

ΑΝΑΚΟ ΤΡΟΦΙΜΑ – ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ Α.Ε.

**ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2019
(01.01.2019-31.12.2019)**

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ ΕΤΗΣΙΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	1
ΕΚΘΕΣΗ ΕΛΕΓΧΟΥ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ.....	17
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ.....	21
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	22
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ.....	23
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	24
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	25
1. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ.....	26
2. ΒΑΣΗ ΕΤΟΙΜΑΣΙΑΣ.....	26
3. ΣΥΝΟΨΗ ΣΗΜΑΝΤΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ	27
3.1 Πληροφόρηση κατά τομέα.....	27
3.2 Ενσώματα πάγια στοιχεία.....	27
3.3 Ασώματα πάγια στοιχεία	28
3.4 Επενδύσεις σε ακίνητη περιουσία	28
3.5 Απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	30
3.6 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία.....	30
3.7 Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών μέσων.....	31
3.8 Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων.....	32
3.9 Εμπορικές απαιτήσεις	32
3.10 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	32
3.11 Μετοχικό κεφάλαιο	33
3.12 Εμπορικές υποχρεώσεις	33
3.13 Δάνεια	34
3.14 Φορολογία εισοδήματος και αναβαλλόμενος φόρος.....	34
3.15 Παροχές σε εργαζομένους	35
3.16 Προβλέψεις, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενες απαιτήσεις	36
3.17 Κέρδη ανά μετοχή.....	36
3.18 Αναγνώριση εσόδων	37
3.19 Μισθώσεις.....	39
3.20 Διανομή μερισμάτων	40
4. ΝΕΑ, ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΠΡΟΤΥΠΑ ΚΑΙ ΔΙΕΡΜΗΝΕΙΕΣ	41
5. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ.....	45
6. ΒΑΣΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΚΡΙΣΕΙΣ	49
7. ΜΕΤΑΒΟΛΕΣ ΣΤΙΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ	51
8. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΚΑΤΑ ΤΟΜΕΑ.....	55
9. ΕΣΟΔΑ.....	56
10. ΑΜΕΣΑ ΕΞΟΔΑ ΣΧΕΤΙΖΟΜΕΝΑ ΜΕ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ, ΑΜΟΙΒΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ ΚΑΙ ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ	57
11. ΛΟΙΠΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΣΟΔΑ.....	57
12. ΛΟΙΠΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ	57
13. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΣΟΔΑ / (ΕΞΟΔΑ).....	58
14. ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	58

15.	ΚΕΡΔΗ / (ΖΗΜΙΕΣ) ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ.....	60
16.	ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	61
17.	ΑΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	61
18.	ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ.....	62
19.	ΑΚΙΝΗΤΑ ΓΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΗ.....	63
20.	ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	65
21.	ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ.....	66
22.	ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΜΕΣΑ.....	67
23.	ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ	68
24.	ΟΜΑΔΑ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ ΤΟΜΕΑ ΔΙΑΚΡΑΤΟΥΜΕΝΟΥ ΠΡΟΣ ΠΩΛΗΣΗ.....	68
25.	ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ.....	70
26.	ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ.....	70
27.	ΔΑΝΕΙΑ	71
28.	ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ ΓΙΑ ΠΑΡΟΧΕΣ ΠΡΟΣ ΤΟΥΣ ΕΡΓΑΖΟΜΕΝΟΥΣ	72
29.	ΛΟΙΠΕΣ ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ	74
30.	ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	74
31.	ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ.....	74
32.	ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ, ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ	74
33.	ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΩΝ ΜΕΡΩΝ	75
34.	ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ	76
	ΔΙΑΘΕΣΙΜΟΤΗΤΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ.....	78

**ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2019**
(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

**ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
της Εταιρείας ΑΝΑΚΟ ΕΙΣΑΓΩΓΕΣ – ΕΞΑΓΩΓΕΣ ΤΡΟΦΙΜΩΝ ΚΑΙ ΠΟΤΩΝ
ΜΕΛΕΤΕΣ – ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ**
επί των Οικονομικών Καταστάσεων
για τη χρήση από 1/1/2019 έως 31/12/2019

Κύριοι Μέτοχοι,

Σας υποβάλλουμε την παρούσα Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου για την εταιρική χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2019 (1/1/2019-31/12/2019).

Η παρούσα έκθεση παρέχει συνοπτικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες για την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα της Εταιρείας ΑΝΑΚΟ ΕΙΣΑΓΩΓΕΣ – ΕΞΑΓΩΓΕΣ ΤΡΟΦΙΜΩΝ ΚΑΙ ΠΟΤΩΝ ΜΕΛΕΤΕΣ – ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ, περιγραφή των σημαντικών γεγονότων που έλαβαν χώρα κατά την τρέχουσα οικονομική χρήση και την επίδραση αυτών στις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις, περιγραφή των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων, παράθεση των σημαντικών συναλλαγών που καταρτίστηκαν μεταξύ της Εταιρείας και συνδεδεμένων προσώπων και παράθεση ποιοτικού χαρακτήρα στοιχείων και εκτιμήσεων για την εξέλιξη των δραστηριοτήτων της Εταιρείας για την επόμενη οικονομική χρήση.

A. ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ ΒΑΣΙΚΩΝ ΜΕΓΕΘΩΝ ΧΡΗΣΗΣ 2019 (1/1-31/12/2019)

Κατά τη διάρκεια της κλειόμενης χρήσης παρατηρήθηκαν αυξητικές τάσεις στις εμπορικές αξίες και στα μισθώματα τόσο των οικιστικών όσο και των επαγγελματικών ακινήτων.

Σύμφωνα με την Ετήσια Έκθεση του Διοικητή της ΤτΕ για το έτος 2019, η αγορά ακινήτων συγκέντρωσε ενισχυμένο επενδυτικό ενδιαφέρον τόσο για οικιστικές όσο και για επαγγελματικές χρήσεις. Οι τιμές των ακινήτων σε αρκετές περιπτώσεις αυξήθηκαν με αξιοσημείωτους ρυθμούς, ωστόσο η αύξηση στις τιμές και τη ζήτηση δεν φαίνεται να έχει διαχυθεί στο σύνολο της αγοράς, καθώς βασίζεται περισσότερο στην επενδυτική ζήτηση και την εισροή κεφαλαίων από το εξωτερικό και λιγότερο στην εγχώρια ζήτηση για ιδιοκατοίκηση ή ιδιόχρηση. Παρά τις διαφοροποιήσεις σε τοπικό επίπεδο, παρατηρείται πλέον βελτίωση των προοπτικών στο σύνολο σχεδόν της αγοράς, με τις αποδόσεις των επενδυτικών ακινήτων να προσεγγίζουν συχνά τα επίπεδα που είχαν καταγραφεί στο υψηλότερο σημείο του κύκλου της αγοράς πριν από την κρίση (περίοδος 2005-07). Επίσης, η βελτίωση των προοπτικών αποτυπώνεται και στον υψηλό ρυθμό αύξησης των ξένων άμεσων επενδύσεων για την αγορά

**ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2019**

(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

ακινήτων. Προϋπόθεση ωστόσο για την οριστική, συνολική ανάκαμψη της αγοράς ακινήτων είναι η ενίσχυση της εγχώριας ζήτησης, η οποία εκτιμάται ότι θα πραγματοποιηθεί σταδιακά, με την περαιτέρω βελτίωση της οικονομίας.

Στον κλάδο των κατοικιών εντός της κλειόμενης χρήσης και για δεύτερη συνεχή χρονιά σημειώθηκε αύξηση των τιμών, αν και σε τοπικό επίπεδο καταγράφονται μικτές τάσεις με σημαντικές αυξήσεις σε περιοχές με έντονο επενδυτικό ενδιαφέρον. Ειδικότερα, οι ονομαστικές τιμές των διαμερισμάτων αυξήθηκαν με μέσο ετήσιο ρυθμό 7,2%, ενισχυμένες σημαντικά λόγω του έντονου επενδυτικού ενδιαφέροντος ειδικά στον τομέα των βραχυχρόνιων μισθώσεων κατοικιών σε σχέση με την προηγούμενη χρήση (1,8%). Οι τιμές των νεόδμητων διαμερισμάτων κατά την κλειόμενη χρήση αυξήθηκαν με ετήσιο ρυθμό 7,7%, μεγαλύτερο σε σχέση με αυτό των παλαιών διαμερισμάτων (6,9%). Με διάκριση κατά γεωγραφική περιοχή, οι υψηλότεροι ετήσιοι ρυθμοί αύξησης στις τιμές διαμερισμάτων καταγράφηκαν στην Αθήνα (10,4%) και στη Θεσσαλονίκη (6,8%), ενώ οι ρυθμοί αύξησης στις άλλες μεγάλες πόλεις και στις λοιπές ημιαστικές και αγροτικές περιοχές ήταν ηπιότεροι (4,1% και 4,6% αντίστοιχα).

Στον κλάδο των επαγγελματικών ακινήτων εντός της κλειόμενης χρήσης καταγράφηκαν θετικοί ρυθμοί μεταβολής για τις τιμές γραφείων και καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών. Ωστόσο, και για τις δύο αυτές κατηγορίες, η ζήτηση και οι ρυθμοί αύξησης διαφοροποιήθηκαν σημαντικά σε τοπικό επίπεδο, αποτυπώνοντας τη διαφορετική δυναμική των επιμέρους θέσεων και τομέων της αγοράς. Πιο συγκεκριμένα, οι τιμές των γραφειακών χώρων και καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών αυξήθηκαν κατά 5,4% και 7,3% αντίστοιχα, ενώ υψηλότεροι ρυθμοί αύξησης καταγράφηκαν στην Αθήνα, οι οποίοι ανήλθαν σε 6,7% για τα γραφεία και 9,7% για τα καταστήματα. Τα μισθώματα γραφείων και καταστημάτων, κατέγραψαν υψηλότερους ρυθμούς αύξησης σε σχέση με την προηγούμενη χρήση. Ειδικά στον τομέα των καταστημάτων, σε επίπεδο συνόλου χώρας, καταγράφηκε θετικός ρυθμός μεταβολής 0,9% για πρώτη φορά από την έναρξη της δημοσίευσης του αντίστοιχου δείκτη της Τράπεζας της Ελλάδος, το έτος 2010. Ο υψηλός ρυθμός αύξησης των μισθωμάτων καταστημάτων της υπόλοιπης χώρας (2,9%), σε σύγκριση με τις αντίστοιχες μεταβολές στην Αθήνα (-0,2%) και στη Θεσσαλονίκη (0,0%), αποτυπώνει τη δυναμική των τουριστικών περιοχών. Η αντίστοιχη αύξηση των μισθωμάτων στα γραφεία, για το σύνολο της χώρας, ανήλθε σε 3,0%, ελαφρώς ενισχυμένη σε σχέση με την προηγούμενη χρήση.

Παρά την τάση βελτίωσης των συνθηκών στην αγορά ακινήτων, η κατασκευαστική δραστηριότητα παρέμεινε περιορισμένη και παρουσίασε αρνητικούς ρυθμούς τόσο για τα γραφεία και τα καταστήματα όσο και για τα ξενοδοχεία σε όρους όγκου σύμφωνα με σχετικά

**ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2019**

(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ. Κατά την κλειόμενη χρήση σε σχέση με την προηγούμενη χρήση η οικοδομική δραστηριότητα για επαγγελματικά ακίνητα παρουσίασε αύξηση 1,4% σε όρους αριθμού νέων αδειών και 4,2% σε όρους όγκου, η οποία ωστόσο δεν σχετίζεται με κατασκευή γραφείων, καταστημάτων και ξενοδοχείων, που αποτελούν τους βασικούς άξονες ανάπτυξης της αγοράς. Η οικοδομική δραστηριότητα στον τομέα των ξενοδοχείων κατέγραψε ρυθμό αύξησης 24,1% στον αριθμό των νέων οικοδομικών αδειών, έναντι 57,5% κατά την προηγούμενη χρήση, και μείωση 6,4% σε όρους όγκου. Μειώσεις καταγράφηκαν και στον αριθμό και στον όγκο νέων αδειών τόσο για τα γραφεία (-32,0% και -20,5% αντίστοιχα) όσο και για τα καταστήματα (-11,6% και -25,2% αντίστοιχα). Οι χαμηλότεροι, και σε επιμέρους περιπτώσεις αρνητικοί, ρυθμοί της οικοδομικής δραστηριότητας στον κλάδο των ξενοδοχείων εκτιμάται ότι αποτελούν μια προσωρινή διόρθωση των ιδιαίτερα υψηλών θετικών ρυθμών που καταγράφηκαν κατά την προηγούμενη χρήση, όπου σε πολλές περιπτώσεις υπερέβαιναν το 50% σε ετήσια βάση. Αντίθετα, οι σημαντικά αρνητικοί ρυθμοί στις άλλες δύο κατηγορίες ενδεχομένως αποτυπώνουν την έλλειψη δυναμικής στη ζήτηση είτε για χρήση νέων είτε για πλήρωση υφιστάμενων κενών χώρων, σε αντίθεση με τη μεγάλη ζήτηση για αγορά επενδυτικών μισθωμένων ακινήτων.

Οι θετικές εξελίξεις στις τιμές και τα μισθώματα κατά τη διάρκεια της κλειόμενης χρήσης, σε συνδυασμό με τις επενδυτικές κινήσεις που πραγματοποιήθηκαν, αποτύπωσαν αφενός την αυξανόμενη εμπιστοσύνη προς την ελληνική οικονομία και αφετέρου την προσδοκία για την αποκόμιση σημαντικών υπεραξιών από την ελληνική αγορά ακινήτων.

Οι πρόσφατες εξελίξεις που σχετίζονται με την πανδημία του κορονοϊού και την αβεβαιότητα αναφορικά με τις ευρύτερες επιπτώσεις στην εγχώρια και την παγκόσμια οικονομία διαμόρφωσαν νέες συνθήκες, με ενδεχομένως σημαντικές, βραχυπρόθεσμα τουλάχιστον, επιδράσεις στην αγορά ακινήτων. Δεδομένης της υψηλής εξάρτησης της αγοράς ακινήτων από τον τουρισμό και από άλλους επιμέρους κλάδους της οικονομίας, αναμένεται ότι κατά τους πρώτους μήνες του 2020 οι τιμές των ακινήτων θα παραμείνουν στάσιμες ή και σε ορισμένες περιπτώσεις θα δεχθούν πιέσεις, το μέγεθος των οποίων θα εξαρτηθεί κυρίως από τη διάρκεια των τρεχουσών ειδικών συνθηκών. Η ταχύτητα της αποκατάστασης της επενδυτικής ζήτησης από το εξωτερικό και της βελτίωσης της εγχώριας ζήτησης αναμένεται να εξαρτηθεί από την ταχύτητα επαναφοράς της ομαλότητας στην εγχώρια και διεθνή οικονομική ζωή.

Οι Ανώνυμες Εταιρίες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (ΑΕΕΑΠ) κατά τη διάρκεια της κλειόμενης χρήσης πραγματοποίησαν σημαντικές αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου και υλοποίησαν αγορές επενδυτικών ακινήτων άνω των € 400 εκατ., με δρομολογημένες

**ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2019**

(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

περαιτέρω επενδύσεις περί τα € 200 εκατ.. Υπολογίζεται ότι ποσοστό λίγο μεγαλύτερο του 60% των επενδυτικών κεφαλαίων των ΑΕΕΑΠ κατευθύνθηκε ήδη ή προορίζεται να κατευθυνθεί στην ελληνική αγορά, ενώ σημαντικό ύψος επενδύσεων πραγματοποιήθηκε και στην Κύπρο. Κατά τη διάρκεια της κλειόμενης χρήσης, περίπου το 74% των κεφαλαίων των ΑΕΕΑΠ που επενδύθηκαν στην ελληνική αγορά τοποθετήθηκε σε γραφεία, το 15% σε καταστήματα, το 7,5% σε ξενοδοχεία, ενώ το υπολειπόμενο ποσοστό επενδύθηκε σε αποθήκες, άλλες επαγγελματικές χρήσεις ή οικόπεδα προς ανάπτυξη.

Αναφορικά με τη γεωγραφική διασπορά των επενδύσεων, ποσοστό μεγαλύτερο του 70% των κεφαλαίων κατευθύνθηκε στην αγορά της Αττικής και, με ελάχιστες εξαιρέσεις, το υπόλοιπο ποσοστό τοποθετήθηκε σε τουριστικές θέσεις ανά την Ελλάδα, σχεδόν αποκλειστικά σε ξενοδοχειακές μονάδες. Αξιοσημείωτο είναι το γεγονός ότι το ενδιαφέρον των ΑΕΕΑΠ στρέφεται για πρώτη φορά και στην οργανωμένη-εξειδικευμένη κατοικία εισοδήματος, όπως οι φοιτητικές εστίες και οι μονάδες φροντίδας ηλικιωμένων, χρήσεις οι οποίες εκτιμάται ότι θα προσελκύσουν περαιτέρω ενδιαφέρον τα προσεχή έτη, καθώς αποτελούν έναν αναξιοποίητο μέχρι σήμερα τομέα της αγοράς, με ιδιαίτερη προοπτική ανάπτυξης. Σημαντικές επενδύσεις πραγματοποιήθηκαν και από άλλα επενδυτικά χαρτοφυλάκια του εξωτερικού, τα οποία πλέον στοχεύουν μεταξύ άλλων και στην ανάπτυξη νέων ακινήτων και χρήσεων υψηλότερου επιχειρηματικού κινδύνου, όπως εμπορικά κέντρα και πάρκα, θεματικά πάρκα και χώροι αναψυχής, αλλά και τουριστικές αστικές κατοικίες.

Στα ως άνω πλαίσια η Εταιρεία κατάφερε να διαχειριστεί αποτελεσματικά τον πιστωτικό κίνδυνο καθώς διατήρησε υψηλά ποσοστά των μισθωμένων επαγγελματικών ακινήτων σε σχέση με το σύνολο τους (89%, σε σχέση με την προηγούμενη χρήση κατά την οποία ο σχετικός δείκτης ανήλθε σε 83%) και επαναδιαπραγματεύθηκε επιτυχώς νέες μισθώσεις σε υφιστάμενα ακίνητα. Σε σχέση με τα οικιστικά ακίνητα που εκμεταλλεύεται η Εταιρεία το σχετικό ποσοστό μίσθωσης κατά την κλειόμενη χρήση ανήλθε σε 6%. Κατά την κλειόμενη χρήση καταγράφηκε αυξητική τάση στις αξίες των ακινήτων που περιλαμβάνονται στο χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας, με αποτέλεσμα η αξία του χαρτοφυλακίου να αυξηθεί συνολικά κατά € 5.859 (2018: Αύξηση € 507).

