προκαταβολή σε προμηθευτή για αγορά εξοπλισμού.

8. Λοιπές απαιτήσεις

	31.12.2019	31.12.2018
Απαιτήσεις από πώληση παγίων περιουσιακών στοιχείων	855.804	838.483
Έξοδα επόμενης χρήσης	0	149.359
Απαίτηση από Δημόσιο	10.260	246.213
Λοιπές απαιτήσεις	155	1.005
Απαιτήσεις από συνδεδεμένες	540.000	79.000
Σύνολο	1.406.219	1.314.060

Τα αναφερόμενα ποσά για το 2019 αφορούν:

- Απαιτήσεις από συνδεδεμένη επιχείρηση από την πώληση παγίων περιουσιακών στοιχείων (ξενοδοχειακός εξοπλισμός)
- Απαίτηση από το Δημόσιο που αφορά κυρίως πιστωτικό ΦΠΑ
- Λοιπές απαιτήσεις (προκαταβολές προς Δημόσιες Επιχειρήσεις Κοινής Ωφέλειας)
- Προκαταβολή προς συνδεδεμένη επιχείρηση για αγορά επενδυτικών ακινήτων.

Αντίστοιχα για το 2018, τα ποσά αφορούν:

- Απαιτήσεις από συνδεδεμένη επιχείρηση από την πώληση παγίων περιουσιακών στοιχείων (ξενοδοχειακός εξοπλισμός)
- Έξοδα επόμενης χρήσης που αφορούν μακροχρόνια μίσθωση για την οποία έχει προκαταβληθεί μίσθωμα για την επόμενη 4ετία βάσει συμφωνίας με τους εκμισθωτές
- Απαίτηση από το Δημόσιο που αφορά κυρίως πιστωτικό ΦΠΑ
- Λοιπές απαιτήσεις (προκαταβολές προς Δημόσιες Επιχειρήσεις Κοινής Ωφέλειας)
- Προκαταβολή προς συνδεδεμένη επιχείρηση για αγορά επενδυτικών ακινήτων.

9. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

	31.12.2019	31.12.2018
Ταμείο στην έδρα	2.678	2.679
Καταθέσεις όψεως σε Ευρώ	12.774	33.748
Σύνολο	15.452	36.428

Τα ποσά αυτά αφορούν τα διαθέσιμα της εταιρείας στο ταμείο της και στους λογαριασμούς όψεως που τηρεί.

10.Μετοχικό κεφάλαιο

	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό κεφάλαιο
Υπόλοιπο 01.01.2018	6.000	60.000
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	644.000	6.440.000
Υπόλοιπο 31.12.2018	650.000	6.500.000
Υπόλοιπο 01.01.2019	650.000	6.500.000
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	0	0
Υπόλοιπο 31.12.2019	650.000	6.500.000

11.Λοιπές Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

	31.12.2019	31.12.2018
Ληφθείσες εγγυήσεις από μισθώσεις	140.200	140.200
Σύνολο	140.200	140.200

Στο κονδύλι αυτό περιλαμβάνονται εγγυήσεις από την μίσθωση του ακινήτου της Εταιρείας.

12.Προμηθευτές, λοιπές βραχυπρόθεσμες & φορολογικές υποχρεώσεις

Προμηθευτές

	31.12.2019	31.12.2018
Προμηθευτές εσωτερικού	0	20.059
Σύνολο	0	20.059

Τα αναφερόμενα ποσά αφορούν υποχρεώσεις προς διάφορους προμηθευτές εσωτερικού.

Υποχρεώσεις από φόρους

	31.12.2019	31.12.2018
Φόρος ΑΕΕΑΠ Β' εξαμήνου	6.118	42.138
Φόροι και τέλη αμοιβών προσωπικού	0	79
Λοιποί φόροι και τέλη	1.000	1.014
Σύνολο	7.118	43.231

Στις υποχρεώσεις της εταιρείας για το 2019 και 2018 αντίστοιχα περιλαμβάνεται:

- ο φόρος ΑΕΕΑΠ ο οποίος καταβάλλεται εντός του Ιανουαρίου 2020 και 2019 αντίστοιχα.
- Λοιποί φόροι και τέλη που καταβάλλονται ομοίως στην αρχή του επόμενου έτους

Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

	31.12.2019	31.12.2018
Έσοδα χρήσης δεδουλευμένα	0	4.501
Πιστωτές διάφοροι	3.500	3.500
Σύνολο	3.500	8.001

Στις λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της εταιρείας περιλαμβάνονται λοιπές υποχρεώσεις προς διάφορους πιστωτές.

