

**ΓΥΑΛΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ
ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ & ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**

(δ.τ. ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ Α.Ε.)

Ετήσια Οικονομική Έκθεση

σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης
για τη χρήση από 1^η Ιανουαρίου έως 31^η Δεκεμβρίου 2019

Περιεχόμενα

Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου.....	4
Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή.....	13
Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	17
Κατάσταση Αποτελεσμάτων	18
Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος	19
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	20
Κατάσταση Ταμειακών Ροών	21
Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων	22
1. Γενικές πληροφορίες	22
2. Σύνοψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών	22
2.1.1. Πλαίσιο κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων	22
2.1.2. Συνέχιση Δραστηριότητας	22
2.3 Συγκριτικές πληροφορίες.....	27
2.4 Στρογγυλοποιήσεις	27
2.5 Επενδύσεις σε ακίνητα.....	27
2.6 Μισθώσεις.....	27
2.7 Ενσώματες Ακινήτοποιήσεις	28
2.8 Ασώματες Ακινήτοποιήσεις.....	28
2.9 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	29
2.10 Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις.....	29
2.11 Ταμειακά Διαθέσιμα και ισοδύναμα	29
2.12 Δεσμευμένες καταθέσεις.....	29
2.13 Μετοχικό κεφάλαιο.....	30
2.14 Δάνεια	30
2.15 Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία	30
2.17 Τρέχουσα και αναβαλλόμενη φορολογία.....	32
2.18 Παροχές στο προσωπικό.....	32
2.19 Προβλέψεις	33
2.20 Αναγνώριση εσόδων	34
2.21 Προμηθευτές και λοιποί πιστωτές	34
2.22 Κόστη δανεισμού	34
2.23 Εσοδα και έξοδα από τόκους.....	34
3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου.....	35
3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου	35
3.2 Προσδιορισμός ευλόγων αξιών	37

3.3 Διαχείριση κεφαλαίων	38
4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της διοικήσεως.....	39
4.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές	39
5. Επενδύσεις σε ακίνητα	40
6. Ενσώματες Ακίνητοποιήσεις	42
7. Ασώματες ακίνητοποιήσεις	43
8. Δικαιώματα χρήσης παγίων –ΔΠΧΑ 16 μισθώσεις.....	43
• Λογιστικός Χειρισμός.....	44
• Δικαίωμα χρήσης παγίων.....	44
• Υποχρεώσεις μισθώσεων.....	44
9. Απαιτήσεις	46
10. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	47
11. Δεσμευμένες καταθέσεις	47
12. Μετοχικό κεφάλαιο	48
13. Αποθεματικά.....	48
14. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις.....	49
15. Δανεισμός.....	50
16. Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα	51
17. Αναβαλλόμενη φορολογία.....	52
18. Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία.....	53
19. Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων.....	55
20. Χρηματοοικονομικά (έσοδα) /έξοδα - καθαρά	55
21. Έξοδα ανά κατηγορία	56
22. Παροχές σε εργαζόμενους	56
23. Φόρος εισοδήματος	57
24. Λοιπά έσοδα / (έξοδα).....	58
25. Μερίσματα ανά μετοχή	58
26. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις.....	59
27. Συναλλαγές της Εταιρείας με συνδεδεμένα μέρη	59
28. Λοιπές σημειώσεις.....	60
29. Γεγονότα μετά την ημερομηνία Ισολογισμού.....	60

Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου

Σημαντικά Γεγονότα και προβλεπόμενη πορεία της Εταιρίας

Κύριοι μέτοχοι,

Η παρούσα ετήσια έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου αφορά στην χρονική περίοδο των δώδεκα μηνών της κλειόμενης χρήσεως 2019 (01.01-31.12.2019) και παρέχει συνοπτικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες για την χρηματοοικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα της Εταιρίας καθώς και περιγραφή των σημαντικών γεγονότων που έλαβαν χώρα κατά την τρέχουσα οικονομική χρήση.

Στο 2019 οι προοπτικές της Ελληνικής οικονομίας και της αγοράς ακινήτων αξιολογούνταν ως οι καλύτερες των τελευταίων ετών καταγράφοντας σταθερή βελτίωση από το 2017. Θετικά ήταν τα μέτρα τόνωσης στην αγορά των ακινήτων με φορολογικά κίνητρα, όπως της μείωσης του ΕΝΦΙΑ μεσοσταθμικά με 22% και με προοπτική περαιτέρω μείωσης, καθώς και της αναστολής επιβολής ΦΠΑ στα ακίνητα. Για την ανάπτυξη όμως της αγοράς των ακινήτων χρειάζεται και ουσιαστική βελτίωση του οικονομικού κλίματος, για την κάλυψη και ενεργοποίηση του επενδυτικού ενδιαφέροντος, η οποία εξακολουθεί να υπολείπεται των προσδοκιών.

Ο κλάδος του επαγγελματικού ακινήτου, στον οποίο η Εταιρία συγκεντρώνει το επενδυτικό της ενδιαφέρον, παρουσίασε ανοδικές τάσεις τιμών, τάσεις που γίνονται ολοένα και ισχυρότερες στα ποιοτικά και πρώτης προβολής ακίνητα, όπως αυτό που αποτελεί και τον πυρήνα του χαρτοφυλακίου της Εταιρίας.

Σημαντικά γεγονότα & επισκόπηση Χρηματοοικονομικών Αποτελεσμάτων 2019

Κατά τη διάρκεια της χρήσης η εταιρία προχώρησε σε αύξηση των μεγεθών της ολοκληρώνοντας εντός του χρονοδιαγράμματος την κατασκευή της Β' Φάσης του Εμπορικού Πάρκου, εμβαδού 15.200 τ.μ. περίπου. Η εμπορική λειτουργία της νέας ανάπτυξης ξεκίνησε τον Νοέμβριο του 2019, έχοντας επιτευχθεί μίσθωση συνολικής επιφάνειας περίπου 11.000 τ.μ., ήτοι ποσοστό 80% του συνόλου της μισθωτικής επιφάνειάς της. Η Εταιρία συνεχίζει τις επαφές με πιθανούς μισθωτές ώστε να μισθώσει και το υπολειπόμενο 20% των νέων κτιρίων. Για τις ανάγκες χρηματοδότησης της νέας επέκτασης η εταιρία, έχει συμφωνήσει τους βασικούς όρους έκδοσης νέου ομολογιακού κοινού δανείου με τους ομολογιούχους Εθνική Τράπεζα και Τράπεζα Πειραιώς έως του ποσού των 41,5 εκ. € (36,5εκ.+5εκ. δάνειο ΦΠΑ), στο οποίο συμπεριλαμβάνεται η αναχρηματοδότηση του

υφιστάμενου δανεισμού ποσού 15,3εκ.€. Η υπογραφή του νέου κοινού ομολογιακού δανείου πραγματοποιήθηκε την 14^η Μαΐου 2020.

Η απόδοση του Εμπορικού Κέντρου παρακολουθείται στενά από τη διοίκηση μέσω δεικτών, με κυριότερους αυτούς του δείκτη επισκεψιμότητας και του δείκτη πωλήσεων των καταστημάτων. Κατά τη χρήση 2019 παρατηρήθηκε αύξηση της επισκεψιμότητας του Κέντρου κατά 9% περίπου σε σχέση με το 2018. Βελτιωμένη ήταν και η εικόνα του δείκτη πωλήσεων των καταστημάτων, όπου σημειώθηκε άνοδος κατά περίπου 13%, με τον δείκτη να περιλαμβάνει και τα καταστήματα της νέας ανάπτυξης.

Δυνητικές επιδράσεις του Covid-19

Λόγω των μέτρων για τον περιορισμό της εξάπλωσης του Κορωνοϊού COVID-19 με απόφαση της κυβέρνησης αναστάλη η λειτουργία των εμπορικών κέντρων από την 13.03.2020 μέχρι και την 04.05.2020, όπου το Πάρκο επανεκκίνησε σταδιακά τη λειτουργία του με περιορισμένο αριθμό καταστημάτων ενώ την 11.05.2020, το σύνολο των καταστημάτων άρχισε να επαναλειτουργεί. Επιπλέον σύμφωνα με την Πράξη Νομοθετικού Περιεχομένου (Α' 68), η οποία κυρώθηκε με το άρθρο 1 του ν. 4683/2020 (Α' 83), δόθηκε απαλλαγή στους μισθωτές επαγγελματικής μίσθωσης, από την υποχρέωση καταβολής του 40% του συνολικού μισθώματος για τους μήνες Μάρτιο Απρίλιο, Μάιο και Ιούνιο 2020. Σύμφωνα με την απόφαση Α.1164/2020 δόθηκε απαλλαγή με παράταση της απόφασης και για τους μήνες Ιούλιο και Αύγουστο καταστήματα επιχειρήσεων εστίασης, προβολής κινηματογραφικών ταινιών και πολιτισμού. Ως αποτέλεσμα των ανωτέρω, τα έσοδα του σταθερού μισθώματος για τους μήνες Μάρτιο έως και Αύγουστο του 2020 θα είναι μειωμένα κατά €0,9 εκατ.

Επισκόπηση Χρηματοοικονομικών Αποτελεσμάτων 2019

Στην κλειόμενη χρήση τα έσοδα από τη λειτουργία του «Smart Park» ανήλθαν σε 6,8 εκ. έναντι ποσού 6,3 εκ. € στη χρήση του 2018. Το EBITDA ανήλθε σε 4,2 εκ. € έναντι ισόποσου περίπου για τη χρήση 2018, τα κέρδη προ τόκων και φόρων (EBIT) για τη χρήση ανήλθαν σε ποσό 2,8 εκ., έναντι ποσού 5,8 εκ. € της χρήσης 2018 και τα κέρδη μετά από φόρους ανήλθαν σε ποσό 1,4 εκ. € έναντι ποσού 3,5 εκ. € το 2018. Θα πρέπει να ληφθεί υπόψη ότι τα αποτελέσματα της προηγούμενης χρήσης ήταν βελτιωμένα κατά 2,8 εκ. € λόγω αναστροφής απομείωσης της αξίας του ακινήτου της στο «Smart Park».

Εναλλακτικοί δείκτες μέτρησης απόδοσης («ΕΔΜΑ»)

Η Εταιρεία χρησιμοποιεί Εναλλακτικούς Δείκτες Μέτρησης της Απόδοσης στα πλαίσια λήψης αποφάσεων σχετικά με την αξιολόγηση των επιδόσεών της, οι οποίοι χρησιμοποιούνται ευρέως στον τομέα που δραστηριοποιείται. Για τα βασικά οικονομικά μεγέθη οι εναλλακτικοί δείκτες μέτρησης απόδοσης και οι ορισμοί τους παρατίθενται παρακάτω για τις χρήσεις 2019 και 2018 :

EBITDA προ απομειώσεων (Earnings before Interest, Tax, Depreciation and Amortization): Κέρδη προ φόρων, απομειώσεων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων.

Δείκτης EBITDA προ απομειώσεων Κέρδη προ φόρων, απομειώσεων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων προς κύκλο εργασιών

EBIT (Earnings before Interest and Tax): Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων.

(ποσά σε €)	Στοιχεία εταιρίας	
	1 - Ιαν έως	
	31-Δεκ-19	31-Δεκ-18
Κύκλος εργασιών	6.822.493	6.306.760
EBITDA προ απομειώσεων	4.184.777	4.212.565
Δείκτης EBITDA προ απομειώσεων	61,34%	66,79%
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης (EBIT)	2.842.944	5.801.154
Κέρδη προ φόρων	1.861.793	4.737.377
Κέρδη μετά από φόρους	1.440.747	3.550.856

Καθαρός δανεισμός: Σύνολο βραχυπρόθεσμου και μακροπρόθεσμου δανεισμού μείον τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών.

Δείκτης κεφαλαιακής μόχλευσης: Το πηλίκο του καθαρού δανεισμού (ήτοι, μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τράπεζες μείον τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών) προς το σύνολο των κεφαλαίων (ήτοι, σύνολο καθαρής θέσης πλέον καθαρός δανεισμός).

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ
για τη χρήση από 1^η Ιανουαρίου 2019 έως 31^η Δεκεμβρίου 2019

(ποσά σε €)	31/12/2019	31/12/2018
Βραχυπρόθεσμος τραπεζικός δανεισμός	16.767.344	2.163.176
Μακροπρόθεσμος τραπεζικός δανεισμός	13.670.277	16.248.434
Σύνολο δανείων	30.437.621	18.411.611
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	8.183.342	6.159.654
Καθαρός Δανεισμός/Διαθέσιμα	22.254.279	12.251.957
Σύνολο Καθαρής Θέσης Εταιρείας	45.444.389	43.944.929
Σύνολο Κεφαλαίων	67.698.668	56.196.886
Δείκτης Κεφαλαιακής Μόχλευσης	32,9%	21,8%

Δείκτης απόδοσης Ενεργητικού (ROA): Κέρδη μετά από Φόρους προς σύνολο Ενεργητικού της Εταιρείας.

	31-Δεκ-19	31-Δεκ-18	Επεξήγηση
Δείκτης αποδοτικότητας Ενεργητικού Εταιρείας	1,72%	5,24%	Κέρδη μετά από φόρους /Σύνολο Ενεργητικού

Δείκτης απόδοσης Κεφαλαίων (ROE): Κέρδη μετά από Φόρους προς Ίδια Κεφάλαια της Εταιρείας.

	31-Δεκ-19	31-Δεκ-18	Επεξήγηση
Δείκτης αποδοτικότητας ιδίων κεφαλαίων Εταιρείας	3,17%	8,08%	Κέρδη μετά από φόρους /Ιδια Κεφάλαια

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας θα εισηγηθεί στη Γενική Συνέλευση των Μετόχων τη μη διανομή μερίσματος.

Κίνδυνοι και αβεβαιότητες

Στη συνέχεια παρατίθενται οι κίνδυνοι που εκτίθεται η Εταιρεία και οι πιθανές επιπτώσεις τους σ' αυτήν, όπως ο κίνδυνος αγοράς (μεταβολές στις τιμές αγοράς ακινήτων), ο πιστωτικός κίνδυνος, ο κίνδυνος ρευστότητας και ο κίνδυνος από μεταβολές επιτοκίων.

Ο κίνδυνος ρευστότητας αναφέρεται σε πιθανή αδυναμία της Εταιρείας να ανταποκριθεί στις υποχρεώσεις όταν αυτές γίνουν απαιτητές, γι' αυτό και η παρακολούθηση της ρευστότητας είναι συνεχής και γίνεται από τη διοίκηση της Εταιρείας.

Η Εταιρία εκτίθεται σε πιστωτικό κίνδυνο σε σχέση με τις απαιτήσεις από ενοίκια που προέρχονται από συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης. Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά ενδεχόμενη αδυναμία του πελάτη και αθέτηση των συμβατικών του υποχρεώσεων με αποτέλεσμα τη μη εξόφληση ή την καθυστερημένη αποπληρωμή της υποχρέωσης, η οποία μπορεί να επηρεάσει άμεσα και σημαντικά τα οικονομικά μεγέθη, τη ρευστότητα και τους δείκτες κεφαλαιακής επάρκειας.

Τα επενδυτικά ακίνητα εξετάζονται για τυχόν απομείωση όταν τα γεγονότα ή οι μεταβολές των συνθηκών υποδεικνύουν ότι η λογιστική τους αξία μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη. Όπου η ανακτήσιμη αξία είναι μικρότερη της λογιστικής αξίας τους, τα επενδυτικά ακίνητα απομειώνονται στο ανακτήσιμο ποσό. Η εταιρία αξιολογεί κατά πόσο υπάρχουν βάσιμες και αντικειμενικές ενδείξεις ότι ένα επενδυτικό ακίνητο έχει υποστεί απομείωση. Οι εύλογες αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα προσδιορίζονται με την εφαρμογή των μεθόδων αποτίμησης προεξόφλησης ταμειακών ροών, κτηματαγοράς και υπολειμματικής αξίας. Οι παραδοχές που χρησιμοποιούνται, κατά κύριο λόγο βασίζονται στις συνθήκες της αγοράς που επικρατούν, κατά την ημερομηνία κατάρτισης του Ισολογισμού.

Η μεταβολή στις αποδόσεις που μπορεί να υποστεί κάθε είδους επένδυση εξαιτίας της αλλαγής των επιτοκίων της αγοράς, χαρακτηρίζεται πηγή σημαντικού κινδύνου γιατί επηρεάζουν την αγορά στο σύνολό της. Για τη μείωση της έκθεσης στις διακυμάνσεις των επιτοκίων, η εταιρία έχει συνάψει σύμβαση αντιστάθμισης κινδύνου επιτοκίου στο σύνολο του δανείου της.

Σε συνέχεια των παραπάνω κινδύνων που συνδέονται με τις τρέχουσες χρηματοοικονομικές συνθήκες και τη δραστηριότητα της εταιρίας θα πρέπει να συνυπολογιστεί και το ξέσπασμα της υγειονομικής απειλής του Covid-19, όπου επηρέασε και επηρεάζει τις συνθήκες και τα δεδομένα που επικρατούν και στην αγορά των ακινήτων. Η αναστολή λειτουργίας των Εμπορικών Κέντρων καθώς και οι λοιπές δημοσιονομικές αποφάσεις της κυβέρνησης για την άμβλυνση των συνεπειών των μέτρων περιορισμού της οικονομικής δραστηριότητας, όπως αυτή της μείωσης των μισθωμάτων επαγγελματικής μίσθωσης, επηρεάζουν το σχεδιασμό αυξάνοντας τον κίνδυνο ρευστότητας. Η επίδραση της πανδημίας στους στόχους και τις λειτουργίες, τις χρηματοοικονομικές επιδόσεις και τις ταμειακές ροές της εταιρίας είναι διαχειρίσιμη στο βαθμό που να μην δημιουργεί αμφιβολίες σχετικά με την δυνατότητα να συνεχιστεί ομαλά η δραστηριότητά της. Σε περίπτωση παράτασης του φαινομένου, η Διοίκηση θα χρειαστεί να αναπρογραμματίσει τον ταμειακό της σχεδιασμό έτσι ώστε να περιορίσει τις αρνητικές συνέπειες στο ελάχιστο δυνατό.

Η Εταιρία λαμβάνοντας υπόψη την έκθεση στους παραπάνω κινδύνους δίδει ιδιαίτερη βαρύτητα στη διαχείριση, αναγνώριση και αξιολόγησή τους για τη διασφάλιση της οικονομικής σταθερότητας, κρίνοντας ξεχωριστά, αξιολογώντας και καθορίζοντας ενέργειες αντιμετώπισης των κινδύνων. Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει την ευθύνη λήψης αποφάσεων για την εφαρμογή των επενδυτικών πλάνων, την άσκηση του ελέγχου, την παρακολούθηση των δραστηριοτήτων και τη διασφάλιση της ομαλότητας της λειτουργίας της εταιρίας.