Την 31/12/2019 το χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας περιλάμβανε είκοσι έξι (26) ακίνητα, το σύνολο των οποίων βρίσκεται στην Ελλάδα. Πιο συγκεκριμένα, είκοσι τρία (23) εκ των οποίων βρίσκονται στην ευρύτερη περιοχή των Αθηνών και τρεις (3) εξοχικές κατοικίες στις περιοχές του Ναυπλίου, της Μυκόνου και του Πόρτο Χέλι. Την 31/12/2019, το επενδυτικό χαρτοφυλάκιο των ακινήτων της Εταιρείας περιλάμβανε ακίνητα και αγροτεμάχια συνολικής

**ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2019**

(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

επιφανείας περίπου 63.006 τ.μ. και 23.132 τ.μ. αντίστοιχα (2018: 64.234 τ.μ. και 23.132 τ.μ.) με συνολική εύλογη αξία € 46.734 (2018: € 41.434), όπως αποτιμήθηκε από πιστοποιημένους εκτιμητές της εταιρείας PEPPER EΛΛΑΣ.

Κύκλος εργασιών

Ο κύκλος εργασιών της Εταιρείας για τη χρήση 2019 ανήλθε σε € 2.571 έναντι € 2.490 για τη χρήση 2018, παρουσιάζοντας αύξηση 3,2%, έναντι αύξησης 14,4% αντίστοιχα της προηγούμενης χρήσης. Κατά τη διάρκεια της κλειόμενης χρήσης η Εταιρεία στα πλαίσια διαχείρισης του χαρτοφυλακίου ακινήτων το οποίο διαθέτει προχώρησε στην πώληση δύο (2) οικιστικών ακινήτων (Οδός Σκιάθου 12, Γλυφάδα & Οδός Ζεύξιδος 3 και Βονασέρα, Νέος Κόσμος) από την οποία προέκυψε κέρδος συνολικού ποσού € 95 (2018: € 0).

Αποτελέσματα από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία

Τα κέρδη της Εταιρείας από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία για την κλειόμενη χρήση ανήλθαν σε κέρδη € 5.859, έναντι κερδών από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία € 507 της προηγούμενης χρήσης. Η αύξηση της αξίας του συνολικού χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρείας οφείλεται και στις πραγματοποιηθείσες νέες επενδύσεις ακινήτων που έλαβαν χώρα κατά τη διάρκεια της κλειόμενης χρήσης και ανήλθαν σε € 35 (2018: € 593).

Λειτουργικά Αποτελέσματα

Τα λειτουργικά αποτελέσματα της Εταιρείας για την κλειόμενη χρήση ανήλθαν σε κέρδη € 7.122 έναντι κερδών € 1.026 της προηγούμενης χρήσης. Τα λειτουργικά κέρδη της Εταιρείας, μη συμπεριλαμβανομένων των κερδών από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία € 5.859 (2018: Κέρδη € 507) και της καθαρής απομείωσης της αξίας εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων € (199) (2018: Ζημία € (543)), ανήλθαν σε κέρδη ποσού € 1.462 έναντι κερδών ποσού € 1.062 της προηγούμενης χρήσης, παρουσιάζοντας αύξηση ποσού € 400 (2018: € 81) ή 37,7% (2018: 8,3%).

Κόστος χρηματοδότησης

Το κόστος χρηματοδότησης της Εταιρείας για την κλειόμενη χρήση ανήλθε σε € (2.730), έναντι ποσού € (2.024) της προηγούμενης χρήσης. Το σχετικό κόστος απορρέει εκ της χρησιμοποίησης δανειακών κεφαλαίων σημαντικού ποσού για τη χρηματοδότηση των δραστηριοτήτων της Εταιρείας.

**ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2019**
(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) μετά από φόρους

Συνέπεια των παραπάνω, τα καθαρά αποτελέσματα μετά από φόρους για την κλειόμενη χρήση ανήλθαν σε κέρδη € 2.836 έναντι ζημιών € (1.238) της προηγούμενης χρήσης.

Βασικοί Χρηματοοικονομικοί Δείκτες

Η Εταιρεία αξιολογεί τα αποτελέσματα και την απόδοση της σε τακτά χρονικά διαστήματα εντοπίζοντας έγκαιρα και αποτελεσματικά αποκλίσεις από τους τεθέντες κατά περίπτωση στόχους και λαμβάνει διορθωτικά μέτρα όπου και όταν κριθεί αυτό αναγκαίο. Η αποδοτικότητα της Εταιρείας μετράται κάνοντας χρήση των ακόλουθων χρηματοοικονομικών δεικτών:

Δείκτης Γενικής Ρευστότητας

	Κατά την 31/12/2019		Κατά την 31/12/2018	
Κυκλοφορούν ενεργητικό	6.734		2.620	
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	2.002	<u>336,4%</u>	9.342	<u>28,0%</u>

Δείκτης Ιδίων Κεφαλαίων προς Ξένα

	Κατά την 31/12/2019		Κατά την 31/12/2018	
Ίδια Κεφάλαια	5.367		2.532	
Ξένα Κεφάλαια	51.526	<u>10,4%</u>	43.069	<u>5,9%</u>

Δείκτης συνολικού χρέους

	Κατά την 31/12/2019		Κατά την 31/12/2018	
Σύνολο υποχρεώσεων	51.526		43.069	
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	5.367	<u>960,0%</u>	2.532	<u>1701,3%</u>

Συνολικός δανεισμός προς Σύνολο Ενεργητικού

	Κατά την 31/12/2019		Κατά την 31/12/2018	
Δάνεια	44.781		50.915	
Σύνολο Ενεργητικού	56.893	<u>78,7%</u>	58.100	<u>87,6%</u>

EPS (Earnings Per Share – Κέρδη ανά μετοχή)

Ο Δείκτης EPS υπολογίζεται διαιρώντας τα κέρδη της επιχείρησης μετά από φόρους και δικαιώματα μειοψηφίας με τον μέσο σταθμικό αριθμό των κοινών μετοχών σε κυκλοφορία εντός της υπό εξέταση περιόδου.

Τα κέρδη ανά μετοχή (EPS) για την κλειόμενη χρήση διαμορφώθηκαν σε κέρδη 1,1120 ευρώ έναντι ζημιών (0,4853) ευρώ για το 2018.

**ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2019**
(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

B. ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ 2019

Την 12/08/2019 η συνδεδεμένη εταιρεία ANAMAR DEVELOPMENT AD με έδρα την πόλη της Σόφιας στη Βουλγαρία στα πλαίσια εκτέλεσης της απόκτησης των κατεχόμενων από την Εταιρεία 24.600.000 (ιδίων) μετοχών της προαναφερόμενης συνδεδεμένης εταιρείας, οι οποίες αντιστοιχούν στο 99,80% του καταβλημένου μετοχικού κεφαλαίου της, προχώρησε στην ολοσχερή εξόφληση του ορισθέντος τιμήματος ποσού € 12.600. Με τη σχετική εξοφλητική πράξη ολοκληρώθηκε πλήρως και επιτυχώς η μεταβίβαση των προαναφερόμενων μετοχών από την Εταιρεία στη συγκεκριμένη συνδεδεμένη εταιρεία. Μέρος της ληφθείσας ρευστότητας χρησιμοποιήθηκε από την Εταιρεία για την πλήρη εξόφληση των οφειλόμενων δεδουλευμένων τόκων έως και την 31/12/2018 ποσού € 8.261 εκ των εκδοθέντων ομολογιών οι οποίες είχαν εκδοθεί στα πλαίσια του από 27/12/2007 προγράμματος ομολογιακού δανείου. Οι οφειλόμενοι δεδουλευμένοι τόκοι έως και την 31/12/2018 προς τους ομολογιούχους PRIME ATLANTICA INC και AKROPOLIS HOLDINGS INC παρέμειναν οφειλόμενοι και πρόκειται να εξοφληθούν σύμφωνα με τα οριζόμενα στις από 31/12/2018 και 28/12/2018 αντίστοιχες συμφωνίες αποπληρωμής.

Την 31/12/2019 η Διοίκηση της Εταιρείας ενημερώθηκε από τη διοίκηση της επενδυτικής εταιρείας PRIME ATLANTICA INC ότι έγινε αποδεκτό το αίτημά της για ρύθμιση αποπληρωμής των οφειλόμενων τοκομεριδίων της χρήσης 2019 ποσού € 2.669 και την μετάθεση της εξόφλησης αυτών έως και την 31/12/2022.

Η Εταιρεία στα πλαίσια διαχείρισης του επενδυτικού χαρτοφυλακίου ακινήτων της προχώρησε εντός της κλειόμενης χρήσης στην πώληση των ακόλουθων οικιστικών ακινήτων της: (α) Κατοικία (τριώροφη οικοδομή) συνολικής επιφανείας 367,40τ.μ. επί της συμβολής των οδών Ζεύξιδος 3 και Βονασέρα στον Νέο Κόσμο έναντι συνολικού τιμήματος € 255, πραγματοποιώντας ζημία ποσού € 72 και (β) Κατοικία (διώροφη οικοδομή) συνολικής επιφανείας 860,12τ.μ. επί της οδού Σκιάθου 12 στην Άνω Γλυφάδα έναντι συνολικού τιμήματος € 435, πραγματοποιώντας κέρδος ποσού € 168. Η Εταιρεία δεν πραγματοποίησε προσθήκες νέων ακινήτων κατά τη διάρκεια της κλειόμενης χρήσης.

Γ. ΚΥΡΙΕΣ ΠΗΓΕΣ ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΑΣ – ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΙΝΔΥΝΟΥ

Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

Η διαχείριση κινδύνου διενεργείται από την Οικονομική Διεύθυνση της Εταιρείας, οι σχετικές πολιτικές της οποίας εγκρίνονται από το Διοικητικό Συμβούλιο. Η Οικονομική Διεύθυνση αναγνωρίζει, υπολογίζει και αντισταθμίζει χρηματοοικονομικούς κινδύνους σε στενή συνεργασία με τις λειτουργικές μονάδες της Εταιρείας. Το Διοικητικό Συμβούλιο καθορίζει τις αρχές για τη συνολική διαχείριση κινδύνου καθώς και πολιτικές που καλύπτουν συγκεκριμένες περιοχές όπως τον κίνδυνο τιμής, επιτοκίου και πιστωτικού κινδύνου.

(α) Κίνδυνος της αγοράς

(i) Μεταβολές στις αξίες των ακινήτων

Η Εταιρεία λόγω του αντικειμένου δραστηριότητάς της εκτίθεται στον κίνδυνο μεταβολής της αξίας των ακινήτων. Οι μεταβολές στις εμπορικές αξίες των ακινήτων έχουν αντίκτυπο στην κατάσταση συνολικών εσόδων και στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης. Κατά την κλειόμενη χρήση η Εταιρεία πραγματοποίησε κέρδη από την αναπροσαρμογή του χαρτοφυλακίου επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία τους, γεγονός το οποίο οφείλεται στη σχετική βελτίωση που παρουσίασε κατά την κλειόμενη χρήση η ελληνική αγορά ακινήτων. Οι μεταβολές στις εμπορικές αξίες των ακινήτων έχουν σημαντικές επιπτώσεις στην κερδοφορία και τα περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας. Ωστόσο η υιοθετημένη στρατηγική από τη διοίκηση της Εταιρείας για τη σύναψη μακροχρόνιων μισθώσεων σε υψηλής ποιότητας μισθωτές αποσκοπεί στην πραγματοποίηση σχετικά σταθερών ταμειακών ροών από τις υφιστάμενες κατ' έτος επενδύσεις σε ακίνητα. Επιπλέον, για την αποτελεσματική διαχείριση του κινδύνου τιμών η Εταιρεία συνάπτει μακροπρόθεσμες λειτουργικές μισθώσεις, συνήθως για διάρκεια τουλάχιστον 9 ετών, όσον αφορά τα επαγγελματικά ακίνητα και για διάρκεια τουλάχιστον 3 ετών για τα οικιστικά ακίνητα. Επίσης οι εν λόγω λειτουργικές μισθώσεις προβλέπουν μίσθωμα είτε συναρτώμενο με τις ετήσιες πωλήσεις εκάστου μισθωτή είτε αναπροσαρμοζόμενο βάση του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή.

(ii) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε σημαντικό συναλλαγματικό κίνδυνο καθώς το σύνολο των συναλλαγών της πραγματοποιείται σε χώρες της ευρωζώνης.

**ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2019**

(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

(iii) Ταμειακές ροές και δίκαιη αξία επιτοκίου κινδύνου

Η Εταιρεία αναλύει την έκθεση επιτοκίου των μακροπρόθεσμων και βραχυπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεών της σε μια δυναμική βάση, ώστε να αντιμετωπίζει τον πιθανό κίνδυνο ταμειακών ροών επιτοκίου. Διάφορα σενάρια προσομοιώνονται λαμβάνοντας υπόψη αναχρηματοδοτήσεις, ανανεώσεις ήδη υπάρχουσών θέσεων. Βασιζόμενη σε αυτά τα σενάρια, η Εταιρεία υπολογίζει την επίδραση στο αποτέλεσμα μιας ορισμένης μεταβολής επιτοκίου. Για κάθε προσομοίωση και για όλες τις ισοτιμίες χρησιμοποιείται η ίδια μεταβολή επιτοκίου. Τα σενάρια εφαρμόζονται μόνο για υποχρεώσεις, οι οποίες αντιπροσωπεύουν τις κυριότερες έντοκες θέσεις. Το σύνολο των δανειακών υποχρεώσεων της Εταιρείας υπόκειται σε σταθερά επιτόκια, πολιτική που περιορίζει τον επιτοκιακό κίνδυνο. Κατά την 31/12/2019, εάν τα επιτόκια των δανειακών υποχρεώσεων ήταν 1% υψηλότερα/χαμηλότερα και οι υπόλοιπες μεταβλητές παρέμεναν σταθερές, τα μετά φόρων αποτελέσματα της κλειόμενης χρήσης και η καθαρή θέση της Εταιρείας θα εμφανίζονταν μειωμένα/αυξημένα κατά το ποσό των € 274 (2018: € 286), κυρίως λόγω των υψηλότερων/χαμηλότερων εξόδων χρεωστικών τόκων που θα προέκυπταν από τις δανειακές υποχρεώσεις με σταθερό επιτόκιο.

(β) Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία έχει σημαντική συγκέντρωση πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τα ταμειακά υπόλοιπα, τις καταθέσεις όψεως και τα έσοδα από ενοίκια που προέρχονται από συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης ακίνητης περιουσίας. Οι υιοθετημένες πολιτικές τοποθέτησης των χρηματικών διαθεσίμων σε συστημικές τράπεζες που λειτουργούν στη χώρα μας και σύναψης συμβάσεων λειτουργικών μισθώσεων ακίνητης περιουσίας μόνο με πελάτες υψηλής πιστοληπτικής ικανότητας αποσκοπούν στον περιορισμό του πιστωτικού κινδύνου σε αποδεκτά επίπεδα. Τα έσοδα ενδέχεται να επηρεαστούν σημαντικά σε περίπτωση που οι μισθωτές αδυνατούν να εκπληρώσουν τις υποχρεώσεις τους. Ωστόσο, η Εταιρεία προσπαθεί να διαφοροποιεί επαρκώς το χαρτοφυλάκιο μισθωτών της το οποίο συνίσταται κυρίως από εταιρείες με υψηλή πιστοληπτική ικανότητα γεγονός το οποίο περιορίζει την όποια αρνητική επίπτωση των περιπτώσεων εκείνων που ενδεχομένως δεν θα μπορούν να εκπληρώσουν τις υποχρεώσεις τους.

(γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Κατά την ημερομηνία αναφοράς, η Εταιρεία διακρατούσε ρευστότητα σε τρέχοντες λογαριασμούς ποσού € 4.133 (2018: € 256). Επιπλέον, διέθετε μη χρησιμοποιημένες εγκριθείσες πιστώσεις ποσού € 1.000 (2018: 1.000) με σκοπό να δημιουργήσει άμεσα ταμειακές εισροές για τη διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας.

**ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2019**

(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

Ο πίνακας που ακολουθεί αναλύει τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις της Εταιρείας, ομαδοποιημένες ανά ημερομηνία λήξης με βάση την εναπομένουσα περίοδο κατά την ημερομηνία της κατάστασης οικονομικής θέσης μέχρι τη συμβατική ημερομηνία λήξης. Τα ποσά που εμφανίζονται στον πίνακα είναι οι συμβατικές μη προεξοφλημένες ταμιακές ροές.

Κατά την 31/12/2019	Σημείωση	Μέχρι 1 έτος	Από 1 έως και 2 έτη	Από 2 έως και 5 έτη	Πάνω από 5 έτη
Δάνεια	27	312	1.300	2.669	40.500
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	31	505	0	0	0
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	30	284	0	0	0

Κατά την 31/12/2018	Σημείωση	Μέχρι 1 έτος	Από 1 έως και 2 έτη	Από 2 έως και 5 έτη	Πάνω από 5 έτη
Δάνεια	27	8.307	1.657	0	40.950
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	31	830	0	0	0
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	30	273	0	0	0

(δ) Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου

Ο σκοπός της Εταιρείας όταν διαχειρίζεται τα κεφάλαια είναι να εξασφαλίσει την ικανότητα συνεχούς δραστηριότητας, για να παρέχει κέρδη στους μετόχους και οφέλη στους άλλους ενδιαφερόμενους καθώς και να διατηρήσει μια κεφαλαιουχική δομή, η οποία θα μειώνει το κόστος κεφαλαίου.

Το κεφάλαιο επισκοπείται με βάση ένα συντελεστή μόχλευσης. Ο συντελεστής υπολογίζεται ως το καθαρό χρέος διαιρούμενο με το συνολικό κεφάλαιο. Το καθαρό χρέος υπολογίζεται ως ο συνολικός δανεισμός (συμπεριλαμβάνονται 'βραχυπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης' όπως εμφανίζονται στην κατάσταση οικονομικής θέσης) μείον τα χρηματικά διαθέσιμα. Το συνολικό κεφάλαιο υπολογίζεται ως τα ίδια κεφάλαια που εμφανίζονται στην κατάσταση οικονομικής θέσης συν το καθαρό χρέος.

Κατά την 31/12/2019 ο συντελεστής μόχλευσης παρουσιάζει βελτίωση δεδομένου ότι το καθαρό χρέος μειώθηκε κατά € (9.033) και τα Ίδια Κεφάλαια αυξήθηκαν κατά ποσό € 2.836.