13. Κύκλος εργασιών

	01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2018- 31.12.2018
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	856.612	800.840
Έσοδα ξενοδοχειακής δραστηριότητας	0	118.763
Σύνολο	856.612	919.603

Η Εταιρεία κατά το διάστημα 01.01.2018 – 16.02.2018 λειτούργησε ως ξενοδοχειακή Εταιρεία εκμεταλλεζόμενη τα ακίνητα ιδιοκτησίας της. Από τις 16.02.2018 με την μετατροπή της σε κτηματική, ο κύκλος εργασιών της προέρχεται από την μίσθωση των ακινήτων της.

14. Άμεσα Έξοδα Σχετιζόμενα με Επενδύσεις σε Ακίνητα

	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Επισκευές και συντηρήσεις	0	444
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)	14.067	14.067
Φόροι-Τέλη	0	385
Σύνολο	14.067	14.896

15. Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα & αποσβέσεις πάγιων περιουσιακών στοιχείων

	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Αμοιβές τρίτων	9.457	31.345
Φόροι-Τέλη	1.218	540
Διάφορα έξοδα	18.794	148.700
Αποσβέσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων	0	4.681
Σύνολο	29.469	185.267

Τα ποσά αυτά περιλαμβάνουν:

- Αμοιβές τρίτων (δικηγόροι, ορκωτοί ελεγκτές, λοιποί εξωτερικοί συνεργάτες)

- Διάφορους φόρους & τέλος επιτηδεύματος
- Διάφορα έξοδα όπως ενοίκιο εγκατάστασης κλπ.
- Αποσβέσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων

16.Λοιπά έσοδα

	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Έκτακτα κέρδη	6.989	29.035
Έκτακτα και ανόργανα έσοδα	142.695	0
Έσοδα από αχρησιμοποίητες προβλέψεις	0	5.803
Λοιπά	0	80.160
Σύνολο	149.684	114.998

Τα ποσά αυτά περιλαμβάνουν για το 2019:

- Διαγραφές παλιών υποχρεώσεων που δεν θα καταβληθούν.
- Έσοδα από παλιότερη δικαστική διαμάχη της εταιρείας

Αντίστοιχα για το 2018, τα ποσά αυτά περιλαμβάνουν:

- Πωλήσεις παγίων
- Έσοδα ξενοδοχειακών υπηρεσιών που παρασχέθηκαν κατά την προηγούμενη χρήση
- Έσοδα από αχρησιμοποίητες προβλέψεις (αποζημίωση προσωπικού).

17.Λοιπά έξοδα

	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Έκτακτα και ανόργανα έξοδα	0	102
Σύνολο	0	102

18.Χρηματοοικονομικά έσοδα/ (έξοδα)

	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Διάφορα Τραπεζικά Έξοδα	158	1.939
Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων	158	1.939

19. Φόρος εισοδήματος

	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Φόρος Α.Ε.Ε.Α.Π.	48.425	63.138
Αναβαλλόμενος φόρος	0	0
Μεταφορά Αναβαλλόμενης φορολογικής υποχρέωσης στα αποτελέσματα	0	-1.482.662
Σύνολο	48.425	-1.419.524

Ως θυγατρική Α.Ε.Ε.Α.Π. στην Ελλάδα, η Εταιρεία κατά το Α' εξάμηνο του 2019 φορολογήθηκε σύμφωνα με την παράγρ. 3 του άρθρου 31 του Ν. 2778/1999, όπως έχει αντικατασταθεί από 1.6.2017 με την παράγρ. 2 του άρθρου 46 του Ν. 4389/2016, με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προσαυξανόμενου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον των διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Ο οφειλόμενος φόρος του εξαμήνου δε μπορούσε να είναι μικρότερος του 0,375% του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον των διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές, σύμφωνα με την παρ. 2 του αρ. 45 του Ν. 4839/2016.