Προοπτικές

Παρά τη δύσκολη συγκυρία η εταιρία θα συνεχίσει τις προσπάθειές της για τη μίσθωση του συνόλου της προς εκμετάλλευση επιφάνειας του Εμπορικού Πάρκου.

Εργασιακά ζητήματα

Πολιτική ίσων ευκαιριών

Καλλιεργούμε ένα εταιρικό περιβάλλον που χαρακτηρίζεται από την αρχή της ισότητας και τον σεβασμό των ατομικών δικαιωμάτων καθώς επίσης και το σεβασμό στην διαφορετικότητα είτε ορατή, βάσει της ηλικίας, του φύλου, του γένους, της εθνικότητας και των σωματικών ικανοτήτων, είτε μη ορατή, βάσει της κουλτούρας, της θρησκείας, της οικογενειακή κατάσταση, της εμπειρίας και των απόψεων, των παραπάνω ενδεικτικώς αναφερομένων.

Αξιολόγηση

Παρέχουμε ευκαιρίες ανάπτυξης ανάλογα με την απόδοση, τις ικανότητες και τις δεξιότητες του εκάστοτε εργαζομένου. Αξιολογούμε την απόδοση των εργαζομένων μας με σκοπό να τους παρέχουμε την κατάλληλη καθοδήγηση και να καλλιεργήσουμε τις επαγγελματικές τους δεξιότητες.

Υγιεινή και Ασφάλεια

Οι κανόνες Υγιεινής και Ασφάλειας των Εργαζομένων στους χώρους εργασίας είναι απαίτηση για την προστασία της ανθρώπινης ζωής. Η μέριμνα για την υγεία και ασφάλεια του συνόλου του ανθρωπίνου δυναμικού αποτελεί βασικό μέρος της ευρύτερης επιχειρηματικής πολιτικής και φιλοσοφίας μας. Παρακολουθούμε και ελέγχουμε τους σχετικούς κινδύνους και λαμβάνουμε όλα τα απαραίτητα προληπτικά μέτρα κατά των ατυχημάτων και επαγγελματικών ασθενειών στους χώρους εργασίας και στα εργοτάξια. Στην εταιρία εφαρμόζουμε Πιστοποιημένα Συστήματα Διαχείρισης της Υγείας και Ασφάλειας με σκοπό την ενιαία και ολοκληρωμένη αντιμετώπιση των θεμάτων που σχετίζονται με την υγεία και ασφάλεια στους χώρους εργασίας. Διαθέτουμε τεχνικούς ασφαλείας και ιατρούς εργασίας σε όλους τους εργασιακούς χώρους, αυτοκίνητα πρώτων βοηθειών και μεταφοράς ασθενών ή τραυματιών και συνεργασία με νοσοκομεία στις περιφέρειες όπου υπάρχουν δραστηριότητες και κυρίως εργοτάξια.

Περιβαλλοντικά ζητήματα

- Εφαρμόζουμε στις δραστηριότητες και στα έργα μας, τα υψηλότερα περιβαλλοντικά πρότυπα σε σχέση με τη διατήρηση και προστασία των φυσικών πόρων και της βιοποικιλότητας, την κατανάλωση ενέργειας, τη διαχείριση απορριμμάτων κ.λπ.

- Επιδίωξή μας είναι η ελαχιστοποίηση των αρνητικών επιπτώσεων στο περιβάλλον από τις δραστηριότητές μας. Στο πλαίσιο αυτό, ακολουθούμε την αρχή της πρόληψης στις περιβαλλοντικές προκλήσεις και δίνουμε προτεραιότητα στην ανάπτυξη Συστημάτων Περιβαλλοντικής Διαχείρισης, εφαρμόζοντας διεθνώς αναγνωρισμένα περιβαλλοντικά πρότυπα.
- Δεσμευόμαστε για την πλήρη συμμόρφωση με το σύνολο της περιβαλλοντικής νομοθεσίας συμπεριλαμβανομένης και της λήψης και διατήρησης όλων των αδειών και εγκρίσεων που απαιτούνται για την επιχειρηματική μας δραστηριότητα.
- Η στοχευμένη βελτίωση των περιβαλλοντικών δεικτών και ο επιδιωκόμενος περιορισμός των εκπομπών διοξειδίου του άνθρακα (CO₂) από δραστηριότητες και έργα, υπογραμμίζουν την μακροπρόθεσμη δέσμευσή μας έναντι της κλιματικής αλλαγής, της βιώσιμης ανάπτυξης και της εταιρικής ευθύνης ευρύτερα.
- Δεσμευόμαστε να λειτουργούμε με απόλυτη υπευθυνότητα και σεβασμό προς το περιβάλλον και την κοινωνία. Η ορθή περιβαλλοντική διαχείριση των έργων μας αποτελεί έναν από τους πιο σημαντικούς στόχους και κρίνεται απολύτως απαραίτητη για τη βιωσιμότητα των δραστηριοτήτων της Εταιρίας μας.

Λοιπά θέματα

- Η Εταιρεία δεν κατέχει αποθέματα σε συνάλλαγμα ούτε διατηρεί υποκαταστήματα.
- Η Εταιρεία δεν έχει δραστηριότητες στον τομέα ερευνών και ανάπτυξης.
- Η Εταιρεία δεν κατέχει ίδιες μετοχές.
- Τα βάρη επί των ακινήτων της Εταιρείας αναφέρονται στη σημείωση 5 επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.
- Οι αμοβές των μελών της Διοίκησης της Εταιρείας για την κλειόμενη χρήση ανήλθαν σε ποσό €90.253 και αντίστοιχα στην χρήση 2018 ανήλθαν σε ποσό €89.327.
- Οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, σύμφωνα με το Δ.Λ.Π.24 και κατά την έννοια του ν. 4308/2014, παρουσιάζονται στον ακόλουθο πίνακα:

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ
για τη χρήση από 1^η Ιανουαρίου 2019 έως 31^η Δεκεμβρίου 2019

		Διεταιρικές συναλλαγές ποσά σε €			
Ετος	Εταιρία	Πωλήσεις αγαθών & υπηρεσιών	Αγορές αγαθών & υπηρεσιών	Απατήσεις	Υποχρεώσεις
2019	<i>Μητρική</i>				
	REDS AE	88.953	198.668	2.237.215	15.740
	<i>Λοιπά συνδεδεμένα μέρη</i>	13.510	11.147.969	-	3.113.524
	ΣΥΝΟΛΟ ΔΙΕΤΑΙΡΙΚΩΝ ΣΥΝΑΛΛΑΓΩΝ 2019	102.463	11.346.638	2.237.215	3.129.264
2018	<i>Μητρική</i>				
	REDS AE	48.666	891.255	958.262	264.963
	<i>Λοιπά συνδεδεμένα μέρη</i>	-	396.693	-	497.629
	ΣΥΝΟΛΟ ΔΙΕΤΑΙΡΙΚΩΝ ΣΥΝΑΛΛΑΓΩΝ 2018	48.666	1.287.948	958.262	762.592

Οι αγορές αγαθών και υπηρεσιών από την μητρική αφορούν τιμολογήσεις δαπανών και κόστους μισθοδοσίας προσωπικού λόγω ενασχόλησής τους με τις μισθώσεις και την ανάπτυξη του κέντρου, αντίστοιχα οι αγορές από λοιπά συνδεδεμένα μέρη αφορούν κυρίως συμβάσεις κατασκευής για την ανάπτυξη και επέκταση του Εμπορικού Πάρκου και τιμολογήσεις δαπανών και υπηρεσιών προς την Εταιρία.

Οι απαιτήσεις από τη μητρική αφορούν ενδοεταιρικό δάνειο ποσού 2,0 εκ. € περίπου την 31/12/2019, πλέον δεδουλευμένων τόκων.

Σημαντικά γεγονότα μετά τις 31.12.2019

Η υπογραφή του νέου ομολογιακού δανείου, ύψους έως 41,5εκ., η οποία πραγματοποιήθηκε την 14/5/2020 είναι το σημαντικότερο γεγονός για την οικονομική και επιχειρησιακή δραστηριότητα της εταιρίας μετά την ημερομηνία κλεισίματος της χρήσης την 31.12.2019.

Το 1ο εξάμηνο του 2020 επηρεάστηκε από την εξάπλωση της πανδημίας του Covid-19 και των περιοριστικών μέτρων (lock-down) που επιβλήθηκαν. Οι μειώσεις των μισθωμάτων κατά 40%, που επιβλήθηκαν με νομοθετικές παρεμβάσεις για τους μήνες Μάρτιο έως και Ιούνιο, και για τους μήνες Ιούλιο και Αύγουστο σε μισθώσεις επιχειρήσεων εστίασης είχε ως αποτέλεσμα τα έσοδα της εταιρίας να είναι μειωμένα κατά τους προαναφερόμενους μήνες κατά €0,9εκ. Η Εταιρία έχει προσαρμόσει το τρόπο λειτουργίας της προκειμένου να υπάρχει απρόσκοπτη συνέχιση των δραστηριοτήτων της, έχοντας έχοντας ως πρωταρχικό μέλημα την προστασία της υγείας των εργαζομένων της και την ελαχιστοποίηση της επίδρασης στην οικονομική της απόδοση.

Μετά τα όσα σας εκθέσαμε, σας καλούμε Κύριοι Μέτοχοι, να εγκρίνετε τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις Χρήσεως 2019 και τις εκθέσεις του Διοικητικού Συμβουλίου και του Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή που τις συνοδεύουν και να απαλλάξετε τα Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ατομικά και το Διοικητικό Συμβούλιο ως σύνολο, καθώς και την Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή, από κάθε ευθύνη για αποζημίωση για την εταιρική χρήση 2019.

Κηφισιά, 31 Αυγούστου 2020

Για το Διοικητικό Συμβούλιο

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

Αναστάσιος Καλλιτσάντσης

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας «ΓΥΑΛΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ, ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ»

Έκθεση ελέγχου επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας «ΓΥΑΛΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ, ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» (Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2019, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων, συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων που περιλαμβάνουν και περίληψη των σημαντικών λογιστικών πολιτικών.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας 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 (ΔΠΧΑ), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και συνάδουν με τις κανονιστικές απαιτήσεις του Ν. 4548/2018.

Βάση γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ), που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στο τμήμα της έκθεσής μας «Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων». Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

Ανεξαρτησία του Ελεγκτή

Καθ' όλη τη διάρκεια του διορισμού μας έχουμε παραμείνει ανεξάρτητοι από την Εταιρεία, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών (Κώδικας ΣΔΠΔΕ) που έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, καθώς και τις απαιτήσεις δεοντολογίας του Ν. 4449/2017, που σχετίζονται με τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα. Έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με το Ν. 4449/2017 και τις απαιτήσεις του Κώδικα ΣΔΠΔΕ.

Άλλες Πληροφορίες

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου είναι υπεύθυνα για τις Άλλες Πληροφορίες. Οι Άλλες Πληροφορίες, είναι η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου (αλλά δεν περιλαμβάνουν τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών), που λάβαμε πριν από την ημερομηνία της παρούσας έκθεσης ελεγκτή.

Η γνώμη μας επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων δεν καλύπτει τις Άλλες Πληροφορίες και, εκτός των όσων ρητά αναφέρουμε στην παρούσα παράγραφο της Έκθεσής μας δεν εκφράζουμε γνώμη ελέγχου ή άλλης διασφάλισης επί αυτών.

Σε σχέση με τον έλεγχό μας επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η ευθύνη μας είναι να αναγνώσουμε τις Άλλες Πληροφορίες και με τον τρόπο αυτό να εξετάσουμε εάν οι Άλλες Πληροφορίες είναι ουσιωδώς ασυνεπείς με τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις ή τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο ή αλλιώς φαίνεται να είναι ουσιωδώς εσφαλμένες.

Εξετάσαμε εάν η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνει τις γνωστοποιήσεις οι οποίες απαιτούνται από το Ν. 4548/2018.

Με βάση τις εργασίες που εκτελέσαμε κατά τον έλεγχο μας, κατά τη γνώμη μας:

- Τα πληροφοριακά στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2019 αντιστοιχούν στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.
- Η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018.

Επιπλέον με βάση τη γνώση και κατανόηση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την Εταιρεία «ΓΥΑΛΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ, ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» και το περιβάλλον της, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε εάν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου. Δεν έχουμε να αναφέρουμε τίποτα σχετικά με το θέμα αυτό.

Ευθύνες του Διοικητικού Συμβουλίου και των υπευθύνων για τη διακυβέρνηση επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, τις απαιτήσεις του Ν. 4548/2018, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που το Διοικητικό Συμβούλιο καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά την κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας να συνεχίσει τις δραστηριότητες της, γνωστοποιώντας όπου συντρέχει τέτοια περίπτωση, τα θέματα που σχετίζονται με τη συνεχιζόμενη δραστηριότητα και τη χρήση της λογιστικής βάσης της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός και εάν το Διοικητικό Συμβούλιο είτε προτίθεται να ρευστοποιήσει την Εταιρεία ή να διακόψει τις δραστηριότητες της ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προχωρήσει σ' αυτές τις ενέργειες.

Οι υπεύθυνοι για τη διακυβέρνηση έχουν την ευθύνη εποπτείας της διαδικασίας χρηματοοικονομικής αναφοράς της Εταιρείας.

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, που 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 που 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 την 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 την διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών πολιτικών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από το Διοικητικό Συμβούλιο.
- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από το Διοικητικό Συμβούλιο 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.

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ
για τη χρήση από 1^η Ιανουαρίου 2019 έως 31^η Δεκεμβρίου 2019

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

Έκθεση επί άλλων νομικών και κανονιστικών απαιτήσεων

Οι εργασίες που εκτελέσαμε σχετικά με την Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου αναφέρονται ανωτέρω, στην παράγραφο «Άλλες Πληροφορίες».



ΠράιςγουοτερχαουςΚούπερς
Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία
Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές
Λεωφ. Κηφισίας 268
152 32 Χαλάνδρι
ΑΜ ΣΟΕΛ 113

Αθήνα, 4 Σεπτεμβρίου 2020

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Φώτης Σμυρλής
ΑΜ ΣΟΕΛ 52861

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ
για τη χρήση από 1^η Ιανουαρίου 2019 έως 31^η Δεκεμβρίου 2019

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	Σημ.	31-Δεκ-19	31-Δεκ-18
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	70.473.764	59.654.245
Ενσώματα πάγια	6	225.767	32.153
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	7	32.810	2.191
Δικαιώματα χρήσης πταγίων	8	96.471	-
Δεσμευμένες καταθέσεις	11	1.187.014	2.992.170
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	9	3.600	961.862
		72.019.426	63.642.621
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	9	4.719.151	929.147
Δεσμευμένες καταθέσεις	11	5.548.389	3.046.005
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	10	1.447.939	121.479
		11.715.479	4.096.630
Σύνολο ενεργητικού		83.734.905	67.739.251
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους			
Μετοχικό κεφάλαιο	12	39.286.000	39.286.000
Λοιπά αποθεματικά	13	(319.431)	(450.181)
Κέρδη/ (ζημιές) εις νέον		6.477.819	5.109.110
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		45.444.389	43.944.929
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δάνεια μακροπρόθεσμα	15	13.670.277	16.248.434
Υποχρέωση μισθώσεων	8	75.434	-
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	17	1.227.841	1.085.427
Προβλέψεις Απ'οζημίωσης Προσωπικού	18	61.872	56.157
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	14	1.189.885	920.195
Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα	16	1.039.313	1.171.809
		17.264.622	19.482.021
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	14	4.230.347	2.149.124
Δάνεια βραχυπρόθεσμα	15	16.767.344	2.163.176
Υποχρέωση μισθώσεων	8	28.203	-
		21.025.894	4.312.300
Σύνολο υποχρεώσεων		38.290.516	23.794.321
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		83.734.905	67.739.251

Οι σημειώσεις στις σελίδες 22 έως 61 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ
για τη χρήση από 1^η Ιανουαρίου 2019 έως 31^η Δεκεμβρίου 2019

Κατάσταση Αποτελεσμάτων

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός από τα κέρδη ανά μετοχή.

	Σημ.	31-Δεκ-19	31-Δεκ-18
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	19	6.822.493	6.306.760
Μείον : Δαπάνες εκμετάλλευσης	21	(2.622.400)	(1.996.149)
Μικτό αποτέλεσμα από επενδυτική δραστηριότητα		4.200.094	4.310.610
Λειτουργικά έξοδα	21	(1.323.629)	(1.150.035)
Λοιπά έσοδα / (έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά)	24	(33.520)	2.640.579
Λειτουργικά κέρδη		2.842.944	5.801.154
Χρηματοοικονομικά έσοδα	20	103.280	86.738
Χρηματοοικονομικά έξοδα	20	(1.084.431)	(1.150.516)
Κέρδη προ φόρων		1.861.793	4.737.377
Φόρος εισοδήματος	23	(421.046)	(1.186.520)
Καθαρά κέρδη χρήσης		1.440.747	3.550.856
Κέρδη / (ζημιές) ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους (σε €)			
Βασικά & π ροσαρμοσμένα		0,0367	0,0904

Οι σημειώσεις στις σελίδες 22 έως 61 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ
για τη χρήση από 1^η Ιανουαρίου 2019 έως 31^η Δεκεμβρίου 2019

Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	01/01-31/12/2019	01/01-31/12/2018
Καθαρά κέρδη χρήσης	1.440.747	3.550.856
Λοιπά Συνολικά Έσοδα		
Αντιστάθμιση ταμειακών ροών	52.055	98.285
Λοιπά	-	(1.321)
Στοιχεία που δεν ανακατατάσσονται μεταγενέστερα στα αποτελέσματα		
Αναλογιστικά κέρδη /(ζημιές)	6.657	220
Λοιπά συνολικά έσοδα /(έξοδα) χρήσης (καθαρά, μετά από φόρους)	58.712	97.183
Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα/(έξοδα) μετά από φόρους	1.499.460	3.648.040
Κατανέμονται σε :		
-Μετόχους της μητρικής	1.499.460	3.648.040
-Μη ελέγχουσες συμμετοχές	-	-

Οι σημειώσεις στις σελίδες 22 έως 61 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ
για τη χρήση από 1^η Ιανουαρίου 2019 έως 31^η Δεκεμβρίου 2019