	Σημείωση	Κατά την 31/12/2019	Κατά την 31/12/2018
Σύνολο δανείων	27	45.793	50.915
Μείον: Χρηματικά διαθέσιμα	23	(4.176)	(265)
Καθαρό χρέος		41.616	50.650
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων		5.367	2.532
Σύνολο απασχολούμενου κεφαλαίου		46.984	53.182
Συντελεστής μόχλευσης		88,6%	95,2%

**ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2019**
(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

(ε) Κίνδυνος από την εξάπλωση του κορονοϊού

Η Εταιρεία παρακολουθεί προσεκτικά τις εξελίξεις σχετικά με την εξάπλωση του κορονοϊού, προκειμένου να προσαρμοστεί στις ειδικές συνθήκες που προκύπτουν για την αντιμετώπιση και τον περιορισμό της διάδοσης του. Διαθέτει πλάνο για την απρόσκοπτη λειτουργία των δραστηριοτήτων της σε συμμόρφωση με την ισχύουσα νομοθεσία και όλες τις ειδικότερες ρυθμίσεις που έχουν θεσπιστεί στα πλαίσια λήψης μέτρων από την Κυβέρνηση για τον περιορισμό των συνεπειών της πανδημίας. Στο πλαίσιο αυτό λαμβάνει προληπτικά μέτρα για την ασφάλεια των εργαζομένων, είναι σε ετοιμότητα για την εφαρμογή σχεδίου συνέχισης των εργασιών της, καθώς παρακολουθεί και συμμορφώνεται με τις υποχρεώσεις όπως επιβάλλονται από τις επίσημες οδηγίες των αρμόδιων αρχών σε εθνικό επίπεδο. Δεδομένου ότι, το φαινόμενο της πανδημίας είναι σε πλήρη εξέλιξη οι ποσοτικές και ποιοτικές του επιπτώσεις στη λειτουργία της Εταιρείας είναι υπό αξιολόγηση. Δεδομένου ότι η Εταιρεία διαχειρίζεται επενδύσεις σε ακίνητη περιουσία η αξία των οποίων επηρεάζεται άμεσα από τις ισχύουσες συνθήκες στην ελληνική κτηματαγορά, η Διοίκηση βρίσκεται σε ετοιμότητα προκειμένου να λάβει μέτρα και να προβεί σε κατάλληλες κινήσεις ώστε να ανταπεξέλθει στις νέες διαμορφούμενες συνθήκες, επαναξιολογώντας τη στρατηγική της ανάλογα με τις εξελίξεις και διατηρώντας την κοινωνική της ευθύνη.

Η πανδημία του κορονοϊού και οι απαγορεύσεις κυκλοφορίας των πολιτών έχουν επηρεάσει σημαντικά την ελληνική και διεθνή οικονομία, ιδίως στους τομείς των εμπορικών κέντρων, των καταστημάτων λιανικής και της φιλοξενίας. Καθώς το φαινόμενο της πανδημίας του κορονοϊού βρίσκεται σε πλήρη εξέλιξη, στο παρόν στάδιο δεν μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα τόσο η αναμενόμενη διάρκειά του όσο και οι οικονομικές επιπτώσεις του. Στο παρόν στάδιο δεν υπάρχει αξιόπιστη πληροφόρηση στην ελληνική αγορά ακινήτων και επαρκής αριθμός συγκρίσιμων συναλλαγών για την ποσοτικοποίηση των τυχόν επιπτώσεων της πανδημίας στην κτηματαγορά, δεδομένου ότι αυτές αναμένεται να ενσωματωθούν σταδιακά στις αποτιμήσεις και τα ισχύοντα μισθώματα της αγοράς ακινήτων.

Δ. ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε επτά εκατομμύρια εξακόσιες πενήντα χιλιάδες (€ 7.650), διαιρούμενο σε δύο εκατομμύρια πεντακόσιες πενήντα χιλιάδες (2.550.000) ονομαστικές μετοχές με δικαίωμα ψήφου, ονομαστικής αξίας τριών Ευρώ (€ 3,00) η κάθε μία.

Ε. ΑΓΟΡΑ ΙΔΙΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ

Η Εταιρεία δεν κατέχει ίδιες μετοχές.

ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2019
(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

ΣΤ. ΜΕΡΙΣΜΑΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ

Κατά την κλειόμενη χρήση, η Εταιρεία δεν πληρούσε τις προϋποθέσεις για να διανείμει μέρισμα, λόγω του γεγονότος της ύπαρξης σωρευμένων μη πραγματοποιηθέντων κερδών στα αποτελέσματα εις νέο.

Η διοίκηση της Εταιρείας, προτείνει στη Γενική Συνέλευση η Εταιρεία να μη διανείμει μέρισμα στους Μετόχους.

Ζ. ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Η Εταιρεία κατά τη διάρκεια της κλειόμενης χρήσης διατηρούσε για την άσκηση των επαγγελματικών της δραστηριοτήτων γραφεία επί της Λεωφόρου Κηφισίας, αρ. 340 και αποθήκη στην θέση Αγριελαία Ρούσση στην Ελευσίνα.

Η. ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ ΚΑΤΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ 2019

Στους πίνακες που ακολουθούν παρατίθενται οι συναλλαγές και υπόλοιπα με συνδεδεμένα μέρη κατά τη διάρκεια και τη λήξη αντίστοιχα της κλειόμενης χρήσης:

Έσοδα	Χρήση 1/1-31/12/2019	Χρήση 1/1-31/12/2018
KROSS PROPERTIES A.E.	5	5
LNKO A.E.	0	18
TEREN GR CONSULTING GREECE A.E.	167	102
TEREN GR OPERATIONS GREECE A.E.	13	6
GALERIA PLOVDIN EAD **	9	78
ANAMAR DEVELOPMENT *	0	12.600
es Miiio STORES ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε. **	20	11
INVERSIONES COMERCIALES INC **	22	0
Σύνολο	<u>235</u>	<u>12.820</u>

* Το ποσό των € 12.600 αφορά το συνολικό τίμημα από την πώληση συμμετοχής (βλέπε σημείωση 24).

** Τα ποσά των € 9 (2018: € 78), € 0 (2018: € 11) και € 22 (2018: € 0) αφορούν το συνολικό τίμημα από την πώληση ενσώματων παγίων.

Έξοδα	Χρήση 1/1-31/12/2019	Χρήση 1/1-31/12/2018
TEREN GR OPERATIONS GREECE A.E. *	8	0
Σύνολο	<u>8</u>	<u>0</u>

* Το ποσό των € 8 αφορά το συνολικό τίμημα αγοράς ενσώματων παγίων.

**ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2019**

(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

Στους πίνακες που ακολουθούν παρατίθενται οι απαιτήσεις και υποχρεώσεις από και προς συνδεδεμένα νομικά πρόσωπα:

Απαιτήσεις	Κατά την 31/12/2019	Κατά την 31/12/2018
KROSS PROPERTIES A.E.	0	187
INTERNATIONAL CELEBRITY BRANDS A.E.	1.862	1.737
TEREN GR CONSULTING GREECE A.E.	119	28
GALERIA PLOVDIN EAD	87	78
ANAMAR DEVELOPMENT	1.215	12.600
es Miiio STORES ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε.	6	11
INVERSIONES COMERCIALES INC	22	0
Σύνολο	<u>3.312</u>	<u>14.641</u>

Υποχρεώσεις	Κατά την 31/12/2019	Κατά την 31/12/2018
KROSS PROPERTIES A.E.	0	155
TEREN GR OPERATIONS GREECE A.E.	0	1
GALERIA PLOVDIN EAD	0	450
Σύνολο	<u>0</u>	<u>606</u>

Η παροχή υπηρεσιών και οι λοιπές επιχειρηματικές συμφωνίες προς και από τις συνδεδεμένες εταιρείες γίνονται σε κανονικές τιμές και τους συνήθεις όρους αγοράς, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά. Τα ανοιχτά υπόλοιπα τέλους χρήσης είναι χωρίς εξασφαλίσεις και η εξόφλησή τους πραγματοποιείται τοις μετρητοίς. Δεν έχουν παρασχεθεί ή ληφθεί οποιουδήποτε είδους εξασφαλίσεις για τις παραπάνω απαιτήσεις και υποχρεώσεις. Αναφορικά με απαιτήσεις από συνδεδεμένες επιχειρήσεις και λοιπά συνδεδεμένα μέρη συνολικού ποσού € 7.438 κατά την 31/12/2019 είχε σχηματισθεί πρόβλεψη απομείωσης συνολικής αξίας € 3.520 εκ των οποίων ποσό € 107 σχηματίστηκε εντός της κλειόμενης χρήσης.

Οι πάσης φύσεως αμοιβές των Μετόχων, Μελών της Διοίκησης και των Διευθυντικών Στελεχών της Εταιρείας κατά την χρήση 1/1-31/12/2019 ανήλθαν σε € 6 (2018: € 6). Κατά την 31/12/2019 οι απαιτήσεις και οι υποχρεώσεις της Εταιρείας από Μετόχους, Μέλη της Διοίκησης, Διευθυντικά Στελέχη και συνδεδεμένα φυσικά πρόσωπα ήταν € 606 (2018: € 606) και € 3 (2018: € 0) αντίστοιχα.

Θ. ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΣΤΟΝ ΤΟΜΕΑ ΕΡΕΥΝΩΝ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Η Εταιρεία λόγω του αντικειμένου δραστηριότητάς της δεν έχει αναπτύξει δραστηριότητες στον τομέα ερευνών και ανάπτυξης.

I. ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ 2020

Η συνεχιζόμενη οικονομική κρίση της ελληνικής οικονομίας έχει επιφέρει σημαντικές αλλαγές και ανακατατάξεις στην εγχώρια αγορά ακινήτων, η οποία από την έναρξη της κρίσης εμφανίζει ως χαρακτηριστικά γνωρίσματα τη μείωση των εμπορικών αξιών και των εσόδων εκμίσθωσης για όλους τους τύπους των ακινήτων έως και τη χρήση 2017. Από τη χρήση 2018 η ελληνική αγορά ακινήτων εμφάνισε σχετικά σταθεροποιητικές τάσεις, ενώ για την κλειόμενη χρήση 2019 σημαντικά ανοδικές.

Η αναμενόμενη ανάκαμψη της οικονομικής δραστηριότητας στη χώρα μας αναμένεται να οδηγήσει σε υψηλότερα έσοδα και υπεραξίες προερχόμενες από το ενεργό χαρτοφυλάκιο ακινήτων που διαχειρίζεται η Εταιρεία. Δεδομένου ότι η πλειονότητα των εσόδων από ακίνητα υπολογίζονται σε μεταβλητή βάση σύμφωνα με τις πραγματοποιηθείσες πωλήσεις των μισθωτών η βελτίωση της οικονομικής δραστηριότητας αναμένεται να επιφέρει ανάλογα θετικά αποτελέσματα στη διαμόρφωση των ετησίων μισθωμάτων που θα εισπράττει η εταιρεία στο άμεσο μέλλον.

Η έξαρση της πανδημίας του κορονοϊού έχει δημιουργήσει ανησυχία όσον αφορά στην πορεία των εργασιών της Εταιρείας. Η ενδεχόμενη επίδραση στα εισπραττόμενα μισθώματα ακινήτων υπολογίζεται ότι θα επηρεάσει τα έσοδα και την κερδοφορία της τρέχουσας χρήσης 2020. Η διάρκεια και το μέγεθος των επιπτώσεων της παρούσας υγειονομικής κρίσης στην αγορά και κατ' επέκταση στην Εταιρεία είναι προς το παρόν άγνωστη. Η πανδημία αναμένεται να επαναπροσδιορίσει σημαντικά τις συνήθειες του καταναλωτικού κοινού και την πορεία της ευρύτερης οικονομίας. Δεδομένου ότι, το φαινόμενο είναι σε πλήρη εξέλιξη οι ποσοτικές και ποιοτικές του επιπτώσεις στη λειτουργία της Εταιρείας είναι υπό αξιολόγηση και η Διοίκηση βρίσκεται σε ετοιμότητα προκειμένου να λάβει μέτρα και να προβεί σε κατάλληλες κινήσεις ώστε να ανταπεξέλθει στην νέα αυτή συνθήκη, επαναξιολογώντας τη στρατηγική της ανάλογα με τις εξελίξεις και διατηρώντας την κοινωνική της ευθύνη.

Στα ως άνω πλαίσια η Διοίκηση της Εταιρείας για την τρέχουσα χρήση 2020 έχει θέσει τους ακόλουθους στόχους:

- Τη διατήρηση υγιούς χρηματοοικονομικής βάσης και υψηλής ρευστότητας, η οποία θα επιτρέψει την περαιτέρω αξιοποίηση του υφιστάμενου χαρτοφυλακίου ακινήτων της

**ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2019**
(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

Εταιρείας και την εκμετάλλευση ευκαιριών που παρουσιάζονται πλέον όλο και συχνότερα στην εγχώρια αγορά ακινήτων.

- Την εκμίσθωση των ιδιόκτητων ακινήτων της Εταιρείας σε επιλεγμένους μισθωτές με καλή φήμη και υγιή χρηματοοικονομικά χαρακτηριστικά με σκοπό τον περιορισμό του απορρόντος εκ των μισθώσεων πιστωτικού κινδύνου.
- Την εξασφάλιση περαιτέρω κεφαλαίων με τα οποία θα πραγματοποιηθεί η επέκταση του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρείας, σύμφωνα με τον τεθέντα στρατηγικό σχεδιασμό της.

**Η. ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΠΟΥ ΣΥΝΕΒΗΣΑΝ ΑΠΟ ΤΗ ΛΗΞΗ ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ
ΜΕΧΡΙ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΣΥΝΤΑΞΗΣ ΤΗΣ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΕΚΘΕΣΗΣ**

Η εμφάνιση της πανδημίας του κορονοϊού, σε συνδυασμό με τα μέτρα περιορισμού που ελήφθησαν για την αντιμετώπισή της, επίδρασαν αρνητικά στην οικονομική δραστηριότητα τόσο στη χώρα μας όσο και διεθνώς. Ειδικότερα, από τις αρχές του Μαρτίου 2020 η Ελληνική Κυβέρνηση προέβει στην σταδιακή αναστολή λειτουργίας ορισμένων επιχειρήσεων και στο τέλος Μαρτίου σε καθολική απαγόρευση της κυκλοφορίας των πολιτών. Αν και σημαντικό τμήμα των ακινήτων της Εταιρείας είναι μισθωμένο σε υπεραγορές οι δραστηριότητες των οποίων δεν επηρεάστηκαν δυσμενώς από την τρέχουσα πανδημία, εξίσου σημαντικό τμήμα των ακινήτων της Εταιρείας είναι μισθωμένο σε εταιρείες με δραστηριότητες που εντάσσονται σε αυτές των πληττόμενων επιχειρήσεων. Οι δραστηριότητες της Εταιρείας δεν συμπεριλαμβάνονταν στις εταιρείες που υποχρεωτικά έπρεπε να διακόψουν τη λειτουργία τους. Ωστόσο, η Διοίκηση την 26η Μαρτίου έκανε χρήση της δυνατότητας αναστολής της εργασίας αρχικά για το σύνολο του προσωπικού της και έπειτα για το 60% αυτού έως και την 31^η Μαΐου. Από την 1^η Ιουνίου η Εταιρεία με γνώμονα την προστασία του ανθρώπινου δυναμικού της Εταιρείας και των οικογενειών τους, συνέχισε τη λειτουργία της με το σύνολο του προσωπικού της, εφαρμόζοντας την τηλεργασία σε σημαντικό ποσοστό του ανθρώπινου δυναμικού της.

Με βάση τα παραπάνω και δεδομένου ότι η διαδικασία άρσης των μέτρων περιορισμού της εξάπλωσης της πανδημίας δεν έχει ολοκληρωθεί, η Εταιρεία παρακολουθεί προσεκτικά τις εξελίξεις σχετικά με την εξάπλωση του κορονοϊού, προκειμένου να προσαρμοστεί στις ειδικές συνθήκες που προκύπτουν για την αντιμετώπιση και τον περιορισμό της διάδοσης του. Διαθέτει πλάνο για την απρόσκοπτη λειτουργία των δραστηριοτήτων της σε συμμόρφωση με

**ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2019**

(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

την ισχύουσα νομοθεσία. Στο πλαίσιο αυτό λαμβάνει προληπτικά μέτρα για την ασφάλεια των εργαζομένων της, είναι σε ετοιμότητα για την εφαρμογή σχεδίου συνέχισης των εργασιών της, και παρακολουθεί και συμμορφώνεται με τις υποχρεώσεις όπως επιβάλλονται από τις επίσημες οδηγίες των αρμόδιων αρχών σε εθνικό επίπεδο.

Πέραν των ήδη μνημονευθέντων γεγονότων, δεν υπάρχουν άλλα μεταγενέστερα των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2019 γεγονότα, που να επηρεάζουν ουσιωδώς την χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας.

Μάνδρα Αττικής, 5 Ιουνίου 2020

Ζουμπουλιώ Κωνσταντίνου
Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

ΕΚΘΕΣΗ ΕΛΕΓΧΟΥ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ

**Προς τους Μετόχους της Εταιρείας «ΑΝΑΚΟ ΕΙΣΑΓΩΓΕΣ – ΕΞΑΓΩΓΕΣ ΤΡΟΦΙΜΩΝ
ΚΑΙ ΠΟΤΩΝ ΜΕΛΕΤΕΣ – ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ»**

Έκθεση Ελέγχου επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας «ΑΝΑΚΟ ΕΙΣΑΓΩΓΕΣ – ΕΞΑΓΩΓΕΣ ΤΡΟΦΙΜΩΝ ΚΑΙ ΠΟΤΩΝ ΜΕΛΕΤΕΣ – ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2019, τις καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας «ΑΝΑΚΟ ΕΙΣΑΓΩΓΕΣ – ΕΞΑΓΩΓΕΣ ΤΡΟΦΙΜΩΝ ΚΑΙ ΠΟΤΩΝ ΜΕΛΕΤΕΣ – ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» κατά την 31η Δεκεμβρίου 2019, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση γνώμης

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

Ευθύνες της διοίκησης επί των οικονομικών καταστάσεων

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση,

όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

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

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων

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

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

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

διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.

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

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

Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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

α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31/12/2019.