Για το Β' εξάμηνο 2019 και στο εξής η Εταιρεία φορολογείται σύμφωνα με την παράγρ. 3 του άρθρου 31 του Ν. 2778/1999, όπως έχει αντικατασταθεί από 1.6.2017 με την παράγρ. 2 του άρθρου 46 του Ν. 4389/2016, η οποία αντικαταστάθηκε από 12.12.2019 με το άρθρο 53 του Ν. 4646/2019, με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προσαυξανόμενου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον των διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές.

Σε περίπτωση μεταβολής του Επιτοκίου Αναφοράς, η προκύπτουσα νέα βάση υπολογισμού του φόρου από την πρώτη ημέρα του επόμενου της μεταβολής μήνα.

Σε περίπτωση παρακράτησης φόρου επί κτηθέντων μερισμάτων, ο φόρος αυτός συμψηφίζεται με το φόρο που προκύπτει από τη δήλωση που υποβάλλεται από την Εταιρεία Επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία εντός του μηνός Ιουλίου. Τυχόν πιστωτικό υπόλοιπο μεταφέρεται για συμψηφισμό με επόμενες δηλώσεις. Με την καταβολή του φόρου αυτού εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση της εταιρείας και των μετόχων της.

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

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

20.Αναβαλλόμενη φορολογία

Στις περιπτώσεις κατά τις οποίες υφίσταται νόμιμο δικαίωμα να συμψηφιστούν τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις έναντι τρεχουσών φορολογικών υποχρεώσεων και όταν οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος αφορούν στην ίδια φορολογική αρχή τότε αυτά τα ποσά δύναται να συμψηφίζονται. Τα συμψηφισμένα ποσά είναι τα παρακάτω (υφίστανται μόνο για το 2018):

Περιγραφή	31.12.2019	31.12.2018
Προσαρμογή σε εύλογη αξία λόγω αναπροσαρμογής παγίων	0	0
Διαγραφή εξόδων εγκατάστασης και λοιπών εξόδων πολυετούς απόσβεσης	0	0
Απομείωση Υπεραξίας	0	0
Απομειώσεις απαιτήσεων & υποχρεώσεων	0	0
Μεταφορά Αναβαλλόμενης φορολογικής υποχρέωσης στα Ίδια Κεφάλαια	0	1.482.662
Αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση / (υποχρέωση)	0	1.482.662

Η κίνηση των αναβαλλόμενων φόρων, παρατίθεται ακολούθως:

Περιγραφή	01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2018- 31.12.2018
Υπόλοιπο στην έναρξη της περιόδου	0	-1.482.662
Ελάφρυνση / (επιβάρυνση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	0	0
Ελάφρυνση / (επιβάρυνση) απ' ευθείας στα ίδια κεφάλαια	0	0
Μεταφορά Αναβαλλόμενης φορολογικής υποχρέωσης στα Ίδια Κεφάλαια	0	1.482.662
Υπόλοιπο στη λήξη της περιόδου	0	0

Η Εταιρεία μετά την ημερομηνία εξαγοράς της από την ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ και ως θυγατρική αυτής, φορολογείται με τον ίδιο τρόπο (ποσοστό επί της αξίας χαρτοφυλακίου της) και όχι με συντελεστή επί των καθαρών κερδών της. Καθώς η φορολογική υποχρέωση της Εταιρείας στο 2019 και το 2018 υπολογίζεται βάσει των επενδύσεών της, πλέον των διαθεσίμων της, και όχι βάσει των κερδών της, δεν προκύπτουν προσωρινές διαφορές και επομένως δε δημιουργούνται αντίστοιχα αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις ή/και υποχρεώσεις. Ως εκ τούτου, δεν προέκυψε αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση για το 2019, ενώ η αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση που αντιστράφηκε μέσα στη χρήση που έληξε 31.12.2018 είχε σχηματιστεί κατά την 31.12.2017.