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	Μετοχικό κεφάλαιο	Λοιπά αποθέματα	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2018	39.286.000	(726.228)	1.737.117	40.296.889
Καθαρό κέρδος χρήσης	-	-	3.550.856	3.550.856
Λοιπά συνολικά έσοδα χρήσης				
Μεταβολή αξίας αντιστάθμισης ταμειακών ροών	-	98.285	-	98.285
Αναλογιστικά κέρδη /(ζημιές)	-	-	(1.321)	(1.321)
Λοιπά συνολικά έσοδα χρήσης (καθαρά μετά από φόρους)		220	-	220
Συγκεντρωτικά Συνολικά έσοδα χρήσης	-	98.505	3.549.535	3.648.040
Έκδοση /(μείωση) μετοχικού κεφαλαίου	-	-	-	-
Μεταφορά σε Αποθεματικά	-	177.543	(177.543)	-
31 Δεκεμβρίου 2018	39.286.000	(450.181)	5.109.109	43.944.929
1 Ιανουαρίου 2019	39.286.000	(450.181)	5.109.109	43.944.929
Καθαρό κέρδος χρήσης	-	-	1.440.747	1.440.747
Λοιπά συνολικά έσοδα χρήσης				
Μεταβολή αξίας αντιστάθμισης ταμειακών ροών	-	52.055	-	52.055
Λοιπά	-	-	-	-
Αναλογιστικά κέρδη /(ζημιές)	-	6.657	-	6.657
Λοιπά συνολικά έσοδα χρήσης (καθαρά μετά από φόρους)		58.712	-	58.712
Συγκεντρωτικά Συνολικά έσοδα χρήσης	-	58.712	1.440.747	1.499.460
Έκδοση /(μείωση) μετοχικού κεφαλαίου	-	-	-	-
Μεταφορά σε Αποθεματικά	-	72.038	(72.038)	-
31 Δεκεμβρίου 2019	39.286.000	(319.431)	6.477.819	45.444.388

Οι σημειώσεις στις σελίδες 22 έως 61 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ
για τη χρήση από 1^η Ιανουαρίου 2019 έως 31^η Δεκεμβρίου 2019

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	Σημ.	31-Δεκ-19	31-Δεκ-18
Λειτουργικές δραστηριότητες			
Κέρδη προ φόρων		1.861.793	4.737.377
<i>Πλέον/μείον προσαρμογές για:</i>			
Αποσβέσεις	5,6,7,8	1.341.833	1.218.410
Απομειώσεις		-	(2.807.000)
Προβλέψεις	18	14.688	6.087
Αποτελέσματα (έσοδα,έξοδα, κέρδη & ζημιές) επ ενδυτικής δραστηριότητας		(103.280)	(86.738)
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα		1.084.431	1.150.516
<i>Πλέον/μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες :</i>			
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων		(1.552.790)	385.285
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)		2.586.772	(937.778)
<i>Μείον :</i>			
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα		(1.384.954)	(1.153.688)
Καταβεβλημένοι φόροι		(352.107)	(383.319)
Σύνολο εισροών/(εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)		3.496.387	2.129.152
Επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	5,6,7	(12.058.232)	(1.207.510)
Τόκοι εισπραχθέντες		14.326	38.072
Δάνεια χορηγηθέντα σε συνδεδεμένα μέρη		(1.190.000)	-
Σύνολο εισροών/(εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)		(13.233.906)	(1.169.439)
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Δεσμευμένες καταθέσεις	11	(697.227)	778.846
Δάνεια αναληφθέντα	15	12.000.000	-
Αποπληρωμή δανεισμού	15	(211.818)	(1.968.692)
Πληρωμές κεφαλαίου υποχρεώσεων μίσθωσης		(26.976)	-
Σύνολο εισροών/(εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)		11.063.979	(1.189.846)
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα & ισοδύναμα χρήσης (α)+(β)+(γ)		1.326.460	(230.132)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	10	121.479	351.611
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης	10	1.447.939	121.479

Οι σημειώσεις στις σελίδες 22 έως 61 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

1. Γενικές πληροφορίες

Η κύρια δραστηριότητα της εταιρίας αφορά την διαχείριση - ανάπτυξη και πώληση ακίνητης περιουσίας.

Η Εταιρεία έχει συσταθεί και είναι εγκατεστημένη στην Ελλάδα και η διεύθυνση της έδρας της και τα κεντρικά της γραφεία είναι στην Ερμού 25 Ν. Κηφισιά .

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας συμπεριλαμβάνονται στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της “REDS A.E.”, οι οποίες είναι διαθέσιμες στον δικτυακό τόπο. <https://www.reds.gr>

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 31 Αυγούστου 2020.

2. Σύνοψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών

2.1.1. Πλαίσιο κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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

Οι παρούσες εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) και τις Διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνειών των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και ΔΠΧΑ που έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (ΣΔΛΠ). Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τον κανόνα του ιστορικού κόστους εκτός από τα χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση και σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, τα οποία έχουν αποτιμηθεί στην εύλογη αξία τους.

Η σύνταξη χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί τη χρήση λογιστικών εκτιμήσεων και κρίσης από την Διοίκηση κατά την εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών που έχουν υιοθετηθεί. Οι περιοχές που εμπεριέχουν σημαντικό βαθμό κρίσης ή πολυπλοκότητας, ή όπου υποθέσεις και εκτιμήσεις επηρεάζουν σημαντικά τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις αναφέρονται στη Σημείωση 4.

2.1.2. Συνέχιση Δραστηριότητας

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2019 προετοιμάζονται σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) και παρουσιάζουν εύλογα την χρηματοοικονομική θέση, τα αποτελέσματα και τις ταμειακές ροές της Εταιρίας με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας.

Μακροοικονομικές συνθήκες στην Ελλάδα

Το 2019 η ελληνική οικονομία συνέχισε την ανάκαμψή της με τους δείκτες οικονομικού κλίματος και προσδοκίων να εμφανίζονται βελτιωμένοι, υποδηλώνοντας τη συνέχιση της αναπτυξιακής δυναμικής. Καταγράφηκαν θετικές εξελίξεις στον χρηματοπιστωτικό τομέα, με αύξηση των καταθέσεων και βελτίωση των συνθηκών χρηματοδότησης των τραπεζών. Η εμπιστοσύνη στον τραπεζικό τομέα ενισχύθηκε σημαντικά και οι περιορισμοί στην κίνηση κεφαλαίων καταργήθηκαν πλήρως από την 1η Σεπτεμβρίου 2019. Η βελτίωση της ρευστότητας του τραπεζικού συστήματος συνέβαλε στην αύξηση της τραπεζικής χρηματοδότησης των μη χρηματοπιστωτικών επιχειρήσεων ενώ η ανάδειξη αυτοδύναμης κυβέρνησης τον Ιούλιο του 2019 ενίσχυσε περαιτέρω τις προσδοκίες όσον αφορά στις προοπτικές της ελληνικής οικονομίας το επόμενο διάστημα.

Ωστόσο η αναπτυξιακή δυναμική του τρέχοντος έτους (2020), και κυρίως μετά το Φεβρουάριο 2020 ανακόπηκε από την εμφάνιση και την εξάπλωση του ιού Covid-19. Σύμφωνα, με τις τελευταίες εκτιμήσεις, προβλέπεται ότι η πανδημία του Covid-19, θα έχει αρνητικές επιπτώσεις τόσο στην παγκόσμια, όσο και στις επιμέρους οικονομίες το 2020, με επιβράδυνση του παγκόσμιου ρυθμού ανάπτυξης. Το μέγεθος της διαταραχής της ελληνικής οικονομίας θα εξαρτηθεί, μεταξύ άλλων, σε σημαντικό βαθμό από τη διάρκεια και την ένταση της πανδημίας Covid-19, και των μέτρων που λαμβάνονται από την ελληνική κυβέρνηση αλλά και τις άλλες κυβερνήσεις για τον περιορισμό της εξάπλωσής της αλλά και από άλλους γεωπολιτικούς παράγοντες όπως ενδεικτικά της προσφυγικής/μεταναστευτικής κρίσης που επηρεάζει την Ελλάδα. Ως εκ τούτου, εκτιμάται ότι το 2020 θα είναι μια χρονιά προκλήσεων για την ελληνική οικονομία και κατά συνέπεια για τις δραστηριότητες της εταιρίας.

Η απόφαση της Διοίκησης να χρησιμοποιήσει την αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας είναι βασισμένη στις εκτιμήσεις που συνδέονται με τις πιθανές επιπτώσεις από την εξάπλωση του COVID-19 (Σημείωση 29). Δεδομένης της αβεβαιότητας για την συνέχιση του φαινομένου, η Διοίκηση έχει προχωρήσει σε μια πρώτη αξιολόγηση της επίδρασης της υγειονομικής κρίσης του Covid-19, εκτιμώντας τις πρώτες επιπτώσεις της αναστολής των δραστηριοτήτων λιανικής προκειμένου να διασφαλίσει ότι λαμβάνονται έγκαιρα όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα και ενέργειες για την ελαχιστοποίηση τυχόν αρνητικών επιπτώσεων αλλά και για την αξιοποίηση των θετικών εξελίξεων.

2.2 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες: Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν κατά τη διάρκεια της παρούσας χρήσης ή μεταγενέστερα. Η εκτίμηση της Εταιρίας σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση

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

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ
για τη χρήση από 1^η Ιανουαρίου 2019 έως 31^η Δεκεμβρίου 2019

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. Η επίδραση της υιοθέτησης του ΔΠΧΑ 16 αναφορικά με τις μισθώσεις της Εταιρίας ως μισθωτή, καθώς και οι λογιστικές πολιτικές που ισχύουν από την 1.1.2019, παρουσιάζονται στη σημείωση 8. Η εφαρμογή του προτύπου δεν επηρέασε τις μισθώσεις όπου η Εταιρία είναι εκμισθωτής.

Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Α 23 «Αβεβαιότητα σχετικά με τον χειρισμό θεμάτων φορολογίας εισοδήματος»

Η Διερμηνεία παρέχει επεξηγήσεις ως προς την αναγνώριση και επιμέτρηση του τρέχοντος και αναβαλλόμενου φόρου εισοδήματος όταν υπάρχει αβεβαιότητα σχετικά με την φορολογική αντιμετώπιση κάποιων στοιχείων. Το Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Α 23 έχει εφαρμογή σε όλες τις πτυχές της λογιστικοποίησης του φόρου εισοδήματος όταν υπάρχει τέτοια αβεβαιότητα, συμπεριλαμβανομένου του φορολογητέου κέρδους/ζημιάς, της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, τα φορολογικά κέρδη και φορολογικές ζημιές και τους φορολογικούς συντελεστές. Η εφαρμογή της διερμηνείας δεν είχε επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

ΔΛΠ 19 (Τροποποιήσεις) «Τροποποίηση προγράμματος, περικοπή ή διακανονισμός»

Οι τροποποιήσεις καθορίζουν τον τρόπο με τον οποίο οι οντότητες πρέπει να προσδιορίζουν τα συνταξιοδοτικά έξοδα όταν λαμβάνουν χώρα αλλαγές σε συνταξιοδοτικά προγράμματα καθορισμένων παροχών. Η τροποποίηση του προτύπου δεν είχε επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ (Κύκλος 2015 – 2017)

Οι τροποποιήσεις που παρατίθενται παρακάτω περιλαμβάνουν αλλαγές σε δύο ΔΠΧΑ.

ΔΛΠ 12 «Φόροι εισοδήματος»

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν πως μία οντότητα λογιστικοποιεί όλες τις επιπτώσεις στο φόρο εισοδήματος από πληρωμές μερισμάτων με τον ίδιο τρόπο.

ΔΛΠ 23 «Κόστος δανεισμού»

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν πως μία οντότητα χειρίζεται ως μέρος του γενικού δανεισμού οποιοδήποτε δάνειο αναλήφθηκε ειδικά για την ανάπτυξη ενός περιουσιακού στοιχείου όταν το στοιχείο αυτό είναι έτοιμο για τη χρήση την οποία προορίζεται ή την πώλησή του.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

ΔΠΧΑ 3 (Τροποποιήσεις) «Ορισμός συνένωσης επιχειρήσεων» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2020)

Ο νέος ορισμός εστιάζει στην έννοια της απόδοσης μιας επιχείρησης με τη μορφή παροχής αγαθών και υπηρεσιών στους πελάτες σε αντίθεση με τον προηγούμενο ορισμό ο οποίος εστίαζε στις αποδόσεις με τη μορφή μερισμάτων, χαμηλότερου κόστους ή άλλου οικονομικού οφέλους σε επενδυτές και λοιπά μέρη.

ΔΛΠ 1 και ΔΛΠ 8 (Τροποποιήσεις) «Ορισμός του ουσιώδους» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2020)

Οι τροποποιήσεις αποσαφηνίζουν τον ορισμό του ουσιώδους και πώς πρέπει να χρησιμοποιείται, συμπληρώνοντας τον ορισμό με οδηγίες οι οποίες παρέχονταν έως τώρα σε άλλα σημεία των ΔΠΧΑ. Επιπλέον, έχουν βελτιωθεί οι διευκρινίσεις που συνοδεύουν τον ορισμό. Τέλος, οι τροποποιήσεις διασφαλίζουν ότι ο ορισμός του ουσιώδους εφαρμόζεται με συνέπεια σε όλα τα ΔΠΧΑ.

ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39 και ΔΠΧΑ 7 (Τροποποιήσεις) «Αναμόρφωση επιτοκίων αναφοράς» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2020)

Οι τροποποιήσεις αλλάζουν ορισμένες απαιτήσεις σχετικά με τη λογιστική αντιστάθμισης κινδύνου ώστε να παρέχουν διευκόλυνση σχετικά με τις πιθανές επιπτώσεις της αβεβαιότητας που θα προκαλέσει η αλλαγή των επιτοκίων αναφοράς. Επιπλέον, οι τροποποιήσεις απαιτούν από τις εταιρείες να παρέχουν πρόσθετες πληροφορίες στους επενδυτές σχετικά με τις σχέσεις αντιστάθμισής τους, οι οποίες επηρεάζονται άμεσα από αυτές τις αβεβαιότητες.

ΔΛΠ 1 (Τροποποίηση) «Ταξινόμηση υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022)

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι οι υποχρεώσεις ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες βάσει των δικαιωμάτων που είναι σε ισχύ στη λήξη της περιόδου αναφοράς. Η ταξινόμηση δεν επηρεάζεται από τις προσδοκίες της οντότητας ή από γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς. Επιπλέον, η τροποποίηση αποσαφηνίζει τη σημασία του όρου «διακανονισμός» μιας υποχρέωσης του ΔΛΠ 1. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 16 (Τροποποίηση) «Παραχωρήσεις σε ενοίκια που σχετίζονται με τον COVID-19» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιουνίου 2020)

Η τροποποίηση παρέχει στους μισθωτές (αλλά όχι τους εκμισθωτές) τη δυνατότητα προαιρετικής εξαίρεσης από την εκτίμηση του κατά πόσον η παραχώρηση σε ενοίκιο που σχετίζεται με τον COVID-19 είναι τροποποίηση της μίσθωσης. Οι μισθωτές μπορούν να επιλέξουν να λογιστικοποιήσουν τις παραχωρήσεις σε ενοίκια με τον ίδιο τρόπο που θα έκαναν για αλλαγές που δεν είναι τροποποιήσεις μισθώσεων. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 4 (Τροποποίηση) «Παράταση της προσωρινής απαλλαγής από την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2021)

Η τροποποίηση αλλάζει την καθορισμένη ημερομηνία λήξης για την προσωρινή εξαίρεση στο ΔΠΧΑ 4 «Ασφαλιστήρια συμβόλαια» από την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα», έτσι ώστε οι οντότητες να υποχρεούνται να εφαρμόζουν το ΔΠΧΑ 9 για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2023. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΛΠ 16 (Τροποποίηση) «Ενσώματα πάγια – Έσοδα πριν από την προβλεπόμενη χρήση» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022)

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ
για τη χρήση από 1^η Ιανουαρίου 2019 έως 31^η Δεκεμβρίου 2019

Η τροποποίηση απαγορεύει στην οντότητα να αφαιρεί από το κόστος ενσώματου παγίου τυχόν έσοδα που λαμβάνονται από την πώληση ειδών που παράγονται ενώ η οντότητα προετοιμάζει το πάγιο για την προοριζόμενη χρήση του. Απαιτεί επίσης από τις οντότητες να γνωστοποιούν χωριστά τα ποσά των εσόδων και των δαπανών που σχετίζονται με τέτοια παραγόμενα είδη που δεν αποτελούν αποτέλεσμα της συνήθους δραστηριότητας της οντότητας. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΛΠ 37 (Τροποποίηση) «Επαχθείς συμβάσεις – Κόστος εκπλήρωσης μιας σύμβασης» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022)

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι «το κόστος εκπλήρωσης μιας σύμβασης» περιλαμβάνει το άμεσα συσχετιζόμενο κόστος της εκπλήρωσης αυτής της σύμβασης και την κατανομή άλλων δαπανών που σχετίζονται άμεσα με την εκτέλεσή της. Η τροποποίηση διευκρινίζει επίσης ότι, προτού αναγνωριστεί χωριστή πρόβλεψη για επαχθή σύμβαση, μια οντότητα αναγνωρίζει τυχόν ζημιά απομείωσης στα περιουσιακά στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν για την εκπλήρωση της σύμβασης, και όχι σε περιουσιακά στοιχεία που ήταν αφοσιωμένα μόνο στη συγκεκριμένη σύμβαση. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 3 (Τροποποίηση) «Αναφορά στο Εννοιολογικό Πλαίσιο» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022)

Η τροποποίηση επικαιροποίησε το πρότυπο ώστε να αναφέρεται στο Εννοιολογικό Πλαίσιο για τη Χρηματοοικονομική Αναφορά που εκδόθηκε το 2018, όταν πρέπει να προσδιοριστεί τι συνιστά περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση σε μία συνένωση επιχειρήσεων. Επιπλέον, προστέθηκε μια εξαίρεση για ορισμένους τύπους υποχρεώσεων και ενδεχόμενων υποχρεώσεων που αποκλήθηκαν σε μια συνένωση επιχειρήσεων. Τέλος, διευκρινίζεται ότι ο αποκτών δεν πρέπει να αναγνωρίζει ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία, όπως ορίζονται στο ΔΛΠ 37, κατά την ημερομηνία απόκτησης. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2018–2020 (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022)

Οι τροποποιήσεις που παρατίθενται παρακάτω περιλαμβάνουν αλλαγές σε τέσσερα ΔΠΧΑ. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα»

Η τροποποίηση εξετάζει ποια έξοδα πρέπει να περιληφθούν στην αξιολόγηση του 10% για την αποαναγνώριση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων. Τα σχετικά κόστη ή αμοιβές θα μπορούσαν να καταβληθούν είτε σε τρίτους είτε στον δανειστή. Σύμφωνα με την τροποποίηση, το κόστος ή οι αμοιβές που καταβάλλονται σε τρίτους δεν θα συμπεριληφθούν στην αξιολόγηση του 10%.

ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις»

Η τροποποίηση αφαιρέσε το παράδειγμα για πληρωμές από τον εκμισθωτή σχετικά με τις βελτιώσεις μισθωμάτων στο επεξηγηματικό παράδειγμα 13 του προτύπου, προκειμένου να εξαιρεθεί οποιαδήποτε πιθανή σύγχυση σχετικά με τον χειρισμό των κινήτρων μίσθωσης.