β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την εταιρεία «**ΑΝΑΚΟ ΕΙΣΑΓΩΓΕΣ – ΕΞΑΓΩΓΕΣ ΤΡΟΦΙΜΩΝ ΚΑΙ ΠΟΤΩΝ ΜΕΛΕΤΕΣ – ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ**» και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 29 Οκτωβρίου 2021
Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Βρασίδης Σπ. Δαμηλάκος
Α.Μ. ΣΟΕΛ 22791



Delta Partners Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Ανώνυμη Εταιρεία
Λ. Ποσειδώνος 80, 17455 Άλιμος
Α.Μ. ΣΟΕΛ 153



ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2019
(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ

Διοικητικό Συμβούλιο: Ζουμπουλιώ Κωνσταντίνου: Πρόεδρος
Ιωάννης Κολάτας: Αντιπρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος
Παρασκευή Κωνσταντίνου: Μέλος

Έδρα Εταιρείας: Μαρίνου Αντύπα
Θέση Βαθύ Πηγάδι, Μάνδρα Αττικής
Ελλάδα

ΑΡ.Μ.Α.Ε.: 41895/03/Β/98/39

ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ.: 122177907000

Ελεγκτική Εταιρεία: Delta Partners Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Ανώνυμη Εταιρεία
Λ. Ποσειδώνος 80
17455 Άλιμος
Ελλάδα

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2019
(Τα ποσά παρονσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

	Σημείωση	1/1-31/12/2019			1/1-31/12/2018		
		Συνεχιζόμενες δραστηριότητες	Διακοπτόμενες δραστηριότητες	Σύνολο	Συνεχιζόμενες δραστηριότητες	Διακοπτόμενες δραστηριότητες	Σύνολο
<u>ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ</u>							
Έσοδα	8,9	2.571	0	2.571	2.490	0	2.490
Αποτέλεσμα από πώληση επενδυτικών ακινήτων		95	0	95	0	0	0
		<u>2.665</u>	<u>0</u>	<u>2.665</u>	<u>2.490</u>	<u>0</u>	<u>2.490</u>
Καθαρό κέρδος (ζημία) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	18	5.859	0	5.859	507	0	507
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	10	(494)	0	(494)	(732)	0	(732)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	10	(242)	0	(242)	(187)	0	(187)
Αποσβέσεις παγίων στοιχείων	10	(199)	0	(199)	(108)	0	(108)
Λοιπά λειτουργικά έσοδα	11	215	0	215	250	0	250
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	12	(683)	0	(683)	(1.193)	0	(1.193)
Λειτουργικά αποτελέσματα		<u>7.122</u>	<u>0</u>	<u>7.122</u>	<u>1.026</u>	<u>0</u>	<u>1.026</u>
Χρηματοοικονομικά έσοδα (έξοδα)	13	(2.730)	0	(2.730)	(2.024)	0	(2.024)
Αποτελέσματα προ φόρων		<u>4.392</u>	<u>0</u>	<u>4.392</u>	<u>(998)</u>	<u>0</u>	<u>(998)</u>
Φόρος εισοδήματος	14	(1.556)	0	(1.556)	(239)	0	(239)
Αποτελέσματα μετά φόρων		<u>2.836</u>	<u>0</u>	<u>2.836</u>	<u>(1.238)</u>	<u>0</u>	<u>(1.238)</u>
Λοιπά συνολικά έσοδα μετά φόρων							
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημιές)		0	0	0	0	0	0
Αναβαλλόμενοι φόροι επί των αναλογιστικών κερδών / (ζημιών)		0	0	0	0	0	0
Σύνολο στοιχείων που δεν θα ταξινομηθούν μεταγενέστερα στην κατάσταση αποτελεσμάτων		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά φόρων		<u>2.836</u>	<u>0</u>	<u>2.836</u>	<u>(1.238)</u>	<u>0</u>	<u>(1.238)</u>
Κέρδη / (Ζημιές) ανά μετοχή (€ ανά μετοχή)							
Βασικά	15	1,1120	0,0000	1,1120	(0,4853)	0,0000	(0,4853)

Οι σημειώσεις από την σελίδα 26 έως και την σελίδα 77 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων.

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2019

(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	Σημείωση	31/12/2019	31/12/2018*
Πάγιο ενεργητικό			
Ενσώματα πάγια στοιχεία	16	1.203	1.419
Ασώματα πάγια στοιχεία	17	3	5
Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης	18	981	0
Επενδύσεις σε ακίνητη περιουσία	19	46.734	41.434
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	20	1.238	23
Σύνολο πάγιου ενεργητικού		<u>50.159</u>	<u>42.881</u>
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	21	2.558	2.355
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	23	4.176	265
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού		<u>6.734</u>	<u>2.620</u>
Ομάδα στοιχείων ενεργητικού τομέα διακρατούμενου προς πώληση	24	0	12.600
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		<u>56.893</u>	<u>58.100</u>
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό κεφάλαιο	25	7.650	7.650
Αποθεματικά κεφάλαια	26	18	18
Υπόλοιπο κερδών (ζημιών) εις νέο		(2.301)	(5.136)
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων		<u>5.367</u>	<u>2.532</u>
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δάνεια	27	44.469	30.107
Προβλέψεις για παροχές προς τους εργαζομένους	28	3	2
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	14	3.791	2.235
Λοιπές προβλέψεις	29	55	1.110
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	18	922	0
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	30	284	273
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		<u>49.524</u>	<u>33.727</u>
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	31	505	830
Δάνεια	27	0	0
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις πληρωτέες στην επόμενη χρήση	27	312	8.307
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	18	90	0
Βραχυπρόθεσμες φορολογικές υποχρεώσεις		1.095	204
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		<u>2.002</u>	<u>9.342</u>
Σύνολο υποχρεώσεων		<u>51.526</u>	<u>43.069</u>
Υποχρεώσεις άμεσα συνδεδεμένες με στοιχεία ενεργητικού τομέα διακρατούμενου προς πώληση	24	0	12.500
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		<u>56.893</u>	<u>58.100</u>

* Η Εταιρεία έχει εφαρμόσει το ΔΠΧΑ 16 χρησιμοποιώντας τη μέθοδο σωρευτικής επίδρασης. Σύμφωνα με τη μέθοδο αυτή, η συγκριτική πληροφορία δεν επαναδιατυπώνεται (Βλ. σχετικά Σημείωση 7).

Οι σημειώσεις από την σελίδα 26 έως και την σελίδα 77 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων.

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2019
(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

	Μετοχικό κεφάλαιο	Τακτικό αποθεματικό	Έκτακτα Αποθεματικά και Αποθεματικά φορολογικών νόμων	Υπόλοιπο εις νέο	Σύνολο
Υπόλοιπα κατά την 1η Ιανουαρίου 2018 σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α.	7.650	11	7	(2.815)	4.853
Επίδραση εφαρμογής των ΔΠΧΑ 15 και ΔΠΧΑ 9	0	0	0	(1.083)	(1.083)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα χρήσεως 1/1-31/12/2018 μετά από φόρους	0	0	0	(1.238)	(1.238)
Υπόλοιπα κατά την 31η Δεκεμβρίου 2018 σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α.	<u>7.650</u>	<u>11</u>	<u>7</u>	<u>(5.136)</u>	<u>2.532</u>
Υπόλοιπα κατά την 1η Ιανουαρίου 2019 σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α.	7.650	11	7	(5.136)	2.532
Επίδραση εφαρμογής των ΔΠΧΑ 16*	0	0	0	0	0
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα χρήσεως 1/1-31/12/2019 μετά από φόρους	0	0	0	2.836	2.836
Υπόλοιπα κατά την 31η Δεκεμβρίου 2019 σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α.	<u>7.650</u>	<u>11</u>	<u>7</u>	<u>(2.301)</u>	<u>5.367</u>

* Η Εταιρεία έχει εφαρμόσει το ΔΠΧΑ 16 χρησιμοποιώντας τη μέθοδο σωρευτικής επίδρασης. Σύμφωνα με τη μέθοδο αυτή, η συγκριτική πληροφορία δεν επαναδιατυπώνεται (Βλ. σχετικά Σημείωση 7).

Οι σημειώσεις από την σελίδα 26 έως και την σελίδα 77 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων.

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2019

(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

	1/1-31/12/2019	1/1-31/12/2018
<u>Λειτουργικές δραστηριότητες:</u>		
Κέρδη χρήσεως προ φόρων (συνεχιζόμενες δραστηριότητες)	4.392	(998)
Πλέον (μείον) προσαρμογές για:		
Αποσβέσεις	199	108
Προβλέψεις	100	383
Ζημιές (κέρδη) από εκποίηση παγίων περιουσιακών στοιχείων	22	0
Ζημιές (κέρδη) από αποτίμηση επενδυτικών ακινήτων	(5.859)	(507)
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	2.730	2.046
	<u>1.584</u>	<u>1.032</u>
Πλέον/ μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες:		
Μείωση / (αύξηση) αποθεμάτων	0	0
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	(302)	(168)
Μείωση / (αύξηση) μακροπροθέσμων απαιτήσεων	(656)	(2)
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην δανειακών)	(469)	299
(Μείον):		
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβλημένα	(8.362)	(321)
Καταβλητέοι φόροι εισοδήματος	0	(228)
Λειτουργικές ροές από διακοπείσες δραστηριότητες	12.600	(22)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	<u>4.394</u>	<u>590</u>
<u>Επενδυτικές δραστηριότητες:</u>		
Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	(33)	(934)
Εισπράξεις από πωλήσεις ενσώματων και άυλων παγίων	0	0
Τόκοι εισπραχθέντες	0	0
Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	<u>(33)</u>	<u>(934)</u>
<u>Χρηματοδοτικές δραστηριότητες:</u>		
Εξοφλήσεις δανείων	(450)	0
Εισπράξεις από εκδοθέντα / αναληφθέντα δάνεια	0	0
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	<u>(450)</u>	<u>0</u>
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσεως (α)+(β)+(γ)	<u>3.912</u>	<u>(344)</u>
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	265	609
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης	<u>4.176</u>	<u>265</u>

Οι σημειώσεις από την σελίδα 26 έως και την σελίδα 77 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων.

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2019
(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

1. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

Η Εταιρεία «ΑΝΑΚΟ ΕΙΣΑΓΩΓΕΣ – ΕΞΑΓΩΓΕΣ ΤΡΟΦΙΜΩΝ ΚΑΙ ΠΟΤΩΝ ΜΕΛΕΤΕΣ – ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» ιδρύθηκε το 1998 και αποτελεί εταιρεία διαχείρισης ακίνητης περιουσίας διαθέτοντας ένα σημαντικό χαρτοφυλάκιο ακινήτων στην Ελλάδα. Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στην πώληση και στη μίσθωση επενδυτικών ακινήτων μέσω λειτουργικών μισθώσεων. Η διεύθυνση της έδρας της Εταιρείας είναι στην οδό Μαρίνου Αντύπα, θέση Βαθύ πηγάδι, στη Μάνδρα Αττικής και τα γραφεία της στην Λεωφόρο Κηφισίας 340, Νέο Ψυχικό (Γ.Ε.ΜΗ. 122177907000), Ελλάδα.

Η Εταιρεία κατά τη λήξη της κλειόμενης χρήσης απασχολούσε 10 (2018: 11) άτομα προσωπικό.

Οι οικονομικές καταστάσεις για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2019 εγκρίθηκαν για έκδοση με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας την 5 Ιουνίου 2020.

2. ΒΑΣΗ ΕΤΟΙΜΑΣΙΑΣ

Οι οικονομικές καταστάσεις της «ΑΝΑΚΟ ΕΙΣΑΓΩΓΕΣ – ΕΞΑΓΩΓΕΣ ΤΡΟΦΙΜΩΝ ΚΑΙ ΠΟΤΩΝ ΜΕΛΕΤΕΣ – ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) όπως αυτά υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση, τις διερμηνείες ΕΔΔΠΧΑ και τον Ν. 4308/2014 που εφαρμόζεται για τις εταιρείες που δημοσιεύουν οικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ. Οι οικονομικές καταστάσεις ετοιμάστηκαν με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, όπως τροποποιείται με την αναπροσαρμογή των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και των ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων. Επίσης, οι εν λόγω οικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτισθεί βάσει της αρχής της συνέχισης της λειτουργίας της Εταιρείας.

Η σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί τη χρήση ορισμένων σημαντικών λογιστικών εκτιμήσεων και υποθέσεων στη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών της Εταιρείας. Οι τομείς που απαιτούν υψηλότερου βαθμού κρίση ή είναι πολύπλοκοι, ή τομείς όπου οι υποθέσεις και οι εκτιμήσεις είναι σημαντικές για τις οικονομικές καταστάσεις, αναφέρονται στη σημείωση 6.

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2019

(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ. Σημειώνεται ότι τυχόν μικρές αποκλίσεις οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

3. ΣΥΝΟΨΗ ΣΗΜΑΝΤΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ

Οι κυριότερες λογιστικές αρχές που εφαρμόζονται κατά την κατάρτιση αυτών των οικονομικών καταστάσεων αναφέρονται παρακάτω. Οι εν λόγω αρχές έχουν εφαρμοστεί για όλες τις χρήσεις που παρουσιάζονται, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά.

3.1 Πληροφόρηση κατά τομέα

Οι λειτουργικοί τομείς παρουσιάζονται κατά τρόπο σύμφωνο με την εσωτερική πληροφόρηση που παρέχεται στον προϊστάμενο λήπτη αποφάσεων. Ο προϊστάμενος λήπτης αποφάσεων, ο οποίος είναι υπεύθυνος για την κατανομή των πόρων και την αξιολόγηση των επιδόσεων των λειτουργικών τομέων, έχει χαρακτηριστεί ως το Διοικητικό Συμβούλιο, το οποίο λαμβάνει τις στρατηγικές αποφάσεις.

3.2 Ενσώματα πάγια στοιχεία

Τα ενσώματα πάγια στοιχεία απεικονίζονται στις οικονομικές καταστάσεις στις αξίες κτήσης τους μείον, κατ' αρχήν τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και δεύτερον, τυχόν ζημιές απομείωσης. Το κόστος κτήσης περιλαμβάνει όλες τις άμεσα επέρριπτες δαπάνες για την απόκτηση των στοιχείων.

Οι μεταγενέστερες δαπάνες συμπεριλαμβάνονται στη λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου ή αναγνωρίζονται ως ξεχωριστό περιουσιακό στοιχείο, ανάλογα με την περίπτωση, μόνο όταν είναι πιθανό ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη που συνδέονται με το στοιχείο θα εισρεύσουν στην Εταιρεία και το κόστος του στοιχείου μπορεί να αποτιμηθεί αξιόπιστα. Η λογιστική αξία του αντικαθιστάμενου τμήματος διαγράφεται. Όλες οι άλλες δαπάνες επισκευής και συντήρησης χρεώνονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων κατά τη διάρκεια της οικονομικής περιόδου κατά την οποία πραγματοποιούνται.

Τα οικόπεδα δεν αποσβένονται. Η απόσβεση των λοιπών στοιχείων ενεργητικού υπολογίζεται σύμφωνα με τη σταθερή μέθοδο για την κατανομή του κόστους τους στις υπολειμματικές τους αξίες κατά τη διάρκεια της εκτιμώμενης ωφέλιμης ζωής τους, ως εξής:

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2019

(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

Μεταφορικά μέσα	6%-10%
Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	6%-15%

Η υπολειμματική αξία των στοιχείων του ενεργητικού και οι ωφέλιμες ζωές αναθεωρούνται και αναπροσαρμόζονται ανάλογα με την περίπτωση, στο τέλος της κάθε περιόδου αναφοράς.

Η λογιστική αξία ενός περιουσιακού στοιχείου, μειώνεται αμέσως στο ποσό της ανακτήσιμης αξίας του εάν η λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου είναι μεγαλύτερη από το υπολογιζόμενο ποσό της ανακτήσιμης αξίας.

Κέρδη και ζημιές από διάθεση πάγιων στοιχείων προσδιορίζονται συγκρίνοντας τις εισπράξεις με τη λογιστική τους αξία και αναγνωρίζονται στο κονδύλι «Λοιπά έσοδα/(έξοδα)» στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

3.3 Ασώματα πάγια στοιχεία

(α) Δικαιώματα χρήσης ακινήτων

Στην Εταιρεία έχει παραχωρηθεί το δικαίωμα χρήσης γηπέδων/οικοπέδων για συγκεκριμένη χρονική περίοδο. Τα σχετικά δικαιώματα έχουν αποτιμηθεί στην εύλογη αξία τους κατά την ημερομηνία παραχώρησής τους στην Εταιρεία. Η απόσβεση υπολογίζεται κατά τη διάρκεια της εκάστοτε παραχώρησης.

(β) Λογισμικό και άδειες λογισμικού

Οι άδειες λογισμικού που αγοράζονται κεφαλαιοποιούνται βάσει των δαπανών για την απόκτηση και της δυνατότητας χρησιμοποίησης του συγκεκριμένου λογισμικού. Η απόσβεση υπολογίζεται κατά τη διάρκεια της αναμενόμενης ωφέλιμης ζωής τους έως δέκα έτη.

3.4 Επενδύσεις σε ακίνητη περιουσία

Ακίνητα τα οποία διακρατούνται για μακροχρόνιες αποδόσεις ενοικίων ή για ανατίμηση κεφαλαίου ή και για τους δύο προαναφερόμενους λόγους χαρακτηρίζονται ως επενδύσεις σε ακίνητα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιόκτητα οικόπεδα και ιδιόκτητα κτίρια καθώς και ακίνητα υπό κατασκευή τα οποία αναπτύσσονται για μελλοντική χρήση ως

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2019

(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

επενδυτικά ακίνητα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης και του κόστους δανεισμού. Το κόστος δανεισμού, που προκύπτει για σκοπούς απόκτησης, κατασκευής ή παράγωγης ενός ακινήτου επένδυσης, περιλαμβάνεται στο κόστος της επένδυσης. Το κόστος δανεισμού κεφαλαιοποιείται όσο διαρκεί η απόκτηση ή η κατασκευή και παύει όταν το πάγιο ολοκληρωθεί ή σταματήσει η κατασκευή του.