21.Κέρδη / (Ζημίες) ανά Μετοχή

Ο δείκτης των βασικών κερδών ανά μετοχή (EPS) υπολογίζεται διαιρώντας το καθαρό κέρδος ή τη ζημία της χρήσεως που αναλογεί στους μετόχους της Εταιρείας, με το μέσο σταθμισμένο αριθμό των κοινών μετοχών σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια της χρήσης, όπως παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα.

	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Κέρδη/(Ζημίες) μετά από φόρους	1.834.177	2.454.855
Μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών	650.000	650.000
Βασικά κέρδη / (Ζημίες) ανά μετοχή (ποσά σε €)	3	4

22.Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη που έλαβαν χώρα κατά τη διάρκεια των περιόδων που απεικονίζονται στις οικονομικές καταστάσεις, καθώς και τα υπόλοιπα με τις συνδεδεμένες οντότητες στο τέλος κάθε περιόδου αναφοράς, παρατίθενται ακολούθως:

Κατηγορία	31.12.2019	31.12.2019	01.01.2019 ως 31.12.2019	
	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα
Μισθώματα				
COCO-MAT ABEE			122.040	
Hotel Cluster Τουριστική & Ξενοδοχειακή Α.Ε.	190.256		734.572	
ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ				9.550
Πάγια				
ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ	540.000			
Hotel Cluster Τουριστική & Ξενοδοχειακή Α.Ε.	855.804			
Σύνολα	1.586.060		856.612	9.550

Τα αντίστοιχα μεγέθη για το 2018 είχαν ως εξής:

Κατηγορία	31.12.2018	31.12.2018	01.01.2018 ως 31.12.2018	
	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα
Διανυκτερεύσεις				
COCO-MAT ABEE			4.387	
ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ		306		
Μισθώματα				
COCO-MAT ABEE		12.611	120.940	
Hotel Cluster Τουριστική & Ξενοδοχειακή Α.Ε.			680.000	
ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ	98.010			28.761
Πάγια				
ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ	79.000			
Citystop Κτηματική Α.Ε.				201.996
Hotel Cluster Τουριστική & Ξενοδοχειακή Α.Ε.	825.173		665.462	
Pumpkin & Bamboo Α.Ε.				12.097
Τιμολογήσεις προϊόντων/υπηρεσιών				
COCO-MAT ABEE				1.005
Spick & Span ΑΕ				3.030
Hotel Cluster Τουριστική & Ξενοδοχειακή Α.Ε.				1.100
Zealots Of Nature Α.Ε.				994
Λοιπά				

	31.12.2018	31.12.2018	01.01.2018 ως 31.12.2018	
Κατηγορία	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα
Hotel Cluster Τουριστική & Ξενοδοχειακή Α.Ε.	13.310			
Σύνολα	1.015.493	12.917	1.470.789	248.983

23. Ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις

Από τη χρήση 2011 και εντεύθεν, οι Ελληνικές Ανώνυμες Εταιρίες και οι Εταιρείες Περιορισμένης Ευθύνης που οι ετήσιες οικονομικές τους καταστάσεις ελέγχονται υποχρεωτικά, λαμβάνουν «Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης», σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 82 παραγρ.5 του Ν. 2238/1994 και του άρθρου 65Α του Ν. 4174/2013 όπως ισχύει. Το πιστοποιητικό αυτό εκδίδεται μετά από έλεγχο που διενεργείται, παράλληλα με τον έλεγχο της οικονομικής διαχείρισης, ως προς την εφαρμογή των φορολογικών διατάξεων σε φορολογικά αντικείμενα. Φορολογικές παραβάσεις, καθώς και μη απόδοση ή ανακριβής απόδοση φόρων που διαπιστώνονται από τα τηρούμενα βιβλία και στοιχεία, κατά τη διενέργεια του ελέγχου, αναφέρονται αναλυτικά στο πιστοποιητικό αυτό. Αν από το πιστοποιητικό προκύπτουν συγκεκριμένα φορολογικά δεδομένα για την ελεγχθείσα εταιρεία με τα οποία συμφωνεί και η αρμόδια ελεγκτική φορολογική αρχή, το εν λόγω πιστοποιητικό αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα των εκθέσεων ελέγχου της ως άνω αρχής.

Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις 2014 έως και 2019, επομένως οι φορολογικές υποχρεώσεις της για τις χρήσεις αυτές δεν έχουν καταστεί οριστικές. Για τις χρήσεις 2017 και 2018, ο φορολογικός έλεγχος για την έκδοση «Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης», διενεργήθηκε από την Εταιρεία «ΒΔΟ ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ Α.Ε.» και το σχετικό πιστοποιητικό φορολογικής συμμόρφωσης εκδόθηκε χωρίς επιφύλαξη. Για τη χρήση 2019 ο φορολογικός έλεγχος για την έκδοση «Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης», είναι ήδη σε εξέλιξη από την Εταιρεία «ΒΔΟ ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ Α.Ε.». Η διοίκηση της Εταιρείας δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν αυτών που καταχωρήθηκαν και απεικονίζονται στις οικονομικές καταστάσεις.

24. Μεταγενέστερα γεγονότα

Το Διοικητικό Συμβούλιο αποφάσισε να προτείνει προς έγκριση από την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων, τη διανομή κερδών με τη μορφή μερίσματος συνολικού ύψους 850.000 €.

Τον Ιανουάριο του 2020, οι κινεζικές αρχές προσδιόρισαν ως αιτία ασθένειας σημαντικού ποσοστού του πληθυσμού της έναν νέο τύπο κορωνοϊού, τον SARS-CoV-2. Από τον Ιανουάριο του 2020 ξεκίνησε η εξάπλωση του COVID-19 σε παγκόσμια κλίμακα και τον Μάρτιο του 2020 ο Παγκόσμιος Οργανισμός Υγείας κήρυξε πανδημία. Τον Φεβρουάριο είχαμε και τα πρώτα επιβεβαιωμένα κρούσματα στην Ελλάδα. Στα πλαίσια της μείωσης της εξάπλωσης του ιού οι ελληνικές αλλά και οι ξένες αρχές εφαρμόζουν ακόμη και σήμερα μια

σειρά από έκτακτα μέτρα δημόσιας υγείας ανάλογα με την εξάπλωση του ιού. Ως αποτέλεσμα, περιορίστηκαν σημαντικά οι αφίξεις τουριστών στην Ελλάδα επηρεάζοντας δυσμενώς τον τουριστικό κλάδο.

Η εταιρεία επηρεάστηκε από την κατάσταση αυτή καθώς για τους μήνες που οι δημόσιες αρχές ορίζουν, παραχωρείται πρόσκαιρα στους δικαιούχους ενοικιαστές, εκπτώσεις μισθώματος 40% στις επιχειρήσεις που είτε σταμάτησαν την λειτουργία τους με εντολή δημόσιας αρχής είτε είχαν σημαντική μείωση του τζίρου τους. Και οι 2 μισθωτές της εταιρείας, ανήκουν στους κλάδους που έπαυσαν την λειτουργία τους με εντολή δημόσιας αρχής. Ωστόσο, είναι νωρίς για να υπάρξει συνολική και τεκμηριωμένη πρόβλεψη για τον αντίκτυπο της πανδημίας στα κέρδη της Εταιρείας για το έτος 2020. Η Εταιρεία παραμένει αισιόδοξη ότι η επίπτωση αυτή θα είναι πρόσκαιρη και δεν θα διατηρηθεί για όλο το 2020.

Δεν υπάρχουν άλλα σημαντικά γεγονότα μεταγενέστερα της ημερομηνίας των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων που να αφορούν την Εταιρεία για τα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Δ.Π.Χ.Α..

Κηφισιά, 31 Μαΐου 2020

Στυλιανός Αλεξίου

Μαριάνθη Στάμου

Δημήτριος Σπυριδόπουλος

Πρόεδρος Δ.Σ

Μέλος Δ.Σ.

Λογιστής

& Διευθύνων Σύμβουλος

ΑΡ.Μ.Ο.Ε 0111314 Α' ΤΑΞΗΣ