Δεν υπάρχουν άλλα πρότυπα ή διερμηνείες τα οποία είναι υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους και τα οποία αναμένεται να έχουν σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

2.3 Συγκριτικές πληροφορίες

Όπου χρειάζεται τα συγκριτικά ποσά έχουν προσαρμοστεί για να συνάδουν με τις αλλαγές στην παρουσίαση κατά την παρούσα χρήση.

2.4 Στρογγυλοποιήσεις

Τα ποσά που εμπεριέχονται στις οικονομικές καταστάσεις έχουν στρογγυλοποιηθεί σε ευρώ, διαφορές που ενδέχεται να υπάρχουν οφείλονται σε αυτές τις στρογγυλοποιήσεις.

2.5 Επενδύσεις σε ακίνητα

Ακίνητα τα οποία κατέχονται για μακροχρόνιες εκμισθώσεις ή για κεφαλαιουχικά κέρδη ή και τα δύο, και δεν χρησιμοποιούνται, κατηγοριοποιούνται ως επένδυση σε ακίνητα. Ακίνητα τα οποία κατασκευάζονται ή αναπτύσσονται για μελλοντική χρήση ως επενδυτικά κατηγοριοποιούνται εξ' αρχής στις επενδύσεις σε ακίνητα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιόκτητα οικοπέδα και κτίρια.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης, καθώς και αν είναι εφαρμόσιμο, του κόστους δανεισμού (σημείωση 2.22). Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα επιμετρώνται σε κόστος μείον αποσβέσεις και τυχόν απομείωση. Τυχόν απομείωση των επενδύσεων σε ακίνητα αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα. Οι αποσβέσεις των επενδύσεων σε ακίνητα υπολογίζονται με την σταθερή μέθοδο, βάσει της ωφέλιμης ζωής τους που εκτιμάται σε 40 έτη, πλην των διατηρητέων μη ανακαινισθέντων κτιρίων τα οποία αποσβένονται σε 20 έτη. Ακίνητα τα οποία κατασκευάζονται ή αναπτύσσονται για μελλοντική χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα, εμφανίζονται στο κόστος και δεν αποσβένονται έως ότου η κατασκευή ή ανάπτυξη ολοκληρωθούν.

Μεταγενέστερες δαπάνες λογίζονται προσθετικά στην λογιστική αξία του ακινήτου, μόνο όταν είναι πιθανόν ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη που σχετίζονται με το εν λόγω ακίνητο, θα εισρεύσουν στην εταιρία και ότι το κόστος αυτού μπορεί να μετρηθεί αξιόπιστα. Όλα τα άλλα κόστη από επιδιορθώσεις και συντήρηση βαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσης την οποία αφορούν.

Εάν μια επένδυση σε ακίνητο μεταβληθεί σε ιδιοχρησιμοποιούμενο πάγιο, τότε κατηγοριοποιείται στις ενσώματες ακινητοποιήσεις.

2.6 Μισθώσεις

Οι λογιστικές πολιτικές που ίσχυαν μέχρι την 31.12.2018 παρουσιάζονται παρακάτω :

(α) Εταιρία ως μισθωτής

Μισθώσεις όπου ουσιαδώς οι κίνδυνοι και ανταμοιβές της ιδιοκτησίας διατηρούνται από τον εκμισθωτή ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Τα έξοδα των λειτουργικών μισθώσεων αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης αναλογικά κατά τη διάρκεια της μίσθωσης και περιλαμβάνουν τυχόν κόστος αποκατάστασης του ακινήτου εφόσον αυτό προβλέπεται από τη σύμβαση μίσθωσης.

(β) Εταιρία ως εκμισθωτής

Η Εταιρία εκμισθώνει ακίνητα μόνο με τη μορφή λειτουργικής μίσθωσης. Τα έσοδα των λειτουργικών μισθώσεων αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης αναλογικά κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

2.7 Ενσώματες Ακινήτοποιήσεις

Τα ενσώματα πάγια επιμετρώνται στο κόστος κτήσεως μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις και τυχόν απομείωση. Το κόστος κτήσεως περιλαμβάνει όλες τις άμεσα επιρριπτέες δαπάνες για την απόκτηση των στοιχείων.

Μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται σε επαύξηση της λογιστικής αξίας των ενσωμάτων παγίων ή ως ξεχωριστό πάγιο μόνον εάν είναι πιθανό τα μελλοντικά οικονομικά οφέλη να εισρεύσουν στην Εταιρία και το κόστος τους μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στα αποτελέσματα όταν πραγματοποιείται.

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

- Επιπλα & Λοιπός εξοπλισμός	5 -10έτη
- Μεταφορικά μέσα	6 – 9 έτη

Οι υπολειμματικές αξίες και οι ωφέλιμες ζωές των ενσωμάτων παγίων υπόκεινται σε επανεξέταση τουλάχιστον κάθε τέλος χρήσης.

Όταν οι λογιστικές αξίες των ενσωμάτων παγίων υπερβαίνουν την ανακτήσιμη αξία τους, η διαφορά (απομείωση) καταχωρείται άμεσα ως έξοδο στα αποτελέσματα.

Κατά την πώληση ενσωμάτων παγίων, οι διαφορές μεταξύ του τιμήματος που λαμβάνεται και της λογιστικής τους αναπόσβεστης αξίας καταχωρούνται ως κέρδη ή ζημίες στα αποτελέσματα.

Τα κόστη δανεισμού που προκύπτουν για την απόκτηση, κατασκευή ή παραγωγή ενός πάγιου περιουσιακού στοιχείου που πληρεί τις προϋποθέσεις ενσωματώνονται στο κόστος του περιουσιακού στοιχείου. Ένα περιουσιακό στοιχείο πληρεί τις προϋποθέσεις όταν είναι αναγκαίο μια σημαντική χρονική περίοδος προετοιμασίας για τη χρήση στην οποία προορίζεται. Το κόστος δανεισμού κεφαλαιοποιείται εφόσον η κατασκευή είναι ενεργός (υπό εξέλιξη) και παύει όταν το περιουσιακό στοιχείο έχει ουσιαστικά ολοκληρωθεί, ή αναστέλλεται εάν η κατασκευή έχει διακοπεί. Όλα τα άλλα έξοδα δανεισμού καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσεως (σημείωση 2.22).

2.8 Ασώματες Ακινήτοποιήσεις

Οι ασώματες ακινήτοποιήσεις περιλαμβάνουν κυρίως άδειες λογισμικού, οι οποίες αποτιμώνται στο κόστος κτήσεως μείον τις αποσβέσεις και τυχόν απομείωση. Τυχόν απομείωση αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα. Οι

αποσβέσεις διενεργούνται με την σταθερή μέθοδο κατά την διάρκεια της ωφέλιμης ζωής των στοιχείων αυτών η οποία κυμαίνεται από 1 έως 10 χρόνια.

2.9 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Τα περιουσιακά στοιχεία που έχουν απροσδιόριστη ωφέλιμη ζωή, δεν αποσβένονται και υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης ετησίως και επίσης όταν κάποια γεγονότα ή αλλαγές στις συνθήκες καταδεικνύουν ότι η λογιστική αξία μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη. Τα περιουσιακά στοιχεία που αποσβένονται υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία τους δεν θα ανακτηθεί. Ζημία απομείωσης ανγνωρίζεται για το ποσό κατά το οποίο η λογιστική αξία του παγίου υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία του. Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη αξία μεταξύ εύλογης αξίας, μειούμενη με το απαιτούμενο για την πώληση κόστος, και αξίας χρήσεως (Παρούσα αξία χρηματοροών που αναμένεται να δημιουργηθούν με βάση την εκτίμηση της διοίκησης για τις μελλοντικές οικονομικές και λειτουργικές συνθήκες). Για την εκτίμηση των ζημιών απομείωσης τα περιουσιακά στοιχεία εντάσσονται στις μικρότερες δυνατές μονάδες δημιουργίας ταμειακών ροών. Μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, εκτός από υπεραξία, που έχουν υποστεί απομείωση επανεκτιμούνται για πιθανή αντιστροφή της απομείωσης σε κάθε ημερομηνία Ισολογισμού.

2.10 Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

Οι εμπορικές απαιτήσεις είναι ποσά απαιτητά από τους πελάτες για παροχή υπηρεσιών κατά τη συνήθη λειτουργία της επιχείρησης. Οι εμπορικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται αρχικά στο ποσό του τιμήματος που δεν υπόκειται σε όρους, εκτός εάν περιέχουν σημαντικό σκέλος χρηματοδότησης στην οποία περίπτωση αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία. Η εταιρία διατηρεί τις εμπορικές απαιτήσεις με στόχο την είσπραξη των συμβατικών ταμειακών ροών, ως εκ τούτου τις επιμετρά μεταγενέστερα στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, αφαιρουμένων τυχόν ζημιών απομείωσης.

Οι εμπορικές απαιτήσεις μπορεί να περιλαμβάνουν συναλλαγματικές και γραμμάτια εισπρακτέα από πελάτες.

Η Εταιρία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση του ΔΠΧΑ 9 για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών. Η πρόβλεψη ζημιάς επιμετράται πάντοτε σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθόλη τη διάρκεια ζωής της απαίτησης. Η ζημία απομείωσης για τις εμπορικές απαιτήσεις δημιουργείται επίσης όταν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι η Εταιρία δεν είναι σε θέση να εισπράξει όλα τα ποσά των απαιτήσεων με βάση τους συμβατικούς όρους. Σοβαρά προβλήματα του πελάτη, η πιθανότητα χρεοκοπίας ή οικονομική αναδιοργάνωση και η αδυναμία τακτικών πληρωμών θεωρούνται ενδείξεις ότι η απαίτηση έχει απομειωθεί. Το ποσό της πρόβλεψης απομείωσης είναι η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας των απαιτήσεων και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών, προεξοφλημένη με το πραγματικό επιτόκιο, και καταχωρείται ως έξοδο στα αποτελέσματα της χρήσης.

2.11 Ταμειακά Διαθέσιμα και ισοδύναμα

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

2.12 Δεσμευμένες καταθέσεις

Οι δεσμευμένες καταθέσεις είναι ταμειακά ισοδύναμα τα οποία δεν είναι άμεσα διαθέσιμα προς χρήση. Αυτά τα ταμειακά ισοδύναμα δεν μπορούν να χρησιμοποιηθούν από την Εταιρία μέχρι την επέλευση ενός

συγκεκριμένου χρονικού σημείου ή γεγονότος στο μέλλον. Στις περιπτώσεις που οι δεσμευμένες καταθέσεις αναμένεται να χρησιμοποιηθούν εντός διαστήματος ενός έτους από την ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης, ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμο περιουσιακό στοιχείο. Όμως εάν δεν αναμένεται να χρησιμοποιηθούν εντός διαστήματος ενός έτους από την ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομική θέσης, ταξινομούνται ως μακροπρόθεσμο περιουσιακό στοιχείο. Οι δεσμευμένες καταθέσεις γνωστοποιούνται σε ξεχωριστή γραμμή στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης αλλά συνεκτιμώνται με τα Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα και τις Προθεσμιακές Καταθέσεις άνω των 3 μηνών στον υπολογισμό του δείκτη κεφαλαιακής μόχλευσης.

2.13 Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο περιλαμβάνει τις κοινές ονομαστικές μετοχές της Εταιρίας. Άμεσα έξοδα για την έκδοση μετοχών, εμφανίζονται μετά την αφαίρεση του σχετικού φόρου εισοδήματος, σε μείωση του προϊόντος της έκδοσης.

2.14 Δάνεια

Τα δάνεια καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους, μειωμένα με τα τυχόν άμεσα έξοδα για την πραγματοποίηση της συναλλαγής. Μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Τυχόν διαφορά μεταξύ του εισπραχθέντος ποσού (καθαρό από σχετικά έξοδα) και της αξίας εξόφλησης αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα κατά την διάρκεια του δανεισμού βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

Τα δάνεια αποαναγνωρίζονται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης όταν, και μόνον όταν, εξοφλούνται – δηλαδή όταν η δέσμευση που καθορίζεται στη σύμβαση εκπληρώνεται, ακυρώνεται ή εκπνέει. Η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας μιας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης που εξοφλείται ή μεταβιβάζεται σε άλλο μέρος και του ανταλλάγματος που καταβάλλεται, συμπεριλαμβανομένων τυχόν μεταβιβασθέντων μη ταμειακών περιουσιακών στοιχείων ή τυχόν αναληφθεισών υποχρεώσεων, αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα στα λοιπά έσοδα ή στα χρηματοοικονομικά έξοδα.

Όταν οι συμβατικές ταμειακές ροές ενός δανείου αποτελούν αντικείμενο επαναδιαπραγμάτευσης ή τροποποιούνται με άλλο τρόπο και η επαναδιαπραγμάτευση ή η τροποποίηση δεν έχει ως αποτέλεσμα την παύση αναγνώρισης του εν λόγω δανείου, η Εταιρία υπολογίζει εκ νέου τη λογιστική αξία του και αναγνωρίζει στα αποτελέσματα κέρδος ή ζημία τροποποίησης. Η λογιστική αξία του δανείου υπολογίζεται εκ νέου ως η παρούσα αξία των συμβατικών ταμειακών ροών κατόπιν της επαναδιαπραγμάτευσης ή της τροποποίησης οι οποίες έχουν προεξοφληθεί με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο. Κάθε κόστος ή αμοιβή που πραγματοποιείται αποτελεί αναπροσαρμογή της λογιστικής αξίας του τροποποιημένου δανείου και αποσβένεται κατά την εναπομένουσα διάρκεια ζωής αυτού.

Τα δάνεια ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις εκτός εάν η Εταιρία έχει το δικαίωμα να αναβάλλει την εξόφληση της υποχρέωσης για τουλάχιστον 12 μήνες από την ημερομηνία του ισολογισμού.

2.15 Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία

Η σύναψη σύμβασεως παραγών χρηματοοικονομικών στοιχείων γίνεται με στόχο την αντιστάθμιση στην έκθεση σε κίνδυνο μεταβολής των επιτοκίων που συνδέεται με μακροχρόνιες δανειακές συμβάσεις.

Ο εταιρία τεκμηριώνει, κατά την έναρξη μιας συναλλαγής, τη σχέση μεταξύ των αντισταθμιστικών μέσων και των αντισταθμιζόμενων στοιχείων, καθώς επίσης και τη στρατηγική διαχείρισης κινδύνου για την ανάληψη διάφορων αντισταθμιστικών ενεργειών. Αυτή η διαδικασία περιλαμβάνει τη σύνδεση όλων των παραγώγων που ορίζονται ως αντισταθμιστικά μέσα με συγκεκριμένα στοιχεία του ενεργητικού και παθητικού ή με συγκεκριμένες δεσμεύσεις ή προβλεπόμενες συναλλαγές. Επιπλέον, γίνεται εκτίμηση, κατά την έναρξη της αντιστάθμισης και σε συνεχή βάση, του βαθμού στον οποίο τα παράγωγα που χρησιμοποιούνται σε αντισταθμιστικές συναλλαγές είναι ιδιαίτερα αποτελεσματικά στην εξουδετέρωση των μεταβολών των αντισταθμιζόμενων στοιχείων στις τρέχουσες αξίες ή στις ταμειακές ροές.

Η συνολική εύλογη αξία των παραγώγων αντιστάθμισης κατατάσσεται στο μη κυκλοφορούν ενεργητικό ή στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις όταν το εναπομένον αντισταθμιζόμενο στοιχείο έχει διάρκεια μεγαλύτερη των 12 μηνών, ή στο κυκλοφορούν ενεργητικό ή στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις εφόσον η εναπομένουσα διάρκεια του αντισταθμιζόμενου στοιχείου είναι μικρότερη των 12 μηνών.

2.16 Αντιστάθμιση Ταμειακών Ροών

Το ΔΠΧΑ 9 περιλαμβάνει ως επιλογή λογιστικής πολιτικής, την συνέχιση εφαρμογής των απαιτήσεων του ΔΛΠ 39 αναφορικά με την λογιστική αντιστάθμισης, την οποία η εταιρία έχει επιλέξει να εξασκήσει.

Τα παράγωγα στοιχεία αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία κατά την ημερομηνία σύναψης της σχετικής συμφωνίας.

Το τμήμα της μεταβολής στην εύλογη αξία του παραγώγου που θεωρείται αποτελεσματικό και πληρεί τα κριτήρια αντιστάθμισης ταμειακών ροών, αναγνωρίζεται στην Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων. Τα κέρδη ή ζημιές που σχετίζονται με το μη αποτελεσματικό τμήμα της μεταβολής αναγνωρίζονται άμεσα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων, στη γραμμή «Χρηματοοικονομικά έξοδα (έσοδα) – καθαρά».

Το σωρευτικό ποσό που καταχωρείται στα Ίδια Κεφάλαια μεταφέρεται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων στις περιόδους που το αντισταθμιζόμενο στοιχείο επηρεάζει το κέρδος ή τη ζημιά της περιόδου. Το κέρδος ή η ζημιά που συνδέεται με το αποτελεσματικό τμήμα της αντιστάθμισης των συμβάσεων ανταλλαγής κυμαινόμενων επιτοκίων δανεισμού αναγνωρίζεται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων, την ίδια στιγμή με την αναγνώριση του τόκου του αντισταθμιζόμενου δανείου, στη γραμμή «Χρηματοοικονομικά έξοδα (έσοδα) – καθαρά».

Όταν ένα χρηματοοικονομικό προϊόν λήξει ή πωληθεί ή όταν μια σχέση αντιστάθμισης παύει να πληροί τα κριτήρια της αντισταθμιστικής λογιστικής, τα σωρευτικά κέρδη ή ζημιές που έχουν μέχρι εκείνη τη στιγμή καταχωρηθεί στα Ίδια Κεφάλαια παραμένουν στα Ίδια Κεφάλαια και αναγνωρίζονται όταν τελικά η αναμενόμενη συναλλαγή περάσει από την Κατάσταση Αποτελεσμάτων. Όταν μια αναμενόμενη συναλλαγή δεν εκτιμάται πλέον ότι θα συμβεί, τα σωρευτικά κέρδη ή ζημιές που έχουν καταχωρηθεί στα Ίδια Κεφάλαια μεταφέρονται άμεσα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων, στη γραμμή «Λοιπά έσοδα/(έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά)».

2.17 Τρέχουσα και αναβαλλόμενη φορολογία

Φόρος εισοδήματος της περιόδου είναι ο φόρος που υπολογίζεται επί του φορολογητέου εισοδήματος της τρέχουσας περιόδου με βάση τον φορολογικό συντελεστή που ισχύει σε κάθε χώρα, προσαρμοσμένος με τυχόν αλλαγές στις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις που οφείλονται σε προσωρινές διαφορές και αχρησιμοποίητες φορολογικές ζημιές.