Μεταγενέστερα της αρχικής αναγνώρισης οι επενδύσεις σε ακίνητα επιμετρούνται στην εύλογη αξία τους, η οποία βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φύση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε ακινήτου. Εάν αυτές οι πληροφορίες δεν είναι διαθέσιμες, τότε η Εταιρεία εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης, όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές ή προεξόφληση των προσδοκώμενων ταμειακών ροών. Αυτές οι εκτιμήσεις επανεξετάζονται κατά τη λήξη έκαστης χρήσης από ανεξάρτητους εκτιμητές ακινήτων σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Επιτροπή Διεθνών Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Council). Η μέθοδος της εύλογης αξίας στα υπό κατασκευή ακίνητα εφαρμόζεται μονάχα όταν αυτή μπορεί να επιμετρηθεί με αξιοπιστία. Οι επενδύσεις σε ακίνητα που αξιοποιούνται περαιτέρω για συνεχιζόμενη χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα ή για τα οποία η αγορά έχει εξελιχθεί σε λιγότερο ενεργή, συνεχίζουν να αποτιμώνται στην εύλογη αξία. Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα απεικονίζει, μεταξύ άλλων, έσοδα από ενοίκια υφιστάμενων μισθώσεων και παραδοχές σχετικά με τα έσοδα από ενοίκια από μελλοντικές μισθώσεις, υπό το φως των τρεχουσών συνθηκών που ισχύουν στην αγορά. Η εύλογη αξία επίσης αντικατοπτρίζει, σε παρόμοια βάση, οποιαδήποτε ταμειακή εκροή (συμπεριλαμβανομένων πληρωμών ενοικίων και άλλων εκροών) που θα ήταν αναμενόμενη, από κάθε ακίνητο. Ορισμένες από αυτές τις εκροές αναγνωρίζονται ως υποχρέωση, ενώ άλλες, συμπεριλαμβανομένων ενδεχομένων πληρωμών ενοικίων, δεν αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις. Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στη λογιστική αξία του ακινήτου μόνο όταν είναι πιθανόν ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη, που σχετίζονται με το εν λόγω ακίνητο, θα εισρεύσουν στην Εταιρεία και ότι τα σχετικά κόστη μπορούν να μετρηθούν αξιόπιστα. Τα έξοδα επισκευών και συντηρήσεων επιβαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσης κατά την οποία πραγματοποιούνται. Μεταβολές στις «εύλογες αξίες» καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσης. Οι επενδύσεις σε ακίνητα παύουν να αναγνωρίζονται όταν πωλούνται ή όταν παύει οριστικά η χρήση ενός επενδυτικού ακινήτου και δεν αναμένεται οικονομικό όφελος από την πώληση του. Εάν μια επένδυση σε ακίνητο μεταβληθεί σε ιδιοχρησιμοποιούμενο πάγιο, τότε αναταξινομείται στις ενσώματες ακινητοποιήσεις και η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της αναταξινόμησης ορίζεται ως το κόστος κτήσης του,

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2019

(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

για λογιστικούς σκοπούς. Εάν ένα πάγιο περιουσιακό στοιχείο αναταξινομηθεί από ενσώματες ακινητοποιήσεις σε επένδυση σε ακίνητα, λόγω αλλαγής στη χρήση του, όποια διαφορά προκύψει μεταξύ της λογιστικής αξίας και της «εύλογης αξίας» κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, αναγνωρίζεται απ' ευθείας στα Ίδια Κεφάλαια ως αναπροσαρμογή της αξίας ενσώματων ακινητοποιήσεων, βάσει του Δ.Λ.Π. 16. Ωστόσο, εάν το κέρδος από αποτίμηση σε εύλογη αξία αντιστρέφει προγενέστερες ζημιές απομείωσης, τότε το κέρδος αυτό αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης στο βαθμό που αντιλογίζει μια προγενέστερη ζημία απομείωσης. Τυχόν υπόλοιπο κέρδους αναγνωρίζεται στα Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα αυξάνοντας το αποθεματικό αναπροσαρμογής παγίων στα Ίδια Κεφάλαια. Όταν η χρήση ενός επενδυτικού ακινήτου υπόκειται σε αλλαγή, με ένδειξη για πώληση χωρίς επαναξιοποίηση, το ακίνητο ταξινομείται στα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία, ως διαθέσιμο προς πώληση εφόσον πληρούνται τα κριτήρια του ΔΠΧΑ 5. Το κόστος του ακινήτου για τον μετέπειτα λογιστικό χειρισμό είναι η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της μεταφοράς.

3.5 Απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Τα στοιχεία ενεργητικού που έχουν απροσδιόριστη διάρκεια ωφέλιμη ζωή, όπως για παράδειγμα η υπεραξία, δεν υπόκεινται σε απόσβεση και ελέγχονται ετησίως για απομείωση. Περιουσιακά στοιχεία που υπόκεινται σε απόσβεση ελέγχονται για απομείωση όταν γεγονότα ή αλλαγές στις συνθήκες υποδεικνύουν ότι η λογιστική αξία μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη. Μία ζημία απομείωσης αναγνωρίζεται για το ποσό κατά το οποίο η λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου υπερβαίνει το ανακτήσιμο ποσό του. Το ανακτήσιμο ποσό είναι η υψηλότερη της εύλογης αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου μείον το κόστος πώλησης και της αξίας χρήσης. Για τους σκοπούς προσδιορισμού της απομείωσης, τα περιουσιακά στοιχεία ομαδοποιούνται στο χαμηλότερο επίπεδο για τα οποία υπάρχουν ξεχωριστά αναγνωρίσιμες ταμειακές ροές (μονάδες δημιουργίας ταμιακών ροών). Μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία εκτός από την υπεραξία που υπέστη απομείωση, ελέγχονται για πιθανή αντιστροφή της απομείωσης σε κάθε ημερομηνία αναφοράς.

3.6 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

3.6.1 Ταξινόμηση

Η Εταιρεία κατατάσσει τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στις ακόλουθες κατηγορίες: (α) στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων (β) στην εύλογη αξία μέσω της κατάστασης λοιπών συνολικών εισοδημάτων και (γ) στο αποσβέσιμο κόστος. Η ταξινόμηση εξαρτάται από το

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2019

(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

σκοπό για τον οποίο απέκτησαν τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία. Η διοίκηση προσδιορίζει την ταξινόμηση των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού της κατά την αρχική αναγνώριση.

3.6.2 Αναγνώριση και επιμέτρηση

Οι αγορές και οι πωλήσεις των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού αναγνωρίζονται κατά την ημερομηνία της συναλλαγής - την ημερομηνία κατά την οποία η Εταιρεία δεσμεύεται να αγοράσει ή να πωλήσει το περιουσιακό στοιχείο. Οι επενδύσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους συν το κόστος συναλλαγής για όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που δεν αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων. Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία, και το κόστος της συναλλαγής εγγράφεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού διαγράφονται όταν το δικαίωμα στις ταμειακές ροές από τις επενδύσεις λήγει ή μεταβιβάζεται και η Εταιρεία έχει μεταβιβάσει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη της κυριότητας. Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων αποτιμώνται στη συνέχεια στην εύλογη αξία. Αναφορικά με τα δάνεια και τις απαιτήσεις, η μεταγενέστερη αποτίμηση γίνεται στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

Τα κέρδη ή ζημιές που προκύπτουν από τις μεταβολές της εύλογης αξίας της κατηγορίας 'Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων', παρουσιάζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων στο κονδύλι 'Χρηματοοικονομικά έσοδα (έξοδα)' κατά την περίοδο στην οποία προκύπτουν. Τα έσοδα από μερίσματα από τα εν λόγω στοιχεία αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων στο κονδύλι 'Χρηματοοικονομικά έσοδα (έξοδα)', όταν το δικαίωμα της Εταιρείας να λαμβάνει πληρωμές κατοχυρώνεται.

3.7 Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών μέσων

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και παθητικού συμψηφίζονται και το καθαρό ποσό παρουσιάζεται στην κατάσταση της οικονομικής θέσης, όταν υπάρχει ένα νομικά εκτελεστό δικαίωμα συμψηφισμού και υπάρχει η πρόθεση τακτοποίησης σε καθαρή βάση, ή ρευστοποίησης του περιουσιακού στοιχείου εξοφλώντας ταυτόχρονα την υποχρέωση.

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2019

(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

3.8 Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Η Εταιρεία έχει υιοθετήσει το μοντέλο των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών για κάθε μια από τις κατεχόμενες κατηγορίες χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων.

Το ποσό της ζημίας υπολογίζεται ως η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας του ενεργητικού στοιχείου και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών, συμπεριλαμβάνοντας και τις αναμενόμενες μελλοντικές πιστωτικές ζημίες που δεν έχουν πραγματοποιηθεί, προεξοφλημένων με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου. Η λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου μειώνεται και το ποσό της ζημίας αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Εάν ένα δάνειο έχει κυμαινόμενο επιτόκιο, το προεξοφλητικό επιτόκιο για την μέτρηση της ζημίας απομείωσης είναι το τρέχον πραγματικό επιτόκιο που καθορίζεται σύμφωνα με τη σύμβαση. Στην πράξη, η Εταιρεία μπορεί να μετρά την απομείωση ενός στοιχείου χρησιμοποιώντας μία εμφανή αγοραία τιμή.

Εάν, σε μεταγενέστερη περίοδο, το ποσό της ζημίας απομείωσης μειώνεται και η μείωση μπορεί να συνδεθεί αντικειμενικά με γεγονός που επήλθε μετά την αναγνώριση της απομείωσης (όπως η βελτίωση της αξιολόγησης της πιστοληπτικής ικανότητας του οφειλέτη), η αντιστροφή της ζημίας απομείωσης αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

3.9 Εμπορικές απαιτήσεις

Απαιτήσεις είναι τα ποσά που οφείλονται από πελάτες για εμπορεύματα που πωλούνται ή υπηρεσίες που παρέχονται κατά τη συνήθη πορεία της επιχείρησης. Αν η είσπραξη των ποσών αναμένεται να πραγματοποιηθεί σε ένα έτος ή λιγότερο (ή κατά τη συνήθη πορεία του κύκλου εκμετάλλευσης της επιχείρησης, αν είναι μεγαλύτερη), έχουν ταξινομηθεί στο κυκλοφορούν ενεργητικό. Αν δεν είναι, ταξινομούνται στο μακροπρόθεσμο ενεργητικό.

Οι εμπορικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, μειούμενο κατά την πρόβλεψη για απομείωση.

3.10 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιλαμβάνουν τα μετρητά στο ταμείο, τις καταθέσεις όψεως, άλλες βραχυπρόθεσμες επενδύσεις υψηλής ρευστότητας με αρχική ληκτότητα τριών

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2019

(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

μηνών ή λιγότερο, και τραπεζικές υπεραναλήψεις. Οι τραπεζικές υπεραναλήψεις εμφανίζονται στην κατάσταση οικονομικής θέσης στον δανεισμό στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις.

3.11 Μετοχικό κεφάλαιο

Οι κοινές μετοχές ταξινομούνται στα ίδια κεφάλαια. Το κόστος που σχετίζεται άμεσα με την έκδοση νέων μετοχών ή δικαιωμάτων προαίρεσης εμφανίζεται στα ίδια κεφάλαια αφαιρουμένου του σχετικού φόρου εισοδήματος.

3.12 Εμπορικές υποχρεώσεις

Οι εμπορικές υποχρεώσεις είναι οι υποχρεώσεις για αγαθά ή υπηρεσίες που έχουν αποκτηθεί κατά τη συνήθη πορεία της επιχείρησης από τους προμηθευτές. Οι εμπορικές υποχρεώσεις ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, εάν αναμένεται να πραγματοποιηθεί η πληρωμή εντός ενός έτους ή λιγότερο (ή κατά τη συνήθη πορεία του κύκλου εκμετάλλευσης της επιχείρησης, εφόσον είναι μεγαλύτερος). Αν δεν ισχύει το παραπάνω κριτήριο, παρουσιάζονται ως μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.

Οι εμπορικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2019
(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

3.13 Δάνεια

Τα δάνεια αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία, μετά την αφαίρεση των άμεσων εξόδων της συναλλαγής. Τα δάνεια αποτιμώνται στη συνέχεια στο αποσβεσμένο κόστος. Οποιαδήποτε διαφορά μεταξύ της είσπραξης (καθαρή από τα έξοδα της συναλλαγής) και της αξίας εξόφλησης αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων κατά την χρονική διάρκεια του δανεισμού με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

Οι αμοιβές που καταβάλλονται για τη δημιουργία των δανειακών διευκολύνσεων αναγνωρίζονται ως κόστος συναλλαγής του δανείου στο βαθμό που είναι πιθανό ότι το σύνολο ή μέρος των δανείων θα χρησιμοποιηθεί. Στην περίπτωση αυτή, η μεταφορά των εν λόγω αμοιβών στην κατάσταση αποτελεσμάτων αναβάλλεται μέχρι την χρησιμοποίηση των δανείων. Στο βαθμό που δεν υπάρχουν αποδεικτικά στοιχεία ότι είναι πιθανόν ότι το σύνολο ή μέρος των δανείων θα χρησιμοποιηθεί, οι εν λόγω αμοιβές κεφαλαιοποιούνται ως προκαταβολή για τις υπηρεσίες της ρευστότητας και αποσβένονται κατά την χρονική διάρκεια του δανείου στο οποία αναφέρονται.

3.14 Φορολογία εισοδήματος και αναβαλλόμενος φόρος

Το έξοδο του φόρου για την περίοδο αποτελείται από τους τρέχοντες και αναβαλλόμενους φόρους. Ο φόρος αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων, εκτός εάν πρόκειται για αντικείμενα που αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων ή απευθείας στα ίδια κεφάλαια. Στην περίπτωση αυτή, ο φόρος αναγνωρίζεται στις εν λόγω καταστάσεις, αντίστοιχα.

Η διοίκηση αξιολογεί περιοδικά τις θέσεις που λαμβάνονται σε φορολογικές δηλώσεις όσον αφορά καταστάσεις στις οποίες κανονιστικές πράξεις υπόκειται σε ερμηνεία. Διενεργούνται προβλέψεις, όπου ενδείκνυται, βάσει των ποσών που αναμένεται να πληρωθούν στις φορολογικές αρχές.

Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος αναγνωρίζεται, χρησιμοποιώντας τη μέθοδο της υποχρέωσης, για προσωρινές διαφορές που προκύπτουν μεταξύ της φορολογικής βάσης των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού και των αντίστοιχων ποσών στις οικονομικές καταστάσεις. Ωστόσο, αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος δεν υπολογίζεται εάν προκύπτει από την αρχική αναγνώριση ενός στοιχείου του ενεργητικού ή παθητικού σε συναλλαγή, εκτός

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2019

(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

από μία συνένωση επιχειρήσεων, που κατά τη στιγμή της συναλλαγής δεν επηρεάζει ούτε το λογιστικό ούτε φορολογητέο κέρδος ή ζημία.

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος προσδιορίζεται με τη χρήση φορολογικών συντελεστών (και νόμους) που έχουν θεσπιστεί, ή έχουν ουσιαστικά εφαρμογή, την ημερομηνία της κατάστασης οικονομικής θέσης και αναμένεται να τακτοποιηθούν όταν η αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση πραγματοποιηθεί, ή η αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση διακανονιστεί.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται μόνο στο βαθμό που είναι πιθανό ότι μελλοντικά φορολογητέα κέρδη θα είναι διαθέσιμα έναντι των οποίων οι προσωρινές διαφορές μπορούν να χρησιμοποιηθούν.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν υπάρχει νομικά εκτελεστό δικαίωμα να συμψηφισθούν οι τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις έναντι των τρεχουσών φορολογικών υποχρεώσεων και όταν οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος ενεργητικού και του παθητικού αφορούν φόρους εισοδήματος που επιβάλλονται από την ίδια φορολογική αρχή είτε η φορολογητέα οντότητα ή διαφορετικές οντότητες έχουν την πρόθεση τακτοποίησης των υπολοίπων σε καθαρή βάση.

3.15 Παροχές σε εργαζομένους

(α) Βραχυπρόθεσμες παροχές

Οι βραχυπρόθεσμες παροχές προς τους εργαζομένους (εκτός από παροχές λήξης της εργασιακής σχέσης) σε χρήμα και σε είδος αναγνωρίζονται ως έξοδο όταν καθίστανται δεδουλευμένες. Τυχόν ανεξόφλητο ποσό καταχωρείται ως υποχρέωση, ενώ σε περίπτωση που το ποσό που ήδη καταβλήθηκε υπερβαίνει το ποσό των παροχών, η επιχείρηση αναγνωρίζει το υπερβάλλον ποσό ως στοιχείο του ενεργητικού της (προπληρωθέν έξοδο) μόνο κατά την έκταση που η προπληρωμή θα οδηγήσει σε μείωση μελλοντικών πληρωμών ή σε επιστροφή.

(β) Παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία

Η Εταιρεία δεν έχει υποχρεώσεις για παροχές στους εργαζόμενους μετά την έξοδο από την υπηρεσία, εκτός από τις προβλεπόμενες από την εργατική νομοθεσία αποζημιώσεις για απόλυση ή συνταξιοδότηση.

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2019

(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

(γ) Παροχές τερματισμού της απασχόλησης

Οι υποχρεώσεις για αποζημίωση του προσωπικού υπολογίζονται στη παρούσα αξία των μελλοντικών παροχών που θεωρούνται δεδουλευμένες κατά το τέλος της χρήσης με βάση την αναγνώριση δικαιώματος παροχών των εργαζομένων κατά τη διάρκεια της αναμενόμενης εργασιακής ζωής

3.16 Προβλέψεις, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενες απαιτήσεις

Προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία έχει παρούσες νομικές ή τεκμαιρόμενες υποχρεώσεις ως αποτέλεσμα προγενέστερων γεγονότων, είναι πιθανή η εκκαθάρισή τους μέσω εκροής πόρων, τα δε ποσά των υποχρεώσεων μπορούν να εκτιμηθούν αξιόπιστα. Οι προβλέψεις επανεξετάζονται σε κάθε ημερομηνία των οικονομικών καταστάσεων και προσαρμόζονται έτσι ώστε να απεικονίζουν τη παρούσα αξία της δαπάνης που αναμένεται να εκταμιευθεί για την τακτοποίηση της υποχρέωσης. Σχετικά με τις προβλέψεις που αναμένεται να εκκαθαριστούν σε μακροπρόθεσμο ορίζοντα, οπότε η επίδραση της χρονικής αξίας του χρήματος είναι σημαντική, τα σχετικά ποσά υπολογίζονται προεξοφλώντας τις αναμενόμενες μελλοντικές ταμειακές ροές με έναν συντελεστή προ φόρων ο οποίος αντικατοπτρίζει τις τρέχουσες εκτιμήσεις της αγοράς για την χρονική αξία του χρήματος, και όπου κρίνεται απαραίτητο, τους κινδύνους που σχετίζονται συγκεκριμένα με την υποχρέωση.

Οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις δεν αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται, εκτός εάν η πιθανότητα μιας εκροής πόρων που ενσωματώνουν οικονομικά οφέλη είναι ελάχιστη. Ενδεχόμενες απαιτήσεις δεν αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται εφόσον η εισροή οικονομικών ωφελειών είναι πιθανή.

3.17 Κέρδη ανά μετοχή

Τα βασικά κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας τα καθαρά κέρδη που αποδίδονται στους μετόχους της Εταιρείας με το μέσο σταθμισμένο αριθμό κοινών μετοχών που είναι σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια κάθε έτους.