Η υποχρέωση που προκύπτει από την τρέχουσα φορολογία εισοδήματος υπολογίζεται βάσει της νομοθεσίας που ισχύει ή που ουσιαστικά ισχύει κατά τη λήξη της κλειόμενης χρήσης. Η Διοίκηση αξιολογεί περιοδικά τις θέσεις στις φορολογικές δηλώσεις σχετικά με καταστάσεις όπου η φορολογική νομοθεσία υπόκειται σε ερμηνεία. Επίσης, σχηματίζει προβλέψεις, όπου είναι απαραίτητο, σε σχέση με τα ποσά που αναμένονται να πληρωθούν στις φορολογικές αρχές.

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. Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος δεν λογίζεται εάν προκύπτει από την αρχική αναγνώριση στοιχείου ενεργητικού ή παθητικού σε συναλλαγή, εκτός επιχειρηματικής συνένωσης, η οποία όταν έγινε η συναλλαγή δεν επηρέασε ούτε το λογιστικό ούτε το φορολογικό κέρδος ή ζημία. Ο αναβαλλόμενος φόρος προσδιορίζεται με τους φορολογικούς συντελεστές που έχουν τεθεί σε ισχύ ή ουσιαστικά θα ισχύουν κατά την ημερομηνία του ισολογισμού.

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

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν υπάρχει νομικά εκτελεστό δικαίωμα να συμψηφιστούν οι τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις και όταν οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος αφορούν στην ίδια φορολογική αρχή. Οι τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν υπάρχει νομικά εκτελεστό δικαίωμα συμψηφισμού και η πρόθεση να γίνει διακανονισμός σε καθαρή βάση ή να γίνει απόκτηση του περιουσιακού στοιχείου και διακανονισμός της υποχρέωσης ταυτόχρονα.

Η τρέχουσα και αναβαλλόμενη φορολογία αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα εκτός εάν αφορά στοιχεία που αναγνωρίζονται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα ή απευθείας στην καθαρή θέση. Σε αυτή την περίπτωση, ο φόρος επίσης αναγνωρίζεται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα ή απευθείας στην καθαρή θέση, αντίστοιχα.

2.18 Παροχές στο προσωπικό

(α) Παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία

Οι παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία περιλαμβάνουν τόσο προγράμματα καθορισμένων εισφορών όσο και προγράμματα καθορισμένων παροχών. Η Εταιρία συμμετέχει σε διάφορα συνταξιοδοτικά προγράμματα. Οι πληρωμές καθορίζονται από την εκάστοτε τοπική νομοθεσία και τους κανονισμούς των ταμείων.

Πρόγραμμα καθορισμένων παροχών είναι ένα συνταξιοδοτικό πρόγραμμα το οποίο καθορίζει ένα συγκεκριμένο ποσό παροχής συντάξεως το οποίο θα εισπράξει ο εργαζόμενος όταν συνταξιοδοτηθεί το οποίο συνήθως

εξαρτάται από ένα ή περισσότερους παράγοντες όπως η ηλικία, τα χρόνια προϋπηρεσίας και το ύψος των αποδοχών.

Πρόγραμμα καθορισμένων εισφορών είναι ένα συνταξιοδοτικό πρόγραμμα στα πλαίσια του οποίου η Εταιρία πραγματοποιεί καθορισμένες πληρωμές σε ένα ξεχωριστό νομικό πρόσωπο. Ο Εταιρία δεν έχει καμία νομική υποχρέωση να πληρώσει επί πλέον εισφορές εάν το ταμείο δεν έχει επαρκή περιουσιακά στοιχεία για να πληρώσει σε όλους τους εργαζομένους τις παροχές που σχετίζονται με την υπηρεσία τους στην παρούσα και τις προηγούμενες χρονικές περιόδους.

Για τα προγράμματα καθορισμένων εισφορών η Εταιρία πληρώνει εισφορές σε ασφαλιστικά ταμεία του δημοσίου σε υποχρεωτική βάση. Η Εταιρία δεν έχει άλλη υποχρέωση εφόσον έχει πληρώσει τις εισφορές του. Οι εισφορές αναγνωρίζονται ως δαπάνες προσωπικού όποτε προκύπτει οφειλή. Εισφορές που προπληρώνονται αναγνωρίζονται σαν στοιχείο του ενεργητικού σε περίπτωση που υπάρχει δυνατότητα επιστροφής των χρημάτων ή συμψηφισμός με μελλοντικές οφειλές.

Η υποχρέωση που καταχωρείται στον ισολογισμό για τα προγράμματα καθορισμένων παροχών είναι η παρούσα αξία της υποχρέωσης για την καθορισμένη παροχή, κατά την ημερομηνία ισολογισμού, μειωμένη κατά την εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων του προγράμματος. Η υποχρέωση της καθορισμένης παροχής υπολογίζεται ετησίως από ανεξάρτητο αναλογιστή με τη χρήση της μεθόδου της προβλεπόμενης πιστωτικής μονάδας (projected unit credit method). Η παρούσα αξία της υποχρέωσης καθορισμένων παροχών υπολογίζεται με προεξόφληση των μελλοντικών χρηματικών εκροών με συντελεστή προεξόφλησης το επιτόκιο των μακροπροθέσμων υψηλής πιστοληπτικής διαβάθμισης εταιρικών ομολόγων που έχουν διάρκεια περίπου ίση με το συνταξιοδοτικό πρόγραμμα.

Τα αναλογιστικά κέρδη ή ζημιές που προκύπτουν από εμπειρικές αναπροσαρμογές και αλλαγές σε αναλογιστικές παραδοχές χρεώνονται ή πιστώνονται στα λοιπά συνολικά έσοδα κατά την περίοδο την οποία προκύπτουν.

Το κόστος προϋπηρεσίας αναγνωρίζεται απευθείας στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

(β) Παροχές τερματισμού της απασχόλησης

Οι παροχές τερματισμού της απασχόλησης πληρώνονται όταν οι εργαζόμενοι αποχωρούν πριν την ημερομηνία συνταξιοδότησεως. Η Εταιρία καταχωρεί αυτές τις παροχές το νωρίτερο από τις ακόλουθες ημερομηνίες: (α) όταν η Εταιρία δεν μπορεί πλέον να αποσύρει την προσφορά των παροχών αυτών και β) όταν η εταιρεία αναγνωρίζει κόστος αναδιάρθρωσης που εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής του ΔΛΠ 37 και συμπεριλαμβάνει την καταβολή των παροχών λήξης. Στην περίπτωση μίας προσφοράς που γίνεται για να ενθαρρύνει την εθελουσία αποχώρηση, οι παροχές εξόδου υπολογίζονται με βάση τον αριθμό των εργαζομένων που αναμένεται να δεχτούν την προσφορά. Παροχές τερματισμού της απασχόλησης που οφείλονται 12 μήνες μετά την ημερομηνία του ισολογισμού προεξοφλούνται στην παρούσα αξία τους.

2.19 Προβλέψεις

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν υπάρχει μία παρούσα νομική ή τεκμαιρόμενη δέσμευση ως αποτέλεσμα γεγονότων του παρελθόντος, όταν είναι πιθανόν ότι θα απαιτηθεί εκροή πόρων για τον διακανονισμό της δέσμευσης και όταν το απαιτούμενο ποσό μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα.

2.20 Αναγνώριση εσόδων

Τα έσοδα προέρχονται κυρίως από λειτουργικές μισθώσεις ακινήτων και παροχή υπηρεσιών.

Τα έσοδα από τις λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, με την ευθεία μέθοδο, καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης. Η Εταιρία παρέχει κίνητρα στους πελάτες της, το κόστος αυτών των κινήτρων αναγνωρίζεται καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης, με την ευθεία μέθοδο, μειωτικά του εσόδου από την μίσθωση.

Τα μεταβλητά μισθώματα, όπως ενοίκια βάσει του κύκλου εργασιών των μισθωτών, καταχωρούνται στα έσοδα στις περιόδους που γνωστοποιούνται στην Εταιρία.

Τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών και την διαχείριση ακινήτων λογίζονται την περίοδο που παρέχονται οι υπηρεσίες, με βάση το στάδιο ολοκλήρωσης της παρεχόμενης υπηρεσίας σε σχέση με το σύνολο των παρεχόμενων υπηρεσιών.

2.21 Προμηθευτές και λοιποί πιστωτές

Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα επιμετρούνται σύμφωνα με το αποσβεσμένο κόστος και χρησιμοποιείται η μέθοδος του πραγματικού επιτοκίου. Οι υποχρεώσεις ταξινομούνται σε βραχυπρόθεσμες αν η πληρωμή επίκειται εντός ενός έτους ή λιγότερο. Εάν όχι περιλαμβάνονται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.

2.22 Κόστη δανεισμού

Τα γενικά κόστη δανεισμού καθώς και τα κόστη δανεισμού που έχουν αναληφθεί ειδικά για την απόκτηση, κατασκευή ή παραγωγή ενός περιουσιακού στοιχείου που πληροί τις προϋποθέσεις, κεφαλαιοποιούνται, ως τμήμα του κόστους του στοιχείου αυτού, για το χρονικό διάστημα που απαιτείται μέχρι το συγκεκριμένο περιουσιακό στοιχείο να είναι έτοιμο για χρήση ή πώληση. Περιουσιακό στοιχείο που πληροί τις προϋποθέσεις είναι ένα περιουσιακό στοιχείο για το οποίο απαιτείται εκτεταμένη χρονική περίοδος, προκειμένου να είναι έτοιμο για τη χρήση για την οποία προσδιορίζεται ή την πώληση.

Το έσοδο από τόκους από την προσωρινή τοποθέτηση του δανεισμού που έχει αναληφθεί ειδικά για την απόκτηση, κατασκευή ή παραγωγή ενός περιουσιακού στοιχείου αφαιρείται από τα κόστη δανεισμού που επιτρέπεται να κεφαλαιοποιηθούν.

Όλα τα υπόλοιπα κόστη δανεισμού καταχωρούνται στα αποτελέσματα με την πραγματοποίησή τους.

2.23 Έσοδα και έξοδα από τόκους

Τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται σε δεδουλευμένη βάση με τη χρήση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Όπου ένα χρηματοοικονομικό στοιχείο ενεργητικού ή μια ομάδα παρόμοιων χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού απομειώνεται, τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται χρησιμοποιώντας το ποσοστό επιτοκίου που προεξοφλεί τις μελλοντικές ταμειακές ροές, για σκοπούς υπολογισμού της ζημίας απομείωσης.

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

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 της υποχρέωσης. Κατά τον υπολογισμό του πραγματικού επιτοκίου, η εταιρία υπολογίζει τις ταμειακές ροές λαμβάνοντας υπόψη όλους τους συμβατικούς όρους που διέπουν το χρηματοοικονομικό μέσο (για παράδειγμα δικαιώματα προπληρωμών) αλλά δε λαμβάνει υπόψη 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.

3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Η Εταιρία εκτίθεται σε διάφορους χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως κινδύνους αγοράς (μεταβολές σε τιμές αγοράς), πιστωτικό κίνδυνο, κίνδυνο ρευστότητας, κίνδυνο ταμειακών ροών από μεταβολές επιτοκίων.

Η διαχείριση κινδύνων παρακολουθείται από την οικονομική διεύθυνση και διαμορφώνεται στα πλαίσια κανόνων εγκεκριμένων από το Διοικητικό Συμβούλιο. Η οικονομική διεύθυνση προσδιορίζει και εκτιμά τους χρηματοοικονομικούς κινδύνους σε συνεργασία με τις υπηρεσίες που αντιμετωπίζουν αυτούς τους κινδύνους. Το Διοικητικό Συμβούλιο παρέχει οδηγίες και κατευθύνσεις για την γενική διαχείριση του κινδύνου καθώς και ειδικές οδηγίες για τη διαχείριση συγκεκριμένων κινδύνων όπως ο κίνδυνος επιτοκίου, ο πιστωτικός κίνδυνος, η χρήση παραγώγων και μη-παραγώγων χρηματοοικονομικών εργαλείων, καθώς και επένδυσης των διαθέσιμων.

i. Κίνδυνος αγοράς

Η Εταιρία εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας ακινήτων και των μισθωμάτων. Η Εταιρία παρακολουθεί στενά τις τάσεις στις επιμέρους αγορές όπου αναπτύσσεται επιχειρηματική δραστηριότητα και σχεδιάζει ενέργειες για την άμεση και αποτελεσματική προσαρμογή στα νέα δεδομένα των επιμέρους αγορών.

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

Η Εταιρία έχει στο ενεργητικό της σημαντικά έντοκα στοιχεία που περιλαμβάνουν καταθέσεις όψεως και βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις. Η έκθεση της Εταιρίας στον κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια προέρχεται από τραπεζικά δάνεια με κυμαινόμενα επιτόκια. Η Εταιρία είναι εκτεθειμένη σε διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν τη χρηματοοικονομική της θέση καθώς και τις ταμειακές της ροές. Το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων αλλαγών και να δημιουργούνται ζημιές ή να μειώνεται κατά την εμφάνιση απρόοπτων γεγονότων.

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ
για τη χρήση από 1^η Ιανουαρίου 2019 έως 31^η Δεκεμβρίου 2019

Αναφορικά με τις μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις, η Διοίκηση της Εταιρίας παρακολουθεί συστηματικά και σε συνεχή βάση τις διακυμάνσεις των επιτοκίων και αξιολογεί την ανάγκη λήψης σχετικών θέσεων για την αντιστάθμιση των κινδύνων, όταν και εφόσον αυτοί κρίνονται σημαντικοί. Για τη μείωση της έκθεσης σε διακυμάνσεις επιτοκίου η Εταιρία έχει συνάψει συμβόλαια ανταλλαγής επιτοκίου.

Το σύνολο των δανείων είναι σε κυμαινόμενα επιτόκια και το σύνολο του δανεισμού είναι σε Ευρώ. Ως εκ τούτου, ο κίνδυνος επιτοκίου προέρχεται από μεταβολές των επιτοκίων του Ευρώ.

iii. Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρία έχει αναπτύξει πολιτικές, έτσι ώστε να διασφαλίσει ότι οι εμπορικές συμφωνίες πραγματοποιούνται με πελάτες, με επαρκή πιστοληπτική ικανότητα.

Δινητικός πιστωτικός κίνδυνος υπάρχει και στα διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα και τις επενδύσεις. Στις περιπτώσεις αυτές, ο κίνδυνος μπορεί να προκύψει από αδυναμία του αντισυμβαλλόμενου να ανταποκριθεί στις υποχρεώσεις του προς την Εταιρία. Για την ελαχιστοποίηση αυτού του πιστωτικού κινδύνου, η Εταιρία, στο πλαίσιο εγκεκριμένων πολιτικών από το Διοικητικό Συμβούλιο, θέτει όρια στο βαθμό έκθεσης σε κάθε μεμονωμένο χρηματοοικονομικό ίδρυμα.

Η έκθεση της Εταιρίας σε πιστωτικό κίνδυνο ανα κατηγορία χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων έχει ως εξής :

	31-Δεκ.-19	31-Δεκ.-18
Απαιτήσεις από ενοίκια	654.414	652.738
Λοιπές απαιτήσεις	4.068.337	1.238.271
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα / Δεσμευμένες καταθέσεις	8.183.342	6.159.654

iv. Κίνδυνος ρευστότητας

Για τη διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας, η Εταιρία προϋπολογίζει και παρακολουθεί τις χρηματοροές του και ενεργεί κατάλληλα ώστε να υπάρχουν ρευστά διαθέσιμα και τραπεζικά πιστωτικά όρια. Η Εταιρία, μέσω του Ομίλου του οποίου ανήκει, διαθέτει επαρκείς πιστωτικές γραμμές για να καλύψει ταμειακές ανάγκες που ενδέχεται να προκύψουν. Η ρευστότητα της παρακολουθείται από τη Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα.

Στον ακόλουθο πίνακα παρουσιάζεται η ανάλυση με τις λήξεις των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων της Εταιρίας την 31 Δεκεμβρίου 2019 και 2018 αντίστοιχα :

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ
για τη χρήση από 1^η Ιανουαρίου 2019 έως 31^η Δεκεμβρίου 2019

31-Δεκ-19					
ΛΗΚΤΟΤΗΤΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ					
	Εντός 1	Μεταξύ 1	Μεταξύ 2	Άνω των 5	Σύνολο
	Έτους	και 2 Ετών	και 5 Ετών	Ετών	
Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις	4.303.383	42.044	391.554	683.251	5.420.232
Δανεισμός (κεφάλαιο) (*)	16.550.953	2.620.422	9.486.965	1.562.890	30.221.230
Δανεισμός (τόκοι)	846.205	488.953	822.153	29.469	2.186.780
Παράγωγα Χρηματοοικονομικά προϊόντα	-	-	-	1.039.313	1.039.313
Υποχρεώσεις μισθώσεων	28.204	33.663	41.770	-	103.637

(*) Σημείωση 15 & σημείωση 29 της παρούσας Χρηματοοικονομικής Εκθέσης.

31-Δεκ-18					
ΛΗΚΤΟΤΗΤΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ					
	Εντός 1	Μεταξύ 1	Μεταξύ 2	Άνω των 5	Σύνολο
	Έτους	και 2 Ετών	και 5 Ετών	Ετών	
Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις	2.338.189	78.023	209.971	443.136	3.069.319
Δανεισμός (κεφάλαιο)	2.163.176	2.366.338	8.712.249	5.169.847	18.411.610
Δανεισμός (τόκοι)	664.213	583.401	1.163.780	194.851	2.606.245
Παράγωγα Χρηματοοικονομικά προϊόντα	-	-	-	1.171.809	1.171.809

3.2 Προσδιορισμός εύλογων αξιών

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων κατατάσσονται στα παρακάτω επίπεδα, ανάλογα με τον τρόπο προσδιορισμού της εύλογης αξίας τους:

-Επίπεδο 1: για στοιχεία που είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργό αγορά και των οποίων η εύλογη αξία προσδιορίζεται από τις τιμές αγοράς (μη προσαρμοσμένες) ομοίων στοιχείων.

-Επίπεδο 2: για στοιχεία των οποίων η εύλογη αξία προσδιορίζεται από παράγοντες που σχετίζονται με δεδομένα της αγοράς, είτε άμεσα (τιμές) είτε έμμεσα (παράγωγα τιμών).

-Επίπεδο 3: για στοιχεία των οποίων η εύλογη αξία δεν προσδιορίζεται με παρατηρήσεις από την αγορά, παρά βασίζεται κυρίως σε εσωτερικές εκτιμήσεις.

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ
για τη χρήση από 1^η Ιανουαρίου 2019 έως 31^η Δεκεμβρίου 2019

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία που έχει η Εταιρία είναι τα εξής :

- το παράγωγο χρηματοοικονομικό προϊόν.