Ο μέσος σταθμισμένος αριθμός των κοινών μετοχών σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια της λογιστικής περιόδου και για όλες τις παρουσιαζόμενες λογιστικές περιόδους προσαρμόζεται για γεγονότα που έχουν μεταβάλει τον αριθμό των κοινών μετοχών σε κυκλοφορία χωρίς αντίστοιχη μεταβολή στους πόρους.

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2019

(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

3.18 Αναγνώριση εσόδων

Τα έσοδα περιλαμβάνουν κυρίως την εύλογη αξία του τιμήματος που εισπράχθηκε ή της απαίτησης για την εκμίσθωση ακίνητης περιουσίας κατά τη συνήθη πορεία των δραστηριοτήτων της Εταιρείας. Τα έσοδα παρουσιάζονται καθαρά από τον φόρο προστιθέμενης αξίας και λοιπών τελών και φόρων που τα επιβαρύνουν.

Η Εταιρεία αναγνωρίζει έσοδα, όταν το ποσό του εσόδου μπορεί να αποτιμηθεί αξιόπιστα, είναι πιθανό ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη θα εισρεύσουν στην οντότητα και όταν ειδικά κριτήρια για κάθε δραστηριότητα της Εταιρείας ικανοποιούνται, όπως περιγράφεται κατωτέρω. Η Εταιρεία στηρίζει τις εκτιμήσεις της σε ιστορικά στοιχεία, λαμβάνοντας υπόψη το είδος του πελάτη, το είδος της συναλλαγής και τις ιδιαιτερότητες της κάθε συμφωνίας.

(α) Έσοδα από ακίνητα

Τα έσοδα περιλαμβάνουν έσοδα μίσθωσης ακινήτων και έσοδα από αγοραπωλησίες ακίνητης περιουσίας. Τα έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, με τη σταθερή μέθοδο, κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Τα μεταβλητά (ενδεχόμενα) μισθώματα, όπως ενοίκια βάσει του κύκλου εργασιών, καταχωρούνται ως έσοδα στις περιόδους κατά τις οποίες πραγματοποιούνται.

(β) Πωλήσεις αγαθών

Οι πωλήσεις των αγαθών αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία παραδίδει τα αγαθά στον πελάτη, ο πελάτης έχει την πλήρη διακριτική ευχέρεια των τιμών πώλησης των προϊόντων και δεν υπάρχει ανεκπλήρωτη υποχρέωση που θα μπορούσε να επηρεάσει την αποδοχή των προϊόντων από τον πελάτη. Η παράδοση δεν πραγματοποιείται έως ότου τα προϊόντα εναποτεθούν στη συμφωνημένη θέση, τους κινδύνους της απαξίωσης και της απώλειας αναλάβει ο πελάτης, και ο πελάτης έχει αποδεχθεί τα προϊόντα σύμφωνα με τη σύμβαση πώλησης, οι διατάξεις αποδοχής έληξαν και η Εταιρεία έχει αντικειμενικές ενδείξεις ότι έχουν ικανοποιηθεί όλα τα κριτήρια για την αποδοχή.

(γ) Παροχή υπηρεσιών

Τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών σε πελάτες αναγνωρίζονται κατά τη μεταβίβαση των σχετικών υπηρεσιών στους πελάτες στο ποσό το οποίο αναμένει να δικαιούται σε αντάλλαγμα για τις

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2019

(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

παρασχεθείσες υπηρεσίες. Τα σχετικά έσοδα από παρεχόμενες υπηρεσίες αναγνωρίζονται όταν ο πελάτης απόκτα τον έλεγχο των υπηρεσιών, προσδιορίζοντας τον χρόνο της μεταβίβασης του ελέγχου είτε σε δεδομένη χρονική στιγμή είτε σε βάθος χρόνου.

Για τις υπηρεσίες τις οποίες ο έλεγχος μεταβιβάζεται στον πελάτη σε βάθος χρόνου και το χρονικό διάστημα υλοποίησής τους είναι μεγαλύτερο της μιας χρήσης το σχετικό έσοδο αναγνωρίζεται ανάλογα με το στάδιο της ολοκλήρωσης της υπηρεσίας, το οποίο καθορίζεται από την αναφορά στις έως και την ημερομηνία αναφοράς αποδοθείσες υπηρεσίες, ως ποσοστό επί των συνολικών υπηρεσιών που προσφέρονται. Το στάδιο ολοκλήρωσης προσμετράται με βάση το συμβατικό κόστος που έχει πραγματοποιηθεί μέχρι την ημερομηνία αναφοράς σε σχέση με το συνολικό εκτιμώμενο κόστος ολοκλήρωσης της υπηρεσίας/έργου. Τα έξοδα που αφορούν στη σύμβαση παροχής υπηρεσιών αναγνωρίζονται όταν πραγματοποιούνται. Στην περίπτωση όπου το αποτέλεσμα μιας σύμβασης παροχής υπηρεσιών δεν είναι εφικτό να αποτιμηθεί αξιόπιστα, και κυρίως στην περίπτωση όπου το σχετικό έργο βρίσκεται σε πρώιμο στάδιο, το δουλευμένο έσοδο αναγνωρίζεται μόνο στην έκταση που η Εταιρεία διατηρεί εκτελεστό δικαίωμα πληρωμής έναντι της εκτέλεσης που έχει ολοκληρωθεί και έχουν εκπληρωθεί όλες οι υποχρεώσεις εκτέλεσης έκαστης παρεχόμενης υπηρεσίας. Η Εταιρεία έχει υιοθετήσει τη μέθοδο της ποσοστιαίας ολοκλήρωσης για να καθορίσει το δουλευμένο ποσό εσόδου και εξόδου που θα αναγνωρίσει σε κάθε συγκεκριμένη χρονική περίοδο. Σε περιπτώσεις που πιθανολογείται ότι το συνολικό κόστος μιας σύμβασης θα υπερβεί το συνολικό έσοδο, τότε η αναμενόμενη ζημία αναγνωρίζεται άμεσα στα αποτελέσματα χρήσεως ως έξοδο. Για τον υπολογισμό του κόστους που πραγματοποιήθηκε έως το τέλος της χρήσης, τυχόν έξοδα που σχετίζονται με μελλοντικές εργασίες αναφορικά με τη σύμβαση εξαιρούνται και εμφανίζονται ως απαίτηση. Το σύνολο του κόστους που πραγματοποιήθηκε και του κέρδους / ζημίας που αναγνωρίστηκε για κάθε σύμβαση συγκρίνεται με τις προοδευτικές τιμολογήσεις μέχρι το τέλος της χρήσης. Όπου τα πραγματοποιηθέντα έξοδα πλέον των καθαρών κερδών (μείον των ζημιών) που έχουν αναγνωρισθεί υπερβαίνουν τις προοδευτικές τιμολογήσεις, η διαφορά εμφανίζεται ως απαίτηση από πελάτες συμβάσεων έργων στο κονδύλι 'Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις'. Όταν οι προοδευτικές τιμολογήσεις υπερβαίνουν τα πραγματοποιηθέντα έξοδα πλέον των καθαρών κερδών (μείον των ζημιών) που έχουν αναγνωρισθεί, το υπόλοιπο εμφανίζεται ως υποχρέωση προς τους πελάτες συμβάσεων έργων στο κονδύλι 'Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις'.

(δ) Έσοδα τόκων

Τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Όταν ένα δάνειο ή μία απαίτηση απομειωθεί, η Εταιρεία μειώνει τη λογιστική αξία με το ανακτήσιμο ποσό τους,

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2019

(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

το οποίο είναι η κατ'εκτίμηση προεξοφλημένες μελλοντικές ταμειακές ροές με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο. Τα έσοδα από τόκους για απομειωμένα δάνεια και απαιτήσεις αναγνωρίζονται χρησιμοποιώντας το αρχικό πραγματικό επιτόκιο.

(ε) Έσοδα από μερίσματα

Τα έσοδα από μερίσματα αναγνωρίζονται όταν θεμελιώνεται το δικαίωμα είσπραξής τους.

3.19 Μισθώσεις

(i) Λογιστική πολιτική μισθώσεων όταν η Εταιρεία είναι ο μισθωτής

Χρηματοδοτικές μισθώσεις:

Οι μισθώσεις ενσώματων παγίων όπου η Εταιρεία διατηρεί ουσιωδώς όλους τους κινδύνους και τα οφέλη της ιδιοκτησίας, καταχωρούνται ως χρηματοδοτικές μισθώσεις. Οι χρηματοδοτικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στην αρχή της μίσθωσης στη χαμηλότερη αξία, μεταξύ της εύλογης αξίας του παγίου που εκμισθώθηκε και της παρούσας αξίας των ελάχιστων καταβολών μισθωμάτων. Κάθε μίσθωμα κατανέμεται μεταξύ της υποχρέωσης και των εξόδων χρηματοδότησης, έτσι ώστε να επιτυγχάνεται ένα σταθερό επιτόκιο σε σχέση με την υποχρέωση που εκκρεμεί. Τα πάγια που αποκτούνται με χρηματοδοτική μίσθωση αποσβένονται στη μικρότερη περίοδο μεταξύ της ωφέλιμης ζωής τους και της περιόδου μίσθωσης. Η Εταιρεία δεν είχε συνάψει χρηματοδοτικές μισθώσεις κατά την 31/12/2019.

Λειτουργικές μισθώσεις:

Για τις μισθώσεις στις οποίες η Εταιρεία καθίσταται ως μισθωτής, αναγνωρίζεται μια υποχρέωση από μισθώσεις και ένα αντίστοιχο δικαίωμα χρήσης μισθωμένου στοιχείου ενεργητικού κατά την έναρξη της μίσθωσης, μόλις η Εταιρεία αποκτήσει τον έλεγχο της χρήσης του περιουσιακού στοιχείου. Οι υποχρεώσεις από μισθώσεις περιλαμβάνονται διακριτά στις υποχρεώσεις και τα δικαιώματα χρήσης μισθωμένων στοιχείων ενεργητικού στο μη κυκλοφορούν ενεργητικό. Οι υποχρεώσεις από μισθώσεις επιμετρώνται με βάση την παρούσα αξία των μελλοντικών πληρωτέων μισθωμάτων κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, τα οποία προεξοφλούνται χρησιμοποιώντας ένα διαφορετικό επιτόκιο δανεισμού. Ο τόκος - έξοδο επί των υποχρεώσεων από μισθώσεις περιλαμβάνεται στα έξοδα χρεωστικών τόκων. Το δικαίωμα χρήσης ενός μισθωμένου στοιχείου ενεργητικού αναγνωρίζεται αρχικά σε ποσό ίσο με την αντίστοιχη υποχρέωση από μισθώσεις και προσαρμόζεται ανάλογα για προπληρωμές μισθωμάτων, αρχικές άμεσες δαπάνες ή κίνητρα που ελήφθησαν για τη σύναψη των μισθώσεων. Μεταγενέστερα, το δικαίωμα χρήσης ενός μισθωμένου στοιχείου ενεργητικού αποσβένεται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης ή της

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2019

(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

ωφέλιμης ζωής του υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου, εάν αυτή είναι μικρότερη, και οι αποσβέσεις περιλαμβάνονται στα λειτουργικά έξοδα.

(ii) Λογιστική πολιτική μισθώσεων όταν η Εταιρεία είναι ο εκμισθωτής

Χρηματοδοτικές μισθώσεις:

Όταν στοιχεία ενεργητικού εκμισθώνονται βάσει χρηματοδοτικών μισθώσεων, η παρούσα αξία των καταβλητέων μισθωμάτων αναγνωρίζεται στα δάνεια και απαιτήσεις. Η διαφορά μεταξύ του μικτού ποσού της απαίτησης και της παρούσας αξίας των ελάχιστων καταβλητέων πληρωμών, αναγνωρίζεται ως μη δεδουλευμένο μελλοντικό χρηματοοικονομικό έσοδο και αφαιρείται από τα δάνεια και απαιτήσεις. Τα έσοδα από μισθώσεις αναγνωρίζονται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, χρησιμοποιώντας τη μέθοδο της καθαρής επένδυσης, που αντικατοπτρίζει μια σταθερή περιοδική απόδοση. Η Εταιρεία δεν είχε συνάψει χρηματοδοτικές μισθώσεις κατά την 31/12/2019.

Λειτουργικές μισθώσεις:

Στοιχεία ενεργητικού που εκμισθώνονται βάσει λειτουργικών μισθώσεων περιλαμβάνονται στα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία ή στις επενδύσεις σε ακίνητη περιουσία στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης και αποσβένονται κατά τη διάρκεια της αναμενόμενης ωφέλιμης ζωής τους ή επιμετρούνται περιοδικά στην εύλογη αξία τους χωρίς να διενεργούνται επί αυτών αποσβέσεις, σύμφωνα με παρόμοια ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια. Το έσοδο από ενοίκια αναγνωρίζεται σύμφωνα με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της περιόδου μίσθωσης.

3.20 Διανομή μερισμάτων

Η διανομή μερισμάτων στους μετόχους της Εταιρείας αναγνωρίζεται ως υποχρέωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας κατά την περίοδο κατά την οποία η διανομή εγκρίνεται από τους μετόχους της Εταιρείας.

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2019

(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

4. ΝΕΑ, ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΠΡΟΤΥΠΑ ΚΑΙ ΔΙΕΡΜΗΝΕΙΕΣ

Οι λογιστικές αρχές είναι σύμφωνες με αυτές που χρησιμοποιήθηκαν για την σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2018, εκτός από την υιοθέτηση των νέων προτύπων που είναι υποχρεωτικά για χρήσεις με έναρξη την 1 Ιανουαρίου 2019.

Α) Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικές για περιόδους που ξεκινούν την κλειόμενη χρήση

ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2019)

Το ΔΠΧΑ 16 εκδόθηκε τον Ιανουάριο του 2016 και αντικαθιστά το ΔΛΠ 17. Σκοπός του προτύπου είναι να εξασφαλίσει ότι οι μισθωτές και οι εκμισθωτές παρέχουν χρήσιμη πληροφόρηση που παρουσιάζει εύλογα την ουσία των συναλλαγών που αφορούν μισθώσεις. Το ΔΠΧΑ 16 εισάγει ένα ενιαίο μοντέλο για το λογιστικό χειρισμό από την πλευρά του μισθωτή, 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.

Κατά την 31.12.2018, η Εταιρεία διέθετε, ως μισθωτής μη ακυρώσιμες λειτουργικές μισθώσεις συνολικού ύψους € 998. Οι εν λόγω δεσμεύσεις, οδήγησαν στην αναγνώριση στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων με βάση τις μελλοντικές πληρωμές και θα έχουν επίδραση στα αποτελέσματα των επόμενων χρήσεων και την ταξινόμηση των ταμειακών ροών στις οικονομικές καταστάσεις. Σχετικά με την επίδραση της πρώτης υιοθέτησης του ΔΠΧΑ 16 παρατίθεται ανάλυση στη Σημείωση 7.

ΔΛΠ 28 (Τροποποίηση): «Μακροπρόθεσμες Συμμετοχές σε Συγγενείς και Κοινοπραξίες» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2019)

Τον Οκτώβριο του 2017, το IASB προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων περιορισμένου σκοπού στο ΔΛΠ 28. Σκοπός των εν λόγω τροποποιήσεων είναι η παροχή διευκρινίσεων σχετικά με τον λογιστικό χειρισμό των μακροπρόθεσμων συμμετοχών σε μία συγγενή ή κοινοπραξία – στις

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2019

(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

οποίες δεν εφαρμόζεται η μέθοδος της καθαρής θέσης – βάσει του ΔΠΧΑ 9. Οι εν λόγω τροποποιήσεις δεν είχαν την οποιαδήποτε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

ΔΠΧΑ 9 (Τροποποίηση): «Προπληρωθέντα Στοιχεία με Αρνητική Απόδοση» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2019)

Τον Οκτώβριο του 2017, το IASB προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων περιορισμένου σκοπού στο ΔΠΧΑ 9. Βάσει των υφιστάμενων απαιτήσεων του ΔΠΧΑ 9, μία οικονομική οντότητα θα επιμετρούσε ένα χρηματοοικονομικό στοιχείο του ενεργητικού με αρνητική απόδοση στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, καθώς το χαρακτηριστικό της «αρνητικής απόδοσης» θα μπορούσε να θεωρηθεί ότι δημιουργεί ενδεχόμενες ταμειακές ροές οι οποίες δεν αποτελούνται μόνο από πληρωμές κεφαλαίου και τόκου. Βάσει των τροποποιήσεων, οι οικονομικές οντότητες επιτρέπεται να επιμετρούν συγκεκριμένα προπληρωτέα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού με αρνητική απόδοση στο αποσβεσμένο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων, εφόσον πληρείται μία συγκεκριμένη προϋπόθεση. Οι εν λόγω τροποποιήσεις δεν είχαν την οποιαδήποτε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Ετήσιες Βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ – Κύκλος 2015-2017 (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2019)

Τον Δεκέμβριο του 2017, το IASB προέβη στην έκδοση «Ετήσιες Βελτιώσεις των ΔΠΧΑ – Κύκλος 2015-2017», η οποία αποτελείται από μία σειρά τροποποιήσεων σε ορισμένα Πρότυπα και αποτελεί μέρος του προγράμματος για τις ετήσιες βελτιώσεις στα ΔΠΧΑ. Οι τροποποιήσεις που περιλαμβάνονται στον κύκλο αυτόν είναι οι ακόλουθες: (α) ΔΠΧΑ 3 - ΔΠΧΑ 11: Συμμετοχικά δικαιώματα που κατείχε προηγουμένως ο αποκτών σε μία από κοινού λειτουργία, (β) ΔΛΠ 12: Επιπτώσεις στο φόρο εισοδήματος από πληρωμές για χρηματοοικονομικά μέσα ταξινομημένα ως στοιχεία των ιδίων κεφαλαίων και (γ) ΔΛΠ 23: Κόστη δανεισμού επιλέξιμα για κεφαλαιοποίηση. Οι εν λόγω τροποποιήσεις δεν είχαν την οποιαδήποτε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Ε.Λ.Δ.Π.Χ.Α. 23 «Αβεβαιότητα σχετικά με Χειρισμούς Φόρου Εισοδήματος» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2019)

Τον Ιούνιο του 2017, το IASB προέβη στην έκδοση μίας νέας Διερμηνείας, της ΕΔΔΠΧΑ 23. Το ΔΛΠ 12 «Φόροι Εισοδήματος» προσδιορίζει τον λογιστικό χειρισμό του τρέχοντος και αναβαλλόμενου φόρου, αλλά δεν προσδιορίζει τον τρόπο με τον οποίο θα πρέπει να αντικατοπτρίζονται οι επιπτώσεις της αβεβαιότητας. Η ΕΔΔΠΧΑ 23 περιλαμβάνει τις επιπρόσθετες του ΔΛΠ 12 απαιτήσεις, προσδιορίζοντας τον τρόπο με τον οποίο θα πρέπει να αντικατοπτρίζονται οι επιπτώσεις της αβεβαιότητας στον λογιστικό χειρισμό των φόρων

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2019

(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

εισοδήματος. Η εν λόγω διερμηνεία δεν είχε την οποιαδήποτε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

ΔΛΠ 19 (Τροποποίηση): «Τροποποίηση, Περικοπή ή Διακανονισμός Προγράμματος Καθορισμένων Παροχών» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2019)

Τον Φεβρουάριο του 2018, το IASB προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων περιορισμένου σκοπού στο ΔΛΠ 19, βάσει των οποίων μία οντότητα απαιτείται να χρησιμοποιεί επικαιροποιημένες αναλογιστικές παραδοχές κατά τον προσδιορισμό του κόστους τρέχουσας υπηρεσίας και του καθαρού τόκου για την εναπομένουσα περίοδο μετά την τροποποίηση, την περικοπή ή τον διακανονισμό ενός προγράμματος καθορισμένων παροχών. Σκοπός των εν λόγω τροποποιήσεων είναι η ενίσχυση της κατανόησης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και η παροχή περισσότερο χρήσιμων πληροφοριών στους χρήστες αυτών. Οι εν λόγω τροποποιήσεις δεν είχαν την οποιαδήποτε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Β) Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν μεταγενέστερα της 1ης Ιανουαρίου 2020 και δεν έχουν εφαρμοστεί κατά την κατάρτιση των συνημμένων ετήσιων οικονομικών καταστάσεων. Η Εταιρεία ερευνά την επίδραση των νέων προτύπων και τροποποιήσεων στις οικονομικές της καταστάσεις.