	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα	-	1.039.313	-	1.039.313

Κατά τη διάρκεια της χρήσεως δεν υπήρξαν μεταφορές μεταξύ των Επιπέδων 1 και 2, ούτε μεταφορές εντός και εκτός του Επιπέδου 3 για τη μέτρηση της εύλογης αξίας.

3.3 Διαχείριση κεφαλαίων

Η διαχείριση των κεφαλαίων γίνεται από την οικονομική διεύθυνση και στοχεύει στη διασφάλιση της συνεχιζόμενης δραστηριότητας της Εταιρίας, την επίτευξη των αναπτυξιακών της σχεδίων σε συνδυασμό με την πιστοληπτική της ικανότητα.

Για την αξιολόγηση της πιστοληπτική ικανότητας του Εταιρίας θα πρέπει να αξιολογηθεί ο Καθαρός Δανεισμός της (ήτοι, συνολικές μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τράπεζες μείον ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα).

Ο Καθαρός Δανεισμός 31/12/2019 σε σχέση με την 31/12/2018, είναι θετικός και παρουσιάζεται αναλυτικά στον ακόλουθο πίνακα:

Όλα τα ποσά είναι σε ευρώ.

	31-Δεκ.-19	31-Δεκ.-18
Βραχυπρόθεσμος τραπεζικός δανεισμός	16.767.344	2.163.176
Μακροπρόθεσμος τραπεζικός δανεισμός	13.670.277	16.248.434
Σύνολο δανείων	30.437.621	18.411.611
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	8.183.342	6.159.654
Καθαρός Δανεισμός	22.254.279	12.251.957
Σύνολο Καθαρής Θέσης	45.444.389	43.944.929
Σύνολο Κεφαλαίων	67.698.668	56.196.886
Δείκτης Κεφαλαιακής Μόχλευσης	0,329	0,218

Ο δείκτης κεφαλαιακής μόχλευσης στις 31.12.2019 υπολογίζεται σε 32,9%. (31.12.2018 : 21,8%). Ο δείκτης αυτός υπολογίζεται ως το πηλίκο του καθαρού εταιρικού δανεισμού (ήτοι, συνολικές μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τράπεζες μείον ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα) προς το σύνολο των κεφαλαίων (ήτοι, σύνολο καθαρής θέσης πλέον καθαρός δανεισμός).

Οι στόχοι της Εταιρίας σε σχέση με τη διαχείριση κεφαλαίου είναι να διασφαλίσει τη δυνατότητα απρόσκοπτης λειτουργίας της στο μέλλον με σκοπό να παρέχει ικανοποιητικές αποδόσεις στους μετόχους και λοιπούς

εμπλεκόμενους και να διατηρήσει ιδανική κατανομή κεφαλαίου μειώνοντας κατ' αυτόν τον τρόπο το κόστος κεφαλαίου.

4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της διοικήσεως

Οι εκτιμήσεις και οι κρίσεις της διοίκησης επανεξετάζονται διαρκώς και βασίζονται σε ιστορικά δεδομένα και προσδοκίες για μελλοντικά γεγονότα, που κρίνονται εύλογες σύμφωνα με τα ισχύοντα.

4.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές

Οι εκτιμήσεις και οι κρίσεις της διοίκησης επανεξετάζονται διαρκώς και βασίζονται σε ιστορικά δεδομένα και προσδοκίες για μελλοντικά γεγονότα, που κρίνονται εύλογες σύμφωνα με τα ισχύοντα.

(α) Εκτιμήσεις για τυχόν απομειώσεις στις επενδύσεις σε ακίνητα του Ομίλου

Η εταιρία επιμετρά τις επενδύσεις σε ακίνητα στο κόστος κτήσης μείον τις σωρευμένες αποσβέσεις και τις ενδεχόμενες σωρευμένες ζημιές λόγω απομείωσης της αξίας. Η διοίκηση αναθέτει την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία σε πιστοποιημένους εξωτερικούς εκτιμητές, προκειμένου να διαπιστωθεί εάν υφίσταται πιθανή απομείωση της αξίας τους, καθώς και για τους σκοπούς γνωστοποίησης των εύλογων αξιών στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Οι εύλογες αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα προσδιορίζονται με την εφαρμογή των μεθόδων αποτίμησης προεξόφλησης ταμειακών ροών, κτηματαγοράς και υπολειμματικής αξίας. Η εταιρία χρησιμοποιεί παραδοχές, οι οποίες κατά κύριο λόγο βασίζονται στις συνθήκες της αγοράς που επικρατούν, κατά την ημερομηνία κατάρτισης του Ισολογισμού.

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

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

Σε ορισμένες περιπτώσεις, κυρίως για τον υπολογισμό της αξίας οικοπέδων, η αποτίμηση βασίζεται στη μέθοδο κτηματαγοράς. Σύμφωνα με τη μέθοδο αυτή, ο προσδιορισμός της αξίας ενός ακινήτου γίνεται με βάση συγκριτικά στοιχεία που αφορούν ακίνητα που παρουσιάζουν τη μεγαλύτερη ομοιότητα χαρακτηριστικών με το κατά περίπτωση υπό εκτίμηση ακίνητο, καθώς και με τη διαμόρφωση άποψης σχετικά με τις επικρατούσες αξίες ακινήτων και τη γενικότερη κατάσταση της αγοράς (επίπεδο προσφοράς / ζήτησης, τάσεις κλπ).

Για τον καλύτερο προσδιορισμό της αξίας των οικοπέδων, πέρα από την μέθοδο της κτηματαγοράς, χρησιμοποιείται και η μέθοδος της υπολειμματικής αξίας. Η αποτίμηση βάσει της υπολειμματικής αξίας εφαρμόζεται κυρίως για τον υπολογισμό της αξίας γηπέδων κατάλληλων για αξιοποίηση ή ακινήτων που

χρησιμοποιούν ανακαίνιση, προκειμένου να προχωρήσει η περαιτέρω αξιοποίησή τους. Η λογική της μεθόδου αυτής έχει ως βάση το ανώτατο τίμημα που θα ήταν διατεθειμένος να πληρώσει ένας επενδυτής για ένα ακίνητο στην υπάρχουσα κατάστασή του, προκειμένου να το αξιοποιήσει πλήρως και στη συνέχεια να το εκμεταλλευθεί. Προκειμένου να προσδιοριστεί η αναμενόμενη τρέχουσα αξία του ακινήτου προβλέπεται η ανάπτυξη του μέσω εφαρμογής του βέλτιστου σεναρίου αξιοποίησής του. Περαιτέρω γνωστοποιήσεις σχετικά με τις παραδοχές για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των ακινήτων περιλαμβάνονται στη σημείωση 5.

(β) *Φόρος εισοδήματος*

Απαιτείται κρίση για τον προσδιορισμό της πρόβλεψης για φόρο εισοδήματος. Υπάρχουν πολλές συναλλαγές και υπολογισμοί για τους οποίους ο τελικός προσδιορισμός του φόρου είναι αβέβαιος. Εάν το τελικό αποτέλεσμα του φορολογικού ελέγχου είναι διαφορετικό από το αρχικώς αναγνωρισθέν, η διαφορά θα επηρεάσει τον φόρο εισοδήματος και την πρόβλεψη για αναβαλλόμενη φορολογία της χρήσης.

(γ) *Προβλέψεις αναφορικά με διάφορες αντιδικίες και νομικές υποθέσεις*

Για τις περιπτώσεις εκείνες που η εταιρία μπορεί να εμπλέκεται σε διάφορες αντιδικίες και νομικές υποθέσεις η Διοίκηση εξετάζει την κατάσταση κάθε υπόθεσης σε περιοδική βάση για να αξιολογεί την πιθανότητα εκροής χρηματοοικονομικών πόρων, βασιζόμενη και στην άποψη των νομικών συμβούλων. Εάν η ενδεχόμενη χρηματοοικονομική εκροή από οποιεσδήποτε αντιδικίες και νομικές υποθέσεις θεωρείται πιθανή και το ποσό μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα καταχωρείται πρόβλεψη στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Όταν πρόσθετες πληροφορίες καθίστανται διαθέσιμες, η Διοίκηση επανεξετάζει την πιθανή υποχρέωση και πιθανόν να αναθεωρήσει τις εκτιμήσεις για την πιθανότητα ενός δυσμενούς αποτελέσματος και τη σχετική εκτίμηση της πιθανής εκροής. Τέτοιες αναθεωρήσεις στις εκτιμήσεις μπορεί να έχουν σημαντική επίδραση στη χρηματοοικονομική θέση και στα αποτελέσματα της Εταιρίας.

5. Επενδύσεις σε ακίνητα

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	31-Δεκ-19	31-Δεκ-18
Κόστος		
1- Ιαν.	68.282.912	64.276.226
Προσθήκες	12.114.682	1.199.685
Απομείωση (αναστροφή)	-	2.807.000
31-Δεκ.	80.397.594	68.282.912
Συσσωρευμένες αποσβέσεις		
1- Ιαν.	(8.628.667)	(7.421.374)
Αποσβέσεις χρήσης	(1.295.164)	(1.207.293)
31-Δεκ.	(9.923.830)	(8.628.667)
Αναπόσβεστη αξία 31-Δεκ.	70.473.764	59.654.245

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ
για τη χρήση από 1^η Ιανουαρίου 2019 έως 31^η Δεκεμβρίου 2019

- Επί των ακινήτων της Εταιρίας, και συγκεκριμένα επί των οικοδομικών τετραγώνων ΟΤΕ71 και ΟΤΕ72 στη θέση Γυαλού στα Σπάτα Αττικής, έχει εγγραφεί η υπ' αριθμ. 8947/17.06.2020 υποθήκη ποσού € 49,8εκ. σε ασφάλεια της από 14/5/2020 Σύμβασης Ομολογιακού Δανείου ποσού έως € 41,5 εκ. περίπου.
- Η εταιρία εντός του 2019 προχώρησε στην κατασκευή της Β' φάσης του Εμπορικού Πάρκου με την επέκτασή του κατά 15.200χιλ τ.μ. και κόστος 12,1 εκ. ευρώ, συμπεριλαμβανομένων κεφαλαιοποιημένων τόκων ειδικού δανεισμού (σημείωση 20). Η λειτουργία της επέκτασης ξεκίνησε τον Νοέμβριο του 2019, έχοντας επιτευχθεί μίσθωση του 80% της μισθωτικής επιφάνειας του νέου κτιρίου.

Στον παρακάτω πίνακα παρατίθενται πληροφορίες αναφορικά με την εύλογη αξία του Εμπορικού Πάρκου και τις μεθόδους αποτίμησής του.

Χώρα	Τομέας	Κατηγορία ακινήτου	Κατηγοριοποίηση Εύλογης Αξίας	Εύλογη Αξία 31/12/2019	Μέθοδος Εκτίμησης	Στοιχεία προσδιορισμού αξίας	Εύρος τιμών (σε ευρώ)
Ελλάδα	Ανάπτυξη γης & ακινήτων	Εμπορικό Πάρκο	3	120.000.000	Μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών/ Μέθοδος υπολεμματικής αξίας	Επιτόκιο προεξόφλησης/ Κεφαλαιακή απόδοση εξόδου στη λήξη της περιόδου (exit yield)/ Αγοραίο μίσθωμα	7,75% / 7,25% / 7.219.500 /
			Σύνολο	120.000.000			

Ανάλυση Ευαισθησίας επί των εσόδων μίσθωσης των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρίας

Μια ευλόγως πιθανή μεταβολή κατά 250 μονάδες βάσης (+/-0,25%) του συντελεστή προεξόφλησης του 1ου έτους επί των συνολικών εσόδων της υφιστάμενης ανάπτυξης του Εμπορικού Πάρκου Smart Park θα είχε ως αποτέλεσμα την μείωση/αύξηση της εύλογης αξίας αυτού για το 2019 κατά 5εκ. € περίπου.

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ
για τη χρήση από 1^η Ιανουαρίου 2019 έως 31^η Δεκεμβρίου 2019

6. Ενσώματες Ακίνητοποιήσεις

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	Μεταφορικά μέσα	Μηχανολογικός εξοπλισμός	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
Κόστος				
1-Ιαν-2018	10.871	65.617	38.682	115.170
Προσθήκες	0	-	5.361	5.361
31-Δεκ-2018	10.871	65.617	44.043	120.531
1-Ιαν-2019	10.871	65.617	44.043	120.531
Προσθήκες	-	-	205.320	205.320
31-Δεκ-2019	10.871	65.617	249.363	325.851
Συσσωρευμένες αποσβέσεις				
1-Ιαν-2018	(1.756)	(37.703)	(38.076)	(77.535)
Αποσβέσεις χρήσεως	(1.571)	(6.562)	(2.711)	(10.843)
31-Δεκ-2018	(3.327)	(44.264)	(40.787)	(88.378)
1-Ιαν-2019	(3.327)	(44.264)	(40.787)	(88.378)
Αποσβέσεις χρήσεως	(1.571)	(6.562)	(3.573)	(11.706)
31-Δεκ-2019	(4.898)	(50.826)	(44.360)	(100.084)
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2018	7.544	21.353	3.256	32.153
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2019	5.973	14.791	205.002	225.767

7. Ασώματες ακινητοποιήσεις

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	Λογισμικό
Κόστος	
1-Ιαν-2018	4.357
Προσθήκες	2.464
31-Δεκ-2018	6.820
1-Ιαν-2019	6.820
Προσθήκες	31.441
31-Δεκ-2019	38.261
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	
1-Ιαν-2018	(4.357)
Αποσβέσεις χρήσεως	(274)
31-Δεκ-2018	(4.631)
1-Ιαν-2019	(4.631)
Αποσβέσεις χρήσεως	(821)
31-Δεκ-2019	(5.452)
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2018	2.190
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2019	32.809

8. Δικαιώματα χρήσης παγίων –ΔΠΧΑ 16 μισθώσεις

Η εταιρία εφαρμόζει για πρώτη φορά το ΔΠΧΑ 16 κατά την 1 Ιανουαρίου 2019 χρησιμοποιώντας την τροποποιημένη αναδρομική προσέγγιση. Βάσει αυτής της προσέγγισης, α) αναγνωρίζει μια υποχρέωση την οποία επιμετρά στην παρούσα αξία όπως προκύπτει από την προεξόφληση των μισθωμάτων που απομένουν να πληρωθούν με το επιτόκιο δανεισμού που ίσχυε κατά την ημέρα της αρχικής εφαρμογής και β) αναγνωρίζει ένα δικαίωμα χρήσης παγίου επιμετρώντας το δικαίωμα αυτό σε ένα ποσό το οποίο ισούται με την αντίστοιχη υποχρέωση που θα αναγνωρισθεί. Μετά την αρχική αναγνώριση, η εταιρία θα α) επιμετρά τα δικαιώματα χρήσης παγίων και θα τα αποσβένει με σταθερό ρυθμό καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης και β) θα επιμετρά την αντίστοιχη υποχρέωση, αυξάνοντας και μειώνοντας το ανοιχτό υπόλοιπο με τρόπο που να αντικατοπτρίζει τον τόκο και τις πληρωμές μισθωμάτων αντίστοιχα.

- **Λογιστικός Χειρισμός**

Κατά την υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 16, η Εταιρία εφάρμοσε ένα ενιαίο λογιστικό πλαίσιο για όλες τις μισθώσεις.

Η Εταιρία αναγνώρισε δικαιώματα χρήσης παγίων και υποχρεώσεις για τις μισθώσεις αυτές που προηγουμένως ταξινομούνται ως λειτουργικές εκτός από τις μισθώσεις χαμηλής αξίας.

Η υποχρέωση μίσθωσης αναγνωρίστηκε ως η παρούσα αξία υπολειπόμενων πληρωμών, προεξοφλημένης με το κόστος επιπρόσθετου δανεισμού κατά την ημερομηνία της αρχικής εφαρμογής. Η Εταιρία εφάρμοσε τις πρακτικές διευκόλυνσης όπως παρακάτω:

- Χρησιμοποίησε ένα ενιαίο προεξοφλητικό επιτόκιο για τις μισθώσεις ύψους 5%
- Αξιολόγησε, με βάση την προγενέστερη εμπειρία, τη διάρκεια των μισθώσεων των οποίων η σύμβαση περιλαμβάνει όρο επέκτασης ή λύσης.
- Δεν αξιολόγησε μισθώσεις που είναι αξίας χαμηλότερης €5.000.

Παρακάτω παρατίθενται οι νέες λογιστικές πολιτικές της Εταιρίας κατά την υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 16, που ισχύουν από την ημερομηνία της αρχικής εφαρμογής:

- **Δικαίωμα χρήσης παγίων**

Η Εταιρία αναγνωρίζει δικαίωμα χρήσης παγίων στην έναρξη της μίσθωσης (την ημερομηνία που το περιουσιακό στοιχείο είναι διαθέσιμο προς χρήση). Τα δικαιώματα χρήσης παγίων επιμετρούνται στο κόστος τους, μειωμένο κατά τη συσσωρευμένη απόσβεση και την απομείωση της αξίας τους προσαρμοσμένο κατά την επιμέτρηση των αντίστοιχων υποχρεώσεων μισθώσεων.

Τα δικαιώματα χρήσης παγίων υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους.

- **Υποχρεώσεις μισθώσεων**

Κατά την έναρξη της μίσθωσης η Εταιρία αναγνωρίζει υποχρεώσεις μισθώσεων ίσες με την παρούσα αξία των μισθωμάτων κατά τη συνολική διάρκεια της σύμβασης μίσθωσης

Για να υπολογίσει την παρούσα αξία των πληρωμών, η Εταιρία χρησιμοποιεί το κόστος επιπρόσθετου δανεισμού κατά την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης, εάν το πραγματικό επιτόκιο δεν προσδιορίζεται ευθέως από τη σύμβαση μίσθωσης. Το επιτόκιο ορίστηκε σε 5%. Μεταγενέστερα της έναρξης της μίσθωσης το ποσό των υποχρεώσεων μισθώσεων προσαυξάνεται με έξοδα τόκων και μειώνεται με τις πληρωμές μισθωμάτων που πραγματοποιούνται. Επιπλέον, η λογιστική αξία των υποχρεώσεων μισθώσεων επιμετράται εάν υπάρξει τροποποίηση σύμβαση, η οποιαδήποτε αλλαγή στη διάρκεια της σύμβασης, στα σταθερά μισθώματα ή στην αξιολόγηση αγοράς του περιουσιακού στοιχείου.

Στην Εταιρία οι υποχρεώσεις μίσθωσης αφορούν αποκλειστικά αυτοκίνητα. Για το 2019 καταχωρήθηκαν ως χρηματοοικονομικά έξοδα μισθώσεων το ποσό των €2,3 χιλ. και ως αποσβέσεις δικαιώματος χρήσης παγίων το ποσό των €34,1 χιλ.

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ
για τη χρήση από 1^η Ιανουαρίου 2019 έως 31^η Δεκεμβρίου 2019

	<u>Μεταφορικά μέσα</u>
Δικαιώματα χρήσης παγίων	
Κόστος	
Επίδραση ΔΠΧΑ 16 την 1.1.2019:	
Αναγνώριση Δικαιώματος χρήσης	
περιουσιακών στοιχείων	42.475
Προσθήκες περιόδου	88.138
31 Δεκεμβρίου 2019	130.613
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	
1 Ιανουαρίου 2019	-
Αποσβέσεις περιόδου	(34.142)
31 Δεκεμβρίου 2019	(34.142)
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2019	96.471

	<u>Μεταφορικά μέσα</u>
Μακροπρόθεσμη Υποχρέωση Μισθώσεων	
1 Ιανουαρίου 2019	27.439
Πληρωμές περιόδου	(13.028)
Προσθήκες περιόδου	61.023
31 Δεκεμβρίου 2019	75.434
Βραχυπρόθεσμη Υποχρέωση Μισθώσεων	
1 Ιανουαρίου 2019	15.036
Πληρωμές περιόδου	(16.310)
Τόκοι περιόδου	2.362
Προσθήκες περιόδου	27.115
31 Δεκεμβρίου 2019	28.203

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ
για τη χρήση από 1^η Ιανουαρίου 2019 έως 31^η Δεκεμβρίου 2019

9. Απαιτήσεις

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	31-Δεκ-19	31-Δεκ-18
Πελάτες	654.414	652.738
Καθαρές απαιτήσεις πελατών	654.414	652.738
Συμβατικά περιουσιακά στοιχεία (π.ε.ριλαμβ. Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα συμβάσεων με πελάτες)	202.623	108.880
Δάνεια σε συνδεδεμένα μέρη	1.990.000	800.000
Λοιπές Απαιτήσεις	1.875.714	329.390
Σύνολο	4.722.751	1.891.008
Σύνολο μη Κυκλοφορούντος Ενεργητικού	3.600	961.862
Σύνολο Κυκλοφορούντος Ενεργητικού	4.719.151	929.147
Σύνολο	4.722.751	1.891.008

Δεν υπάρχει συγκέντρωση του πιστωτικού κινδύνου σε σχέση με τις απαιτήσεις από πελάτες καθώς αυτές προέρχονται από μισθωτές με επαρκή πιστοληπτική ικανότητα. Επιπλέον σε σημαντικά υπόλοιπα, έχουν ληφθεί εγγυήσεις ως εξασφάλιση για τη μείωση του πιστωτικού κινδύνου. Για τις απαιτήσεις που είναι σε καθυστέρηση μικρότερη του έτους έναντι των συμβατικών ημερομηνιών λήξης τους δεν σχηματίστηκε σχετική πρόβλεψη απομείωσης καθόσον εκτιμάται ότι θα εισπραχθούν στο σύνολο τους.

Την 22 Απριλίου 2015 η Εταιρία προχώρησε σε σύναψη έκδοσης ομολογιακού δανείου, τη μητρική REDS ΑΕ., ανωτάτου ύψους 2 εκ. ευρώ. Την 31/12/2019 το ποσό του δανεισμού ανήλθε σε € 1.990.000

Ο λογαριασμός «Λοιπές απαιτήσεις» αναλύεται ως εξής :

	31-Δεκ-19	31-Δεκ-18
Λοιπές απαιτήσεις		
Ελληνικό Δημόσιο: παρακρατούμενοι & προκαταβλητέοι φόροι	18.915	11.277
Ελληνικό Δημόσιο: Χρεωστικό ΦΠΑ	1.399.658	-
Λογ/σμός διαχείρισης προκαταβολών & πιστώσεων	2.308	75
Επιπαγές (μεταχρονολογημένες) εισπρακτέες	2.646	5.000
Έξοδα επόμενων χρήσεων	151.694	98.412
Προκαταβολές προμηθευτών / πιστωτών	44.518	36.362
Δοσμένες εγγυήσεις	3.600	3.600
Λοιποί χρεώστες	252.375	174.664
Σύνολο	1.875.714	329.390

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ
για τη χρήση από 1^η Ιανουαρίου 2019 έως 31^η Δεκεμβρίου 2019

Η ανάλυση ενηλικίωσης των υπολοίπων πελατών την 31 Δεκεμβρίου 2019 και 31 Δεκεμβρίου 2018 έχει ως εξής:

	<u>31-Δεκ-19</u>	<u>31-Δεκ-18</u>
0 - 3 μήνες	612.255	549.697
3 - 6 μήνες	4.636	14.909
6 μήνες - 1έτος	477	18.185
1 - 2 έτη	100	33.003
2 - 3 έτη	-	-
Πάνω από 3 έτη	36.945	36.945
	<u>654.414</u>	<u>652.738</u>
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	-	-
Καθαρές απαιτήσεις πελατών	654.414	652.738

10. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	<u>31-Δεκ-19</u>	<u>31-Δεκ-18</u>
Διαθέσιμα στο ταμείο	2.630	2.740
Καταθέσεις όψεως	1.445.309	118.738
Σύνολο	<u>1.447.939</u>	<u>121.479</u>

11. Δεσμευμένες καταθέσεις

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

Οι Δεσμευμένες Καταθέσεις της Εταιρίας ανέρχονται στις 31.12.2019 σε ευρώ 6.735.403 και στις 31.12.2018 σε ευρώ 6.038.175.

Οι δεσμευμένες καταθέσεις αυτοχρηματοδοτούμενων ή συγχρηματοδοτούμενων έργων (όπως το ακίνητο «Smart Park», της εταιρίας) αφορούν είτε λογαριασμούς εσόδων όπου καταθέτονται τα έσοδα του έργου πριν την κάλυψη των εγκεκριμένων δαπανών ή λογαριασμούς εξυπηρέτησης βραχυπρόθεσμων τοκοχρεολυσίων για την αποπληρωμή των επόμενων χρονικά τοκοχρεωλυτικών δόσεων των δανείων.

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ
για τη χρήση από 1^η Ιανουαρίου 2019 έως 31^η Δεκεμβρίου 2019

12. Μετοχικό κεφάλαιο

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	Αριθμός μετοχών	Ονομαστική αξία μετοχών	Κοινές μετοχές	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2018	39.286.000	1,00	39.286.000	39.286.000
Έκδοση /(μείωση) μετοχών	-	1,00	-	-
31 Δεκεμβρίου 2018	39.286.000	1,00	39.286.000	39.286.000
1 Ιανουαρίου 2019	39.286.000	1,00	39.286.000	39.286.000
Έκδοση /(μείωση) μετοχών	-	1,00	-	-
31 Δεκεμβρίου 2019	39.286.000	1,00	39.286.000	39.286.000

13. Αποθεματικά

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	Τακτικό αποθεματικό	Αποθεματικό αντιστάθμισης ταμειακών ροών	Αποθεματικό αναλογιστικών κερδών/(ζημιών)	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2018	133.063	(846.877)	(12.414)	(726.228)
Μεταφορά από αποτελέσματα	177.543	-	-	177.543
Αναλογιστικά κέρδη /(ζημιές)	-	-	220	220
Αντιστάθμιση ταμειακών ροών	-	98.285	-	98.285
31 Δεκεμβρίου 2018	310.606	(748.592)	(12.195)	(450.181)
1 Ιανουαρίου 2019	310.606	(748.592)	(12.195)	(450.181)
Μεταφορά από αποτελέσματα	72.038	-	-	72.038
Αναλογιστικά κέρδη /(ζημιές)	-	-	6.657	6.657
Αντιστάθμιση ταμειακών ροών	-	52.055	-	52.055
31 Δεκεμβρίου 2019	382.644	(696.537)	(5.538)	(319.431)

(α) Τακτικό αποθεματικό

Από τις διατάξεις των άρθρων 158-160 του Ν. 4548/2018 για τις χρήσεις από 1.1.2019 και από τις διατάξεις των άρθρων 44 και 45 των κωδ. Ν. 2190/1920 για τις χρήσεις μέχρι την 31.12.2018 ρυθμίζεται ο σχηματισμός και η

χρησιμοποίηση του τακτικού αποθεματικού ως εξής: Το 5% τουλάχιστον των πραγματικών (λογιστικών) καθαρών κερδών κάθε χρήσεως κρατείται, υποχρεωτικά, για σχηματισμό τακτικού αποθεματικού, μέχρις ότου το συσσωρευμένο ποσό του τακτικού αποθεματικού γίνει τουλάχιστον ίσο με το 1/3 του ονομαστικού μετοχικού κεφαλαίου. Το τακτικό αποθεματικό μπορεί να χρησιμοποιηθεί για κάλυψη ζημιών μετά από απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων, και ως εκ τούτου δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για οποιοδήποτε άλλο λόγο.

(β) Αποθεματικό αναλογιστικών κερδών / (ζημιών)

Το αποθεματικό αυτό περιλαμβάνει τα αναλογιστικά κέρδη / (ζημιές) (και τη σχετική αναβαλλόμενη φορολογία) που προκύπτουν από τον επαναυπολογισμό της παρούσας αξίας δέσμευσης καθορισμένων παροχών, τα οποία σύμφωνα με το αναθ. Πρότυπο IAS 19 αναγνωρίζονται στην κατάσταση συνολικών εισοδημάτων.

(γ) Αποθεματικό αντιστάθμισης ταμειακών ροών

Το ανωτέρω αποθεματικό περιλαμβάνει την πραγματική επίδραση της αποτίμησης του παραγώγου αντιστάθμισης ταμειακών ροών.

14. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	31-Δεκ-19	31-Δεκ-18
Προμηθευτές	877.069	587.739
Ασφαλιστικοί οργανισμοί και λοιποί φόροι/ τέλη	152.667	263.302
Δεδουλευμένοι τόκοι	7.877	235.859
Δεδουλευμένα έξοδα	-	84.560
Ληφθείσες εγγυήσεις ακινήτων	1.189.885	991.085
Λοιπές υποχρεώσεις	63.469	144.181
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη	3.129.264	762.592
Σύνολο	5.420.232	3.069.318
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	1.189.885	920.195
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	4.230.347	2.149.124
Σύνολο	5.420.232	3.069.318

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ
για τη χρήση από 1^η Ιανουαρίου 2019 έως 31^η Δεκεμβρίου 2019

Ο λογαριασμός «λοιπές υποχρεώσεις» αναλύεται ως εξής :

	31-Δεκ-19	31-Δεκ-18
Λοιπές υποχρεώσεις		
Προκαταβολές πελατών	17.735	29.464
Αποδοχές προσωπικού πληρωτέες	2.420	2.434
Δικαιούχοι αμοιβών (παροχής υπηρεσιών)	28.189	25.662
Υποχρεώσεις σε εργολάβους	13.084	72.337
Λοιποί πιστωτές	2.041	14.285
Σύνολο	63.469	144.181

Οι υποχρεώσεις της Εταιρείας από την εμπορική της δραστηριότητα είναι ελεύθερες τόκων.

15. Δανεισμός

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	31-Δεκ-19	31-Δεκ-18
Μακροπρόθεσμος δανεισμός		
Ομολογιακό Δάνειο	13.670.277	16.248.434
Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων	13.670.277	16.248.434
Βραχυπρόθεσμα δάνεια		
Ομολογιακό Δάνειο	4.550.954	2.163.176
Τραπεζικός δανεισμός	12.216.391	-
Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων	16.767.344	2.163.176
Σύνολο δανείων	30.437.620	18.411.611

Την 14/5/2020 η εταιρία προχώρησε στη σύναψη μακροπρόθεσμου κοινοπρακτικού ομολογιακού δανείου για ποσό έως €41,5εκ. (36,5εκ. +5εκ. δάνειο ΦΠΑ), το οποίο περιλαμβάνει και την αναχρηματοδότηση του υφιστάμενου δανεισμού της εταιρίας ποσού 15,3 εκ., η διάρκεια του δανείου ορίστηκε έως την 31/12/2029. Σκοπός του δανείου η χρηματοδότηση της νέας ανάπτυξης στο Εμπορικό Πάρκο "Smart Park" δομήσιμης επιφάνειας κατά 15χιλ. τμ περίπου. Για τη διευκόλυνση της ανάπτυξης και έως την υπογραφή του νέου δανείου η εταιρία είχε υπογράψει συμβάσεις παροχής πιστώσεως αλληλόχρεων λογαριασμών (bridge finance), συνολικού ποσού ευρώ 12εκ., ποσά που αντιστοιχούν στις εκταμιεύσεις του ομολογιακού δανείου.

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ
για τη χρήση από 1^η Ιανουαρίου 2019 έως 31^η Δεκεμβρίου 2019

Στον πίνακα που ακολουθεί περιγράφεται η ληκτικότητα του μακροπρόθεσμου δανεισμού :

	31-Δεκ-19	31-Δεκ-18
Μεταξύ 1 και 2 ετών	2.620.422	2.366.338
Μεταξύ 2 και 5 ετών	9.486.965	8.712.249
Πάνω από 5 έτη	1.562.890	5.169.848
Σύνολο	13.670.277	16.248.435

Η εύλογη αξία των δανείων υπολογίζεται προεξοφλώντας τις αναμενόμενες μελλοντικές ταμειακές ροές χρησιμοποιώντας επιτόκια προεξόφλησης που αντανακλούν τις τρέχουσες συνθήκες της τραπεζικής αγοράς. Η λογιστική αξία των βραχυπρόθεσμων δανείων προσεγγίζει την εύλογη αξία, καθώς η επίδραση της προεξόφλησης είναι μη σημαντική.

Η Εταιρία δεν έχει υποχρεώσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης. Το σύνολο των δανείων της Εταιρίας είναι σε ευρώ.

Οι μεταβολές στις υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες έχουν ως εξής :

	31-Δεκ-19	31-Δεκ-18
Μακροπρόθεσμος δανεισμός		
Ομολογιακό Δάνειο	16.248.434	18.411.611
Αποπληρωμή δανεισμού	(211.818)	(1.968.692)
Απόσβεση εξόδων έκδοσης δανείων	21.438	21.438
Μεταφορά σε βραχυπρόθεσμα δάνεια	(2.387.778)	(215.922)
Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων	13.670.277	16.248.434

Βραχυπρόθεσμα δάνεια		
Ομολογιακό Δάνειο	2.163.176	1.947.254
Τραπεζικός δανεισμός	12.216.391	-
Μεταφορά από μακροπρόθεσμα δάνεια	2.387.778	215.922
Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων	16.767.344	2.163.176

Σύνολο δανείων	30.437.620	18.411.611
-----------------------	-------------------	-------------------

16. Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα

Η εύλογη αξία των παραγώγων αντιστάθμισης κατατάσσεται στο μη κυκλοφορούν ενεργητικό ή στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις όταν το εναπομένον αντισταθμιζόμενο στοιχείο έχει διάρκεια μεγαλύτερη των 12 μηνών, ή στο κυκλοφορούν ενεργητικό ή στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις εφόσον η εναπομένουσα διάρκεια του αντισταθμιζόμενου στοιχείου είναι μικρότερη των 12 μηνών.

Το ανωτέρω παράγωγο στην κλειόμενη και στην προηγούμενη χρήση παρουσιάζεται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις, για τη χρήση 2019 ποσό € 1.039.313, έναντι ποσού € 1.171.809 της χρήσης 2018.

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ
για τη χρήση από 1^η Ιανουαρίου 2019 έως 31^η Δεκεμβρίου 2019

Η ονομαστική αξία ανταλλαγής επιτοκίων ανέρχεται την 31.12.2019 σε ποσό € 16.359.200 με σταθερό επιτόκιο 1,73%.

Κέρδη ή ζημιές από συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων που αναγνωρίζονται στο Αποθεματικό αντιστάθμισης ταμειακών ροών στα Ίδια Κεφάλαια της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2019, θα αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων κατά την αποπληρωμή των δανείων.

17. Αναβαλλόμενη φορολογία

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν υπάρχει εφαρμόσιμο νομικό δικαίωμα να συμψηφισθούν οι τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις έναντι των τρεχουσών φορολογικών υποχρεώσεων και όταν οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος αφορούν στην ίδια φορολογική αρχή.

Η συνολική μεταβολή στον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος είναι η παρακάτω:

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	31-Δεκ-19	31-Δεκ-18
Υπόλοιπο αρχής περιόδου	1.085.426	220.088
Χρέωση / (πίστωση) κατάστασης αποτελεσμάτων	68.938	808.223
Χρέωση / (πίστωση) στα ίδια κεφάλαια	73.476	57.115
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	1.227.841	1.085.426

Οι μεταβολές στις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις κατά τη διάρκεια της χρήσης χωρίς να λαμβάνεται υπόψη ο συμψηφισμός των υπολοίπων εντός της ίδιας φορολογικής αρχής είναι οι παρακάτω :

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις:

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	Προβλέψεις απαιτήσεων	Αποσβέσεις	Αποθεματικό αντιστάθμισης ταμειακών ροών	Αποθεματικό αναλογιστικών κερδών/(ζημιών)	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2018	4.735	80.871	387.590	5.071	478.266
(Χρέωση) / πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	5.240	(80.304)	(3.374)	-	(78.438)
(Χρέωση) / πίστωση στα ίδια κεφάλαια	-	-	(56.109)	(1.006)	(57.115)
31 Δεκεμβρίου 2018	9.975	567	328.106	4.065	342.713
1 Ιανουαρίου 2019	9.975	567	328.106	4.065	342.713
(Χρέωση) / πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	3.126	69.560	(7.511)	-	65.175
(Χρέωση) / πίστωση στα ίδια κεφάλαια	-	-	(71.160)	(2.316)	(73.476)
31 Δεκεμβρίου 2019	13.101	70.127	249.435	1.749	334.412

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ
για τη χρήση από 1^η Ιανουαρίου 2019 έως 31^η Δεκεμβρίου 2019

Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις :

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	Λοιπά	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2018	698.354	698.354
(Χρέωση) / πίστωση στην κατάσταση απ οτελεσμάτων	729.785	729.785
31 Δεκεμβρίου 2018	1.428.139	1.428.139
1 Ιανουαρίου 2019	1.428.139	1.428.139
(Χρέωση) / πίστωση στην κατάσταση απ οτελεσμάτων	134.113	134.113
31 Δεκεμβρίου 2019	1.562.253	1.562.253

18. Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

Τα ποσά που έχουν καταχωρηθεί στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης είναι τα ακόλουθα :

	31-Δεκ-19	31-Δεκ-18
Παρούσα αξία μη χρηματοδοτούμενων υποχρεώσεων	61.872	56.157
Υποχρέωση στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης	61.872	56.157

Τα ποσά που αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσεως έχουν ως ακολούθως :

	31-Δεκ-19	31-Δεκ-18
Συνταξιοδοτικές παροχές	14.688	6.087
Σύνολο	14.688	6.087

Τα ποσά που έχουν καταχωρηθεί στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων είναι τα παρακάτω :

	31-Δεκ-19	31-Δεκ-18
Κόστος τρέχουσας απ ασχόλησης	14.484	5.266
Χρηματοοικονομικό κόστος	955	821
Ζημιές από περικοπές	(750)	-
Σύνολο περιλαμβανόμενο στις παροχές σε εργαζομένους	14.689	6.087

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ
για τη χρήση από 1^η Ιανουαρίου 2019 έως 31^η Δεκεμβρίου 2019

Η μεταβολή στις υποχρεώσεις όπως εμφανίζονται στον Ισολογισμό έχει ως ακολούθως :

	31-Δεκ-19	31-Δεκ-18
Υπόλοιπο έναρξης	56.157	51.296
Αναλογιστικά (κέρδη)/ζημιές (remeasurements) που χρεώνονται στη Κατάσταση Λοιπών Συνολικών Εσόδων	(8.973)	(1.225)
Σύνολο χρέωσης στα αποτελέσματα	14.688	6.086
Υπόλοιπο τέλους	61.872	56.157

Η ανάλυση ευαισθησίας των συνταξιοδοτικών παροχών από μεταβολές στις κυριότερες παραδοχές είναι :

	Μεταβολή στην παραδοχή κατά	Αύξηση στην παραδοχή	Μείωση στην παραδοχή
Προεξοφλητικό επόκειο	0,50%	-9,08%	9,08%
Ρυθμός μεταβολής μισθολογίου	0,50%	8,95%	-8,95%

Οι κύριες αναλογιστικές παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν για λογιστικούς σκοπούς είναι οι εξής :

	31-Δεκ-19	31-Δεκ-18
Προεξοφλητικό επόκειο	0,90%	1,70%
Μελλοντικές αυξήσεις μισθών	1,70%	1,75%
Μέσος ετήσιος ρυθμός μακροχρόνιας αύξησης πληθωρισμού	1,70%	1,75%

Η μέση σταθμική διάρκεια των συνταξιοδοτικών παροχών είναι 17,48 έτη.