ΔΠΧΑ 3 (Τροποποιήσεις) «Ορισμός συνένωσης επιχειρήσεων» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η 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. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ε.Ε.. Η εν λόγω τροποποίηση δεν αναμένεται να έχει την οποιαδήποτε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

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

Η τροποποίηση αποσαφηνίζει 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, η τροποποίηση διασφαλίζει ότι ο ορισμός του ουσιώδους εφαρμόζεται με συνέπεια σε όλα τα

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2019

(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

ΔΠΧΑ. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ε.Ε.. Οι εν λόγω τροποποιήσεις δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Εννοιολογικό πλαίσιο Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2020)

Το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε το αναθεωρημένο εννοιολογικό πλαίσιο για τη χρηματοοικονομική πληροφόρηση στις 29 Μαρτίου 2018. Το εννοιολογικό πλαίσιο καθορίζει ένα ολοκληρωμένο σύνολο εννοιών για τη χρηματοοικονομική πληροφόρηση. Οι έννοιες αυτές συμβάλλουν στον καθορισμό προτύπων, την καθοδήγηση των συντακτών για την ανάπτυξη συνεπών λογιστικών πολιτικών και την υποστήριξη στην προσπάθειά τους να κατανοήσουν και να ερμηνεύσουν τα πρότυπα. Το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε επίσης ένα συνοδευτικό έγγραφο, Τροποποιήσεις στις παραπομπές του εννοιολογικού πλαισίου, το οποίο καθορίζει τις τροποποιήσεις των προτύπων που επηρεάζονται προκειμένου να επικαιροποιηθούν οι αναφορές στο αναθεωρημένο εννοιολογικό πλαίσιο. Στόχος του εγγράφου είναι η υποστήριξη της μετάβασης στο αναθεωρημένο εννοιολογικό πλαίσιο ΔΠΧΑ για τις εταιρείες που υιοθετούν το εννοιολογικό πλαίσιο για να αναπτύξουν λογιστικές πολιτικές όταν κανένα πρότυπο ΔΠΧΑ δεν κάνει αναφορά. Οι ανωτέρω τροποποιήσεις δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

ΔΠΧΑ 17 «Ασφαλιστικές Συμβάσεις» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2021)

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

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2019

(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

5. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ

Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Η διαχείριση κινδύνου διενεργείται από την Οικονομική Διεύθυνση της Εταιρείας, οι σχετικές πολιτικές της οποίας εγκρίνονται από το Διοικητικό Συμβούλιο. Η Οικονομική Διεύθυνση αναγνωρίζει, υπολογίζει και αντισταθμίζει χρηματοοικονομικούς κινδύνους σε στενή συνεργασία με τις λειτουργικές μονάδες της Εταιρείας. Το Διοικητικό Συμβούλιο καθορίζει τις αρχές για τη συνολική διαχείριση κινδύνου καθώς και πολιτικές που καλύπτουν συγκεκριμένες περιοχές όπως τον κίνδυνο τιμής, επιτοκίου και πιστωτικού κινδύνου.

(α) Κίνδυνος της αγοράς

(i) Μεταβολές στις αξίες των ακινήτων

Η Εταιρεία λόγω του αντικειμένου δραστηριότητάς της εκτίθεται στον κίνδυνο μεταβολής της αξίας των ακινήτων. Οι μεταβολές στις εμπορικές αξίες των ακινήτων έχουν αντίκτυπο στην κατάσταση συνολικών εσόδων και στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης. Κατά την κλειόμενη χρήση η Εταιρεία, όπως και κατά την προηγούμενη χρήση, πραγματοποίησε ζημίες από την αναπροσαρμογή του χαρτοφυλακίου επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία τους, γεγονός το οποίο οφείλεται σε σημαντικό βαθμό στα υφιστάμενα μακροοικονομικά προβλήματα της ελληνικής οικονομίας και της ελληνικής αγοράς ακινήτων ειδικότερα. Οι μεταβολές στις εμπορικές αξίες των ακινήτων έχουν σημαντικές επιπτώσεις στην κερδοφορία και τα περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας. Ωστόσο η υιοθετημένη στρατηγική από τη διοίκηση της Εταιρείας για τη σύναψη μακροχρόνιων μισθώσεων σε υψηλής ποιότητας μισθωτές αποσκοπεί στην πραγματοποίηση σχετικά σταθερών ταμειακών ροών από τις υφιστάμενες κατ' έτος επενδύσεις σε ακίνητα. Επιπλέον, για την αποτελεσματική διαχείριση του κινδύνου τιμών η Εταιρεία συνάπτει μακροπρόθεσμες λειτουργικές μισθώσεις, συνήθως για διάρκεια τουλάχιστον 9 ετών, όσον αφορά τα επαγγελματικά ακίνητα και για διάρκεια τουλάχιστον 3 ετών για τα οικιστικά ακίνητα. Επίσης οι εν λόγω λειτουργικές μισθώσεις προβλέπουν μίσθωμα είτε συναρτώμενο με τις ετήσιες πωλήσεις εκάστου μισθωτή είτε αναπροσαρμοζόμενο βάση του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή.

(ii) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε σημαντικό συναλλαγματικό κίνδυνο καθώς το σύνολο των συναλλαγών της πραγματοποιείται σε χώρες της ευρωζώνης.

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2019

(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

(iii) Ταμειακές ροές και δίκαιη αξία επιτοκίου κινδύνου

Η Εταιρεία αναλύει την έκθεση επιτοκίου των μακροπρόθεσμων και βραχυπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεών της σε μια δυναμική βάση, ώστε να αντιμετωπίζει τον πιθανό κίνδυνο ταμειακών ροών επιτοκίου. Διάφορα σενάρια προσομοιώνονται λαμβάνοντας υπόψη αναχρηματοδοτήσεις, ανανεώσεις ήδη υπάρχουσών θέσεων. Βασιζόμενη σε αυτά τα σενάρια, η Εταιρεία υπολογίζει την επίδραση στο αποτέλεσμα μιας ορισμένης μεταβολής επιτοκίου. Για κάθε προσομοίωση και για όλες τις ισοτιμίες χρησιμοποιείται η ίδια μεταβολή επιτοκίου. Τα σενάρια εφαρμόζονται μόνο για υποχρεώσεις, οι οποίες αντιπροσωπεύουν τις κυριότερες έντοκες θέσεις. Το σύνολο των δανειακών υποχρεώσεων της Εταιρείας υπόκειται σε σταθερά επιτόκια, πολιτική που περιορίζει τον επιτοκιακό κίνδυνο. Κατά την 31/12/2019, εάν τα επιτόκια των δανειακών υποχρεώσεων ήταν 1% υψηλότερα/χαμηλότερα και οι υπόλοιπες μεταβλητές παρέμεναν σταθερές, τα μετά φόρων αποτελέσματα της κλειόμενης χρήσης και η καθαρή θέση της Εταιρείας θα εμφανίζονταν μειωμένα/αυξημένα κατά το ποσό των € 274 (2018: € 286), κυρίως λόγω των υψηλότερων/χαμηλότερων εξόδων χρεωστικών τόκων που θα προέκυπταν από τις δανειακές υποχρεώσεις με σταθερό επιτόκιο.

(β) Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία έχει σημαντική συγκέντρωση πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τα ταμειακά υπόλοιπα, τις καταθέσεις όψεως και τα έσοδα από ενοίκια που προέρχονται από συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης ακίνητης περιουσίας. Οι υιοθετημένες πολιτικές τοποθέτησης των χρηματικών διαθεσίμων σε συστημικές τράπεζες που λειτουργούν στη χώρα μας και σύναψης συμβάσεων λειτουργικών μισθώσεων ακίνητης περιουσίας μόνο με πελάτες υψηλής πιστοληπτικής ικανότητας αποσκοπούν στον περιορισμό του πιστωτικού κινδύνου σε αποδεκτά επίπεδα. Τα έσοδα ενδέχεται να επηρεαστούν σημαντικά σε περίπτωση που οι μισθωτές αδυνατούν να εκπληρώσουν τις υποχρεώσεις τους. Ωστόσο, η Εταιρεία προσπαθεί να διαφοροποιεί επαρκώς το χαρτοφυλάκιο μισθωτών της το οποίο συνίσταται κυρίως από εταιρείες με υψηλή πιστοληπτική ικανότητα γεγονός το οποίο περιορίζει την όποια αρνητική επίπτωση των περιπτώσεων εκείνων που ενδεχομένως δεν θα μπορούν να εκπληρώσουν τις υποχρεώσεις τους.

(γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Κατά την ημερομηνία αναφοράς, η Εταιρεία διακρατούσε ρευστότητα σε τρέχοντες λογαριασμούς ποσού € 4.133 (2018: € 256). Επιπλέον, διέθετε μη χρησιμοποιημένες εγκριθείσες

**ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2019**

(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

πιστώσεις ποσού € 1.000 (2018: 1.000) με σκοπό να δημιουργήσει άμεσα ταμειακές εισροές για τη διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας.

Ο πίνακας που ακολουθεί αναλύει τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις της Εταιρείας, ομαδοποιημένες ανά ημερομηνία λήξης με βάση την εναπομένουσα περίοδο κατά την ημερομηνία της κατάστασης οικονομικής θέσης μέχρι τη συμβατική ημερομηνία λήξης. Τα ποσά που εμφανίζονται στον πίνακα είναι οι συμβατικές μη προεξοφλημένες ταμειακές ροές.

Κατά την 31/12/2019	Σημείωση	Μέχρι 1 έτος	Από 1 έως και 2 έτη	Από 2 έως και 5 έτη	Πάνω από 5 έτη
Δάνεια	27	312	1.300	2.669	40.500
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	31	505	0	0	0
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	30	284	0	0	0

Κατά την 31/12/2018	Σημείωση	Μέχρι 1 έτος	Από 1 έως και 2 έτη	Από 2 έως και 5 έτη	Πάνω από 5 έτη
Δάνεια	27	8.307	1.657	0	40.950
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	31	830	0	0	0
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	30	273	0	0	0

(δ) Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου

Ο σκοπός της Εταιρείας όταν διαχειρίζεται τα κεφάλαια είναι να εξασφαλίσει την ικανότητα συνεχούς δραστηριότητας, για να παρέχει κέρδη στους μετόχους και οφέλη στους άλλους ενδιαφερόμενους καθώς και να διατηρήσει μια κεφαλαιουχική δομή, η οποία θα μειώνει το κόστος κεφαλαίου.

Το κεφάλαιο επισκοπείται με βάση ένα συντελεστή μόχλευσης. Ο συντελεστής υπολογίζεται ως το καθαρό χρέος διαιρούμενο με το συνολικό κεφάλαιο. Το καθαρό χρέος υπολογίζεται ως ο συνολικός δανεισμός (συμπεριλαμβάνονται 'βραχυπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης' όπως εμφανίζονται στην κατάσταση οικονομικής θέσης) μείον τα χρηματικά διαθέσιμα. Το συνολικό κεφάλαιο υπολογίζεται ως τα ίδια κεφάλαια που εμφανίζονται στην κατάσταση οικονομικής θέσης συν το καθαρό χρέος.

Κατά την 31/12/2019 ο συντελεστής μόχλευσης παρουσιάζει βελτίωση δεδομένου ότι το καθαρό χρέος μειώθηκε κατά € (9.033) και τα Ίδια Κεφάλαια αυξήθηκαν κατά ποσό € 2.836.

**ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2019**

(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

	Σημείωση	Κατά την 31/12/2019	Κατά την 31/12/2018
Σύνολο δανείων	27	45.793	50.915
Μείον: Χρηματικά διαθέσιμα	23	(4.176)	(265)
Καθαρό χρέος		41.616	50.650
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων		5.367	2.532
Σύνολο απασχολούμενου κεφαλαίου		46.984	53.182
Συντελεστής μόχλευσης		88,6%	95,2%

(ε) Κίνδυνος από την εξάπλωση του κορονοϊού

Η Εταιρεία παρακολουθεί προσεκτικά τις εξελίξεις σχετικά με την εξάπλωση του κορονοϊού, προκειμένου να προσαρμοστεί στις ειδικές συνθήκες που προκύπτουν για την αντιμετώπιση και τον περιορισμό της διάδοσης του. Διαθέτει πλάνο για την απρόσκοπτη λειτουργία των δραστηριοτήτων της σε συμμόρφωση με την ισχύουσα νομοθεσία και όλες τις ειδικότερες ρυθμίσεις που έχουν θεσπιστεί στα πλαίσια λήψης μέτρων από την Κυβέρνηση για τον περιορισμό των συνεπειών της πανδημίας. Στο πλαίσιο αυτό λαμβάνει προληπτικά μέτρα για την ασφάλεια των εργαζομένων, είναι σε ετοιμότητα για την εφαρμογή σχεδίου συνέχισης των εργασιών της, καθώς παρακολουθεί και συμμορφώνεται με τις υποχρεώσεις όπως επιβάλλονται από τις επίσημες οδηγίες των αρμόδιων αρχών σε εθνικό επίπεδο. Δεδομένου ότι, το φαινόμενο της πανδημίας είναι σε πλήρη εξέλιξη οι ποσοτικές και ποιοτικές του επιπτώσεις στη λειτουργία της Εταιρείας είναι υπό αξιολόγηση. Δεδομένου ότι η Εταιρεία διαχειρίζεται επενδύσεις σε ακίνητη περιουσία η αξία των οποίων επηρεάζεται άμεσα από τις ισχύουσες συνθήκες στην ελληνική κτηματαγορά, η Διοίκηση βρίσκεται σε ετοιμότητα προκειμένου να λάβει μέτρα και να προβεί σε κατάλληλες κινήσεις ώστε να ανταπεξέλθει στις νέες διαμορφούμενες συνθήκες, επαναξιολογώντας τη στρατηγική της ανάλογα με τις εξελίξεις και διατηρώντας την κοινωνική της ευθύνη.

Η πανδημία του κορονοϊού και οι απαγορεύσεις κυκλοφορίας των πολιτών έχουν επηρεάσει σημαντικά την ελληνική και διεθνή οικονομία, ιδίως στους τομείς των εμπορικών κέντρων, των καταστημάτων λιανικής και της φιλοξενίας. Καθώς το φαινόμενο της πανδημίας του κορονοϊού βρίσκεται σε πλήρη εξέλιξη, στο παρόν στάδιο δεν μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα τόσο η αναμενόμενη διάρκεια του όσο και οι οικονομικές επιπτώσεις του. Στο παρόν στάδιο δεν υπάρχει αξιόπιστη πληροφόρηση στην ελληνική αγορά ακινήτων και επαρκής αριθμός συγκρίσιμων συναλλαγών για την ποσοτικοποίηση των τυχόν επιπτώσεων της πανδημίας στην κτηματαγορά, δεδομένου ότι αυτές αναμένεται να ενσωματωθούν σταδιακά στις αποτιμήσεις και τα ισχύοντα μισθώματα της αγοράς ακινήτων.

**ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2019**

(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

(ε) Προσδιορισμός των εύλογων αξιών

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζεται μια σύγκριση, των λογιστικών και εύλογων αξιών όλων των χρηματοοικονομικών στοιχείων της Εταιρείας:

	Σημείωση	Λογιστική αξία		Εύλογη αξία	
		Κατά την 31/12/2019	Κατά την 31/12/2018	Κατά την 31/12/2019	Κατά την 31/12/2018
<i>Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία</i>					
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	20	1.238	23	1.238	23
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	21	2.558	2.355	2.558	2.355
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	23	4.176	265	4.176	265
<i>Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις</i>					
Μακροπρόθεσμα δάνεια	27	44.469	42.607	44.469	42.607
Βραχυπρόθεσμα δάνεια	27	312	8.307	312	8.307
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	30	284	273	284	273
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	31	505	830	505	830
Σύνολο		<u>53.542</u>	<u>54.660</u>	<u>53.542</u>	<u>54.660</u>

Η Εταιρεία χρησιμοποιεί την παρακάτω ιεραρχία για τον καθορισμό και την γνωστοποίηση της εύλογης αξίας των χρηματοοικονομικών μέσων ανά τεχνική αποτίμησης:

Επίπεδο 1: διαπραγματεύσιμες τιμές σε ενεργές αγορές για όμοια περιουσιακά στοιχεία.

Επίπεδο 2: λοιπές τεχνικές αποτίμησης, βασιζόμενες απευθείας σε δημοσιευόμενες τιμές αγοράς ή υπολογιζόμενες εμμέσως από δημοσιευόμενες τιμές αγοράς για παρόμοια εργαλεία.

Επίπεδο 3: τεχνικές που χρησιμοποιούν εισροές που έχουν σημαντική επίδραση στην εύλογη αξία και δεν βασίζονται σε διαθέσιμες πληροφορίες από τρέχουσες συναλλαγές.