Ανάλυση αναμενόμενης ληκτότητας των μη προεξοφλημένων συνταξιοδοτικών παροχών

	31-Δεκ-19	31-Δεκ-18
Κάτω από ένα έτος	-	-
Πάνω από 5 έτη	72.403	79.453
Σύνολο	72.403	79.453

Αναλυτικά (κέρδη)/ζημιές (remeasurements) που αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Λοιπών Συνολικών Εσόδων είναι :

	31-Δεκ-19	31-Δεκ-18
Εμπειρία (κέρδη) / ζημιές	(8.973)	(1.225)
Σύνολο	(8.973)	(1.225)

19. Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

Τα έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων ανήλθαν για την χρήση 2019 σε ποσό 6,8 εκ.€, περίπου έναντι ποσού 6,3 εκ. € της χρήσης του 2018.

Η περίοδος λειτουργικών μισθώσεων των επενδυτικών ακινήτων (τα οποία βρίσκονται στην Ελλάδα), είναι στις περισσότερες περιπτώσεις 12 έτη. Τα ενοίκια αναπροσαρμόζονται ετησίως σύμφωνα με τους όρους των συμβάσεων σε σχέση με το Δ.Τ.Κ. προσαυξημένα έως 1%.

Τα έσοδα από μισθώματα του Ομίλου δεν υπόκεινται σε εποχιακές διακυμάνσεις.

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

	31-Δεκ-19	31-Δεκ-18
Έως 1 έτος	6.596.951	4.834.483
2ο έτος	6.184.593	4.155.101
3ο έτος	5.499.878	3.452.523
4ο έτος	4.852.531	2.313.683
5ο έτος	3.603.484	2.027.225
Πάνω από 5 έτη	14.093.342	9.381.926
Σύνολο	40.830.779	26.164.942

20. Χρηματοοικονομικά (έσοδα) /έξοδα - καθαρά

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	31-Δεκ-19	31-Δεκ-18
Έξοδα τόκων		
-Τραπεζικά δάνεια & λοιπές υποχρεώσεις	1.058.157	1.127.293
- Έξοδα τόκων που αφορούν Χρηματοδοτικές Μισθώσεις	2.362	-
	<u>1.060.519</u>	<u>1.127.293</u>
(Έσοδα) τόκων / χρεογράφων	<u>(103.280)</u>	<u>(86.738)</u>
Καθαρά έξοδα / (έσοδα) τόκων	957.240	1.040.555
Λοιπά χρηματοοικονομικά έξοδα		
- Διάφορα έξοδα τραπεζών	23.912	23.223
	<u>23.912</u>	<u>23.223</u>
Σύνολο	<u>981.151</u>	<u>1.063.778</u>

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ
για τη χρήση από 1^η Ιανουαρίου 2019 έως 31^η Δεκεμβρίου 2019

Τόκοι ειδικού δανεισμού για την επέκταση του Εμπορικού Πάρκου «Smart Park», ποσού 293χιλ. €, που αφορούσαν την κατασκευαστική περίοδο, κεφαλαιοποιήθηκαν κατά την τρέχουσα χρήση στα επενδυτικά ακίνητα.

21. Έξοδα ανά κατηγορία

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	31-Δεκ-19			31-Δεκ-18			
	Σημ.	Δαπάνες εκμετάλλεσης	Λειτουργικά έξοδα	Σύνολο	Δαπάνες εκμετάλλεσης	Λειτουργικά έξοδα	Σύνολο
Παροχές σε εργαζομένους	22	-	299.395	299.395	-	295.943	295.943
Αποσβέσεις άυλων παγίων	7	821	-	821	274	-	274
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων	6	11.706	34.142	45.848	10.843	-	10.843
Αποσβέσεις επενδυτικών ακινήτων	5	1.295.164	-	1.295.164	1.207.293	-	1.207.293
Ενοίκια λειτουργικών μισθώσεων		-	4.625	4.625	-	27.044	27.044
Παροχές τρίτων (φωτισμός, ύδρευση, τηλεπικοινωνίες)		1.182	2.910	4.092	684	7.911	8.595
Λοιπές παροχές τρίτων		48.154	132.349	180.504	31.168	120.149	151.317
Λοιπές αμοιβές & έξοδα τρίτων		126.308	629.175	755.483	43.490	438.811	482.301
Φόροι-Τέλη		296.284	71.474	367.758	303.688	19.306	322.993
Έξοδα μεταφορών και ταξιδίων		703	43.328	44.031	1.093	34.961	36.054
Έξοδα προβολής, διαφήμισης, εκθέσεων και επιδείξεων		837.630	61.137	898.767	396.226	128.679	524.905
Συνδρομές, εισφορές, δωρεές, επιχορηγήσεις		-	4.429	4.429	-	4.637	4.637
Έντυπα και γραφική ύλη		-	5.893	5.893	-	7.510	7.510
Έξοδα Δημοσιεύσεων οικονομικών καταστάσεων κ.λπ		-	264	264	-	-	-
Διάφορα έξοδα		4.447	34.509	38.956	1.390	65.085	66.476
Σύνολο		2.622.400	1.323.629	3.946.029	1.996.149	1.150.035	3.146.184

22. Παροχές σε εργαζόμενους

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	31-Δεκ-19	31-Δεκ-18
Μισθοί και ημερομίσθια	225.546	228.703
Έξοδα κοινωνικής ασφάλισης	59.160	60.483
Κόστος προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	14.688	6.086
Λοιπές παροχές σε εργαζομένους	-	670
Σύνολο	299.395	295.943

23. Φόρος εισοδήματος

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	31-Δεκ-19	31-Δεκ-18
Φόρος χρήσης	(352.107)	(378.297)
Αναβαλλόμενος φόρος	(68.938)	(808.223)
Σύνολο	(421.046)	(1.186.520)

Από τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2011 και έπειτα, σύμφωνα με το Νόμο 4174/2013 (άρθρο 65Α), όπως ισχύει (και όπως όριζε το άρθρο 82 του Νόμου 2238/1994), οι ελληνικές ανώνυμες εταιρείες και οι εταιρείες περιορισμένης ευθύνης των οποίων οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις ελέγχονται υποχρεωτικά, υποχρεούνταν έως και τις χρήσεις με έναρξη πριν την 1 Ιανουαρίου του 2016 να λαμβάνουν «Ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό», το οποίο εκδίδεται, μετά τη διενέργεια σχετικού φορολογικού ελέγχου, από το νόμιμο ελεγκτή ή ελεγκτικό γραφείο που ελέγχει και τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Για τις χρήσεις που ξεκινούν από την 1 Ιανουαρίου 2016 και έπειτα, το «Ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό» είναι προαιρετικό, ωστόσο η Εταιρία το λαμβάνει. Σύμφωνα με την ελληνική φορολογική νομοθεσία και τις αντίστοιχες Υπουργικές Αποφάσεις, οι εταιρείες για τις οποίες εκδίδεται φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επισημάνσεις για παραβάσεις της φορολογικής νομοθεσίας δεν εξαιρούνται από την επιβολή επιπρόσθετων φόρων και προστίμων από τις ελληνικές φορολογικές αρχές μετά την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου στο πλαίσιο των νομοθετικών περιορισμών (ως γενική αρχή, 5 χρόνια από τη λήξη της χρήσης στην οποία η φορολογική δήλωση θα πρέπει να έχει υποβληθεί).

Η Εταιρία έχει ελεγχθεί από νόμιμο ελεγκτή και έχει λάβει φορολογικό πιστοποιητικό για τις χρήσεις 2013 έως και 2018. Για τις χρήσεις που έληξαν μετά την 31η Δεκεμβρίου 2012 και παραμένουν φορολογικά ανέλεγκτες από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές, η εκτίμηση της Διοίκησης είναι ότι οι φόροι που ενδεχομένως προκύπτουν δε θα ασκήσουν ουσιώδη επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Για την Εταιρία η διαδικασία έκδοσης φορολογικού πιστοποιητικού και ο φορολογικός έλεγχος για την οικονομική χρήση 2018, ολοκληρώθηκε από την ΣΟΛ ΑΕ και έχουν εκδοθεί οι «Εκθέσεις Φορολογικής Συμμόρφωσης» ενώ ο έλεγχος για τη χρήση 2019 είναι σε εξέλιξη και θα διενεργηθεί από την Ελεγκτική Εταιρία PriceWaterhouseCoopers ΑΕ.

Ο φόρος επί των κερδών προ φόρων της Εταιρίας διαφέρει από το θεωρητικό ποσό το οποίο θα προέκυπτε αν χρησιμοποιούσαμε τον μέσο σταθμικό φορολογικό συντελεστή της εταιρίας ως εξής :

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ
για τη χρήση από 1^η Ιανουαρίου 2019 έως 31^η Δεκεμβρίου 2019

	31-Δεκ-19	31-Δεκ-18
Λογιστικά κέρδη / (ζημιές) προ φόρων	1.861.793	4.737.377
Φόρος υπολογισμένος με βάση ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές για τα κέρδη Αναμορφώσεις	446.830	1.373.839
Εισόδημα που δεν υπόκειται σε φόρο	(9.157)	-
Έξοδα που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς Διαφορά μεταξύ συντελεστή τρέχουσας και αναβαλλόμενης φορολογίας	21.689	27.125
Φορολογικές ζημιές χρήσης για τις οποίες δεν έχει αναγνωριστεί αναβαλλόμενος φόρος	-	-
Επίδραση μεταβολής Φ.Σ. σε 24%	(38.317)	(214.444)
Σύνολο Φόρων	421.045	1.186.520

24. Λοιπά έσοδα / (έξοδα)

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	31-Δεκ-19	31-Δεκ-18
Αναστροφή απομείωσης επενδυτικών ακινήτων	-	2.807.000
Έκτακτα ανόργανα έσοδα	87	16.402
Έκτακτα ανόργανα (έξοδα)	(1.846)	(3.298)
(Έξοδα) προηγούμενων χρήσεων	136	(59.925)
Έσοδα προηγούμενων χρήσεων	(5.095)	5.414
Λοιπά Κέρδη / (Ζημιές)	(26.803)	(125.014)
Σύνολο	(33.520)	2.640.579

25. Μερίσματα ανά μετοχή

Για τη χρήση 2019 η Διοίκηση της εταιρίας θα εισηγηθεί στην Τακτική Γενική Συνέλευση, τη μη διανομή μερίσματος.

26. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Η Εταιρία έχει ενδεχόμενες υποχρεώσεις σε σχέση με τράπεζες, λοιπές εγγυήσεις και άλλα θέματα που προκύπτουν στα πλαίσια της συνήθους δραστηριότητάς της και δεν αναμένεται να προκύψουν ουσιώδεις επιβαρύνσεις από ενδεχόμενες υποχρεώσεις.

Η Εταιρία ελέγχθηκε φορολογικά βάσει του Ν.2238/1994 για τις χρήσεις 2011, 2012 και 2013 και βάσει του Ν.4174/2013 για τις χρήσεις 2014 έως 2018 και έλαβε πιστοποιητικό φορολογικής συμμόρφωσης από την ΣΟΛ Α.Ε. χωρίς επιφύλαξη. Ο έλεγχος για τη χρήση 2019 είναι σε εξέλιξη και διενεργείται από την PricewaterhouseCoopers ΑΕ. Οι φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρίας για τις χρήσεις αυτές δεν έχουν καταστεί οριστικές και κατά συνέπεια υπάρχει το ενδεχόμενο να προκύψουν επιπρόσθετες επιβαρύνσεις όταν διενεργηθούν οι σχετικοί έλεγχοι από τις φορολογικές αρχές. Η Εταιρία δεν έχει σχηματίσει πρόβλεψη για τις φορολογικά ανέλεγκτες χρήσεις.

27. Συναλλαγές της Εταιρείας με συνδεδεμένα μέρη

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

Υπόλοιπα Συνδεδεμένων Μερών	31-Δεκ-19	31-Δεκ-18
Απαιτήσεις από την μητρική	2.237.215	958.262
Απαιτήσεις από λοιπά συνδεδεμένα μέρη	-	-
Υποχρεώσεις προς την μητρική	15.740	264.963
Υποχρεώσεις προς λοιπά συνδεδεμένα μέρη	3.113.524	497.629

Εσοδα / Εξοδα συνδεδεμένων μερών	1/1/2019- 31/12/2019	1/1/2018- 31/12/2018
Πωλήσεις αγαθών & υπηρεσιών προς την μητρική	88.953	48.667
Πωλήσεις αγαθών & υπηρεσιών προς λοιπά συνδεδεμένα μέρη	13.510	-
Αγορές αγαθών & υπηρεσιών από την μητρική	198.668	891.255
Αγορές αγαθών & υπηρεσιών από λοιπά συνδεδεμένα μέρη	11.147.969	396.693

Συναλλαγές διευθυντικών στελεχών & μελών διοίκησης	31-Δεκ-19	31-Δεκ-18
Συναλλαγές & αμοιβές διευθυντικών στελεχών & μελών της διοίκησης	90.253	89.327
Απαιτήσεις από διευθυντικά στελέχη και μέλη της διοίκησης	-	-
Υποχρεώσεις προς τα διευθυντικά στελέχη και μέλη της διοίκησης	-	-

28. Λοιπές σημειώσεις

- Δεν υπάρχουν επιδικίες ή υπό διαιτησία διαφορές καθώς και αποφάσεις δικαστικών ή διαιτητικών οργάνων που ενδέχεται να έχουν σημαντική επίπτωση στην χρηματοοικονομική κατάσταση ή λειτουργία της εταιρίας.
- Η εταιρία ενοποιείται με την μέθοδο της ολικής ενοποίησης στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της “REDS A.E.”, η οποία κατέχει το 100% του μετοχικού της κεφαλαίου και εδρεύει στην Ελλάδα.
- Το απασχολούμενο προσωπικό την 31.12.2019 ανήλθε σε 25 άτομα διοικητικό / υπαλληλικό προσωπικό και την 31.12.2018 αντίστοιχα, αριθμούνταν επίσης 25 άτομα.
- Έχουν τηρηθεί οι βασικές λογιστικές αρχές του Ισολογισμού της 31.12.2018.
- Η συνολική αμοιβή των νομίμων ελεγκτών της Εταιρίας για το οικονομικό έτος 2019 ανέρχεται σε ποσό 10.000 για τον υποχρεωτικό έλεγχο των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων και σε ποσό € 10.625 για λοιπές υπηρεσίες..

29. Γεγονότα μετά την ημερομηνία Ισολογισμού

Λόγω των μέτρων για τον περιορισμό της εξάπλωσης του Κορωνοϊού COVID-19 με απόφαση της κυβέρνησης αναστάλη η λειτουργία των εμπορικών κέντρων από την 13.03.2020 μέχρι και την 04.05.2020, όπου το Πάρκο επανεκκίνησε σταδιακά τη λειτουργία του με περιορισμένο αριθμό καταστημάτων ενώ την 11.05.2020, το σύνολο των καταστημάτων άρχισε να επαναλειτουργεί. Επιπλέον σύμφωνα με την Πράξη Νομοθετικού Περιεχομένου (Α΄ 68), η οποία κυρώθηκε με το άρθρο 1 του ν. 4683/2020 (Α΄ 83), δόθηκε απαλλαγή στους μισθωτές επαγγελματικής μίσθωσης, από την υποχρέωση καταβολής του 40% του συνολικού μισθώματος για τους μήνες Μάρτιο Απρίλιο, Μάιο και Ιούνιο 2020. Σύμφωνα με την απόφαση Α.1164/2020 δόθηκε απαλλαγή με παράταση της απόφασης και για τους μήνες Ιούλιο και Αύγουστο καταστήματα επιχειρήσεων εστίασης, προβολής κινηματογραφικών ταινιών και πολιτισμού. Ως αποτέλεσμα των ανωτέρω, τα έσοδα του σταθερού μισθώματος για τους μήνες Μάρτιο έως και Αύγουστο του 2020 θα είναι μειωμένα κατά €0,9 εκατ.

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ
για τη χρήση από 1^η Ιανουαρίου 2019 έως 31^η Δεκεμβρίου 2019

Την 14/5/2020 η εταιρία προχώρησε στη σύναψη μακροπρόθεσμου κοινοπρακτικού ομολογιακού δανείου για ποσό έως €41,5εκ. (36,5εκ. +5εκ. δάνειο ΦΠΑ), το οποίο περιλαμβάνει και την αναχρηματοδότηση του υφιστάμενου δανεισμού της εταιρίας ποσού 15,3 εκ., η διάρκεια του δανείου ορίστηκε έως την 31/12/2029. Σκοπός του δανείου η χρηματοδότηση της νέας ανάπτυξης στο Εμπορικό Πάρκο “Smart Park”.

Κηφισιά, 31 Αυγούστου 2020

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ ΔΣ & Δ/ΝΩΝ
ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ

Ο ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ

ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ ΚΑΛΛΙΤΣΑΝΤΣΗΣ
ΑΔΤ Ξ 434814

ΙΩΑΝΝΗΣ ΜΩΡΑΪΤΗΣ
ΑΔΤ ΑΕ 574340

ΓΕΡΑΣΙΜΟΣ ΓΕΩΡΓΟΥΛΗΣ
Αρ. Αδ.ΟΕΕ 1981