Κατά τη διάρκεια της κλειόμενης χρήσης δεν υπήρξαν μεταφορές μεταξύ των Επιπέδων 1 και 2, ούτε μεταφορές εντός και εκτός του Επιπέδου 3 για την μέτρηση της εύλογης αξίας. Κατά την 31/12/2019 δεν υπήρξαν χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και παθητικού που επιμετρήθηκαν στην εύλογη αξία τους.

6. ΒΑΣΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΚΡΙΣΕΙΣ

Οι λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις πρέπει συνεχώς να αξιολογούνται βάσει της ιστορικής εμπειρίας και άλλων παραγόντων, συμπεριλαμβανομένων προσδοκιών για μελλοντικά γεγονότα που θεωρούνται εύλογα υπό τις εκάστοτε συνθήκες.

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2019

(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

Η Εταιρεία διενεργεί προβλέψεις και υποθέσεις που αφορούν το μέλλον. Οι υπολογιζόμενες λογιστικές εκτιμήσεις σπανίως θα ισούνται με τα σχετικά πραγματικά αποτελέσματα. Οι εκτιμήσεις και οι υποθέσεις, που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο στο να αλλοιώσουν τα λογιστικά αποτελέσματα των στοιχείων του ενεργητικού και των υποχρεώσεων της χρήσης, παρατίθενται παρακάτω.

(α) Εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία

Η πλέον κατάλληλη ένδειξη της εύλογης αξίας είναι οι τρέχουσες αξίες που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά για συναφή μισθωτήρια συμβόλαια. Εάν δεν είναι εφικτή η ανεύρεση τέτοιων πληροφοριών η Εταιρεία προσδιορίζει την εύλογη αξία μέσα από ένα εύρος λογικών εκτιμήσεων βασισμένη στις συμβουλές ανεξάρτητων εξωτερικών εκτιμητών ακινήτων. Για τη διενέργεια των εν λόγω εκτιμήσεων η Εταιρεία λαμβάνει υπόψη της δεδομένα που περιλαμβάνουν:

- (i) Τρέχουσες τιμές σε μια ενεργή αγορά ακινήτων διαφορετικής φύσης, κατάστασης ή τοποθεσίας, οι οποίες στη συνέχεια αναπροσαρμόζονται αναλόγως ως προς αυτές τις διαφορές.
- (ii) Πρόσφατες τιμές παρόμοιων ακινήτων σε λιγότερο ενεργές αγορές, οι οποίες στη συνέχεια αναπροσαρμόζονται αναλόγως ώστε να ενσωματώσουν την επίδραση μεταβολών στις οικονομικές συνθήκες που έλαβαν χώρα από την ημερομηνία που έγιναν οι αντίστοιχες συναλλαγές σε εκείνες τις τιμές και (iii) Προεξόφληση ταμειακών ροών, βασισμένες σε εύλογες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών βάσει των όρων εν ισχύ μισθωτικών συμβολαίων από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, υιοθετώντας κατάλληλους συντελεστές προεξόφλησης που ενσωματώνουν τις τρέχουσες συνθήκες σχετικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και την χρονική στιγμή πραγματοποίησης αυτών των ταμειακών ροών.

(β) Φόρος εισοδήματος

Η πρόβλεψη για φόρο εισοδήματος με βάση το ΔΛΠ 12 υπολογίζεται με εκτίμηση των φόρων που θα καταβληθούν στις φορολογικές αρχές και περιλαμβάνει τον τρέχοντα φόρο εισοδήματος για κάθε χρήση και πρόβλεψη για τους πρόσθετους φόρους που πιθανόν να προκύψουν σε φορολογικούς ελέγχους.

(γ) Απομείωση αξίας επισφαλών απαιτήσεων

Η Εταιρεία διενεργεί απομείωση για επισφαλείς απαιτήσεις σε σχέση με συγκεκριμένους πελάτες όταν υπάρχουν δεδομένα ή ενδείξεις, οι οποίες καταδεικνύουν ότι η είσπραξη της σχετικής

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2019

(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

απαιτήσης στο σύνολό της ή κατά ένα μέρος δεν είναι πιθανή. Η διοίκηση προβαίνει σε περιοδική επανεκτίμηση του ανακτήσιμου ποσού, σχετικά με τις επισφαλείς απαιτήσεις σε συνάρτηση της πιστωτικής της πολιτικής και λαμβάνοντας υπόψη στοιχεία της Νομικής Υπηρεσίας, τα οποία προκύπτουν βάσει επεξεργασίας ιστορικών δεδομένων και πρόσφατων εξελίξεων των υποθέσεων που διαχειρίζεται.

7. ΜΕΤΑΒΟΛΕΣ ΣΤΙΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ

Την 01/01/2019 η Εταιρεία υιοθέτησε και εφάρμοσε για πρώτη φορά το ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις», ακολουθώντας την τροποποιημένη αναδρομική προσέγγιση. Η σωρευτική επίδραση από την εφαρμογή του νέου προτύπου αναγνωρίστηκε κατά την ημερομηνία της αρχικής του υιοθέτησης, δηλαδή κατά την 01/01/2019, και οι πληροφορίες που αφορούν στη συγκριτική χρήση 2018 δεν αναπροσαρμόστηκαν αλλά παρουσιάζονται όπως έχουν ήδη αποτυπωθεί σύμφωνα με τα προγενέστερα ισχύοντα σχετικά πρότυπα και διερμηνείες.

Το ΔΠΧΑ 16 εκδόθηκε τον Ιανουάριο του 2016 και αντικαθιστά το ΔΛΠ 17. Σκοπός του προτύπου είναι να εξασφαλίσει ότι οι μισθωτές και οι εκμισθωτές παρέχουν χρήσιμη πληροφόρηση που παρουσιάζει εύλογα την ουσία των συναλλαγών που αφορούν μισθώσεις. Το ΔΠΧΑ 16 εισάγει ένα ενιαίο μοντέλο για το λογιστικό χειρισμό από την πλευρά του μισθωτή, 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 Εταιρεία έχει συνάψει ως μισθωτής μη ακυρώσιμες λειτουργικές μισθώσεις κτιρίων για διαχειριστικούς σκοπούς. Οι εν λόγω δεσμεύσεις, οδήγησαν σε αναγνώριση στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων με βάση τις μελλοντικές πληρωμές και έχουν επίδραση στα αποτελέσματα των επόμενων χρήσεων και την ταξινόμηση των ταμειακών ροών στις οικονομικές καταστάσεις. Η υιοθέτηση του νέου προτύπου έγινε βάσει της μεθόδου της σωρευτικής επίδρασης χωρίς την επαναδιατύπωση της συγκριτικής πληροφόρησης και την αναγνώριση της σωρευτικής επίδρασης από την υιοθέτηση του νέου προτύπου στα ίδια κεφάλαια.

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2019

(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

Σύμφωνα με τις πρόνοιες του ΔΠΧΑ 16:

- Τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης και οι υποχρεώσεις από μισθώσεις αναγνωρίζονται διακριτά στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης.
- Οι απαιτήσεις αναγνώρισης, επιμέτρησης και γνωστοποιήσεων του ΔΠΧΑ 16 δεν εφαρμόστηκαν στις βραχυπρόθεσμες μισθώσεις και τις μισθώσεις μικρής αξίας.
- Η Εταιρεία υιοθέτησε την πρακτική διευκόλυνση μη διαχωρισμού των μερών της σύμβασης που δεν αποτελούν μίσθωση από τα στοιχεία της μίσθωσης και εξέλαβαν κάθε στοιχείο μίσθωσης και οποιαδήποτε συναφή μέρη που δεν αποτελούν μίσθωση ως μία ενιαία μίσθωση.

Μισθώσεις στις οποίες η Εταιρεία είναι μισθωτής

Η Εταιρεία αναγνώρισε εκάστη υφιστάμενη υποχρέωση μίσθωσης κατά την ημερομηνία αρχικής υιοθέτησης αποτιμώμενη στην παρούσα αξία των υπόλοιπων πληρωμών μίσθωσης οι οποίες προεξοφλήθηκαν βάσει του επιτοκίου προεξόφλησης του μισθωτή. Κατά την ημερομηνία της πρώτης υιοθέτησης, η Εταιρεία αναγνώρισε ένα δικαίωμα χρήσης περιουσιακού στοιχείου το οποίο ισούται με την υποχρέωση μίσθωσης, προσαρμοσμένο κατά το ποσό των τυχόν προπληρωμένων ή δεδουλευμένων πληρωμών μίσθωσης που σχετίζονται με τη μίσθωση που έχει αναγνωρισθεί στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης αμέσως πριν από την ημερομηνία της πρώτης υιοθέτησης. Επιπλέον, όσον αφορά την Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος, η φύση των εξόδων που σχετίζονται με αυτές τις μισθώσεις μεταβλήθηκαν από την υιοθέτηση του ΔΠΧΠ 16 καθώς αυτό προβλέπει την αντικατάσταση του κόστους της λειτουργικής μίσθωσης με ένα έξοδο απόσβεσης για τα περιουσιακά στοιχεία που αφορούν δικαίωμα χρήσης και ένα χρηματοοικονομικό έξοδο επί των υποχρεώσεων μίσθωσης.

Κατά την πρώτη υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 16 την 1η Ιανουαρίου 2019 δεν προέκυψε η οποιαδήποτε επίδραση στο υπόλοιπο κερδών εις νέο της Εταιρείας. Οι ακόλουθοι πίνακες συνοψίζουν την επίδραση της υιοθέτησης του ΔΠΧΑ 16 για κάθε επηρεαζόμενο στοιχείο της κατάστασης οικονομικής θέσης της Εταιρείας κατά την 1η Ιανουαρίου 2019:

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2019
(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ			Υπόλοιπα βάσει ΔΠΧΑ 16 κατά την 01/01/2019
	Υπόλοιπα βάσει ΔΛΠ 17 την 01/01/2019	ΔΠΧΑ 16 Προσαρμογές	ΔΠΧΑ 16 Ανακατατάξεις	
Μακροπρόθεσμο ενεργητικό				
Ενσώματα πάγια στοιχεία	1.419	0	0	1.419
Ασώματα πάγια στοιχεία	5	0	0	5
Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης	0	842	0	842
Επενδύσεις σε ακίνητα	41.434	0	0	41.434
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	23	0	0	23
Σύνολο μακροπρόθεσμου ενεργητικού	42.881	842	0	43.722
Κυκλοφορούν ενεργητικό				
Αποθέματα	0	0	0	0
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	2.355	0	0	2.355
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	265	0	0	265
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού	2.620	0	0	2.620
Ομάδα στοιχείων ενεργητικού τομέα διακρατούμενου προς πώληση	12.600	0	0	12.600
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	58.100	842	0	58.942
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ				
Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους ιδιοκτήτες της Εταιρείας				
Καθαρά περιουσιακά στοιχεία που αποκτήθηκαν	2.532	0	0	2.532
Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων	2.532	0	0	2.532
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ				
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Δάνεια	30.107	0	0	30.107
Προβλέψεις για αποζημίωση προσωπικού	2	0	0	2
Αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση	2.235	0	0	2.235
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	0	747	0	747
Λοιπές προβλέψεις	1.110	0	0	1.110
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	273	0	0	273
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	33.727	747	0	34.474
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	830	0	0	830
Δάνεια	8.307	0	0	8.307
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	0	95	0	95
Βραχυπρόθεσμες φορολογικές υποχρεώσεις	204	0	0	204
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	9.342	95	0	9.436
Σύνολο υποχρεώσεων	43.069	842	0	43.910
Υποχρεώσεις άμεσα συνδεδεμένες με στοιχεία ενεργητικού τομέα διακρατούμενου προς πώληση	12.500	0	0	12.500
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	58.100	842	0	58.942

Η Εταιρεία αναγνώρισε δικαίωμα χρήσης και υποχρέωση από μίσθωση κατά την ημερομηνία έναρξης έκαστης μίσθωσης. Το δικαίωμα χρήσης αρχικά αποτιμήθηκε στο κόστος και στη συνέχεια στο κόστος μείον σωρευμένες αποσβέσεις και τυχόν ζημίες απομείωσης και προσαρμογές επαναμέτρησης της υποχρέωσης από μίσθωση. Τα δικαιώματα χρήσης που αναγνωρίστηκαν από την Εταιρεία κατά την 01/01/2019 και 31/12/2019 αφορούν τις ακόλουθες κατηγορίες πάγιων περιουσιακών στοιχείων:

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2019
(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

	<u>Η Εταιρεία</u>	
	<u>31/12/2019</u>	<u>1/1/2019</u>
Κτίρια	1.092	842
Σύνολο	1.092	842

Οι υποχρεώσεις από μισθώσεις αρχικά αποτιμήθηκαν στην παρούσα αξία των πληρωμών των μισθωμάτων που δεν έχουν εξοφληθεί κατά την ημερομηνία πρώτης υιοθέτησης. Η προεξόφληση διενεργήθηκε βάσει του μέσου επιτοκίου δανεισμού της Εταιρείας. Μεταγενέστερα της αρχικής αναγνώρισης, οι υποχρεώσεις από μισθώσεις αυξάνονται κατά το έξοδο τόκου το οποίο υπολογίζεται επί εκάστης επιμέρους υποχρέωσης από μίσθωση και μειώνονται με την εξόφληση των οφειλόμενων μισθωμάτων. Το επιτόκιο δανεισμού που χρησιμοποιήθηκε για τον υπολογισμό της παρούσας αξίας των υποχρεώσεων από μισθώσεις κατά την 1/1/2019 και την 31/12/2019 ανήλθε σε 5,0%.

Υποχρεώσεις από μισθώσεις

Δεσμεύσεις από λειτουργικές μισθώσεις όπως γνωστοποιήθηκαν την 31/12/2018	998
Προεξόφληση αυτών βάσει επιτοκίου δανεισμού κατά την πρώτη υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 16	(156)
Μείον: Βραχυπρόθεσμες μισθώσεις	0
Μείον: Μισθώσεις χαμηλής αξίας	0
Λοιπές προσαρμογές (επιλογές επέκτασης και τερματισμού κλπ)	0
Υπόλοιπο υποχρεώσεων από μισθώσεις κατά την 1/1/2019	842

Συνέπεια της υιοθέτησης του ΔΠΧΑ 16 η Εταιρεία σε σχέση με τις μισθώσεις που είχαν προγενέστερα ταξινομηθεί ως λειτουργικές αναγνώρισε περιουσιακά στοιχεία συνολικού ποσού € 1.092 (1/1/2019: € 842) και υποχρεώσεις από μισθώματα συνολικού ποσού € 1.012 (1/1/2019: € 842).

Για τη χρήση που έληξε την 31/12/2019 η Εταιρεία λόγω της υιοθέτησης του ΔΠΧΑ 16 αναγνώρισε έξοδα απόσβεσης ποσού € 113 και έξοδα τόκων ποσού € 52. Η συνολική επίδραση στα Κέρδη προ φόρων, τόκων, αποσβέσεων και επενδυτικών αποτελεσμάτων (EBITDA) από την υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 16 για την Εταιρεία ανήλθε σε όφελος κατά ποσό € 134, λόγω της αναγνώρισης των εξόδων απόσβεσης και τόκων και της αποαναγνώρισης των εξόδων από μισθώσεις.

**ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2019**

(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

Μισθώσεις στις οποίες η Εταιρεία είναι εκμισθωτής

Στις μισθώσεις στις οποίες η Εταιρεία είναι εκμισθωτής δεν απαιτήθηκε η διενέργεια προσαρμογών λόγω της υιοθέτησης του ΔΠΧΑ 16 καθώς οι ήδη σχετικές υιοθετημένες λογιστικές αρχές είναι σύμφωνες με εκείνες που προβλέπονται από το ΔΛΠ 17.

8. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΚΑΤΑ ΤΟΜΕΑ

Το Διοικητικό Συμβούλιο αποτελεί τον προϊστάμενο λήπτη αποφάσεων. Το Διοικητικό Συμβούλιο κάνει χρήση της διαθέσιμης εσωτερικής πληροφόρησης, με απώτερο σκοπό να αξιολογήσει την αποδοτικότητα και την κατανομή των πόρων. Η φύση της δραστηριότητας της Εταιρείας οδηγεί σε ιδιαίτερη τμηματοποίηση τα ακίνητα για επένδυση από τα στοιχεία του Ενεργητικού, καθώς και τα ανάλογα έσοδα από μισθώματα. Οι κατηγορίες που διακρίνονται είναι αγροτεμάχια, ακίνητα που προορίζονται για κατοικίες και ακίνητα που προορίζονται για επαγγελματική χρήση (καταστήματα). Επισημαίνεται ότι ο τομέας των αγροτεμαχίων δεν είχε ξεκινήσει να αποφέρει έσοδα ως το τέλος της κλειόμενης χρήσης.

Το σύνολο των ακινήτων της Εταιρείας βρίσκεται εντός της ελληνικής επικράτειας. Η γεωγραφική διασπορά αυτών αναλύεται ως εξής:

	Κατά την 31/12/2019	Κατά την 31/12/2018
Επενδυτικά ακίνητα		
Ευρύτερη περιοχή Αττικής	41.483	36.244
Λοιπές περιοχές ελληνικής επικράτειας	5.251	5.190
Σύνολο	<u>46.734</u>	<u>41.434</u>

Για τις χρήσεις που έληξαν την 31/12/2019 και την 31/12/2018, οι κύριες κατηγορίες επενδύσεων σε ακίνητα έχουν προσδιοριστεί με βάση τη φύση, τα χαρακτηριστικά και τους κινδύνους που ενσωματώνουν τα ακίνητα αυτά. Οι εύλογες αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας, οι οποίες κατηγοριοποιούνται στο επίπεδο 3 της ιεραρχίας εύλογης αξίας, παρουσιάζονται ανά λειτουργικό τομέα ως ακολούθως:

	Κατά την 31/12/2019	Κατά την 31/12/2018
Επενδυτικά ακίνητα		
Αγροτεμάχια	689	678
Κατοικίες	17.234	14.919
Επαγγελματικοί χώροι (καταστήματα)	28.811	25.837
Σύνολο	<u>46.734</u>	<u>41.434</u>

	Κατά την 31/12/2019	Κατά την 31/12/2018
Έσοδα μισθωμάτων από αγροτεμάχια	0	0
Έσοδα μισθωμάτων από κατοικίες	12	5
Έσοδα μισθωμάτων από επαγγελματικούς χώρους (καταστήματα)	2.559	2.485
Σύνολο	<u>2.571</u>	<u>2.490</u>

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2019
(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

Τα έσοδα από μισθώσεις τα οποία υπερβαίνουν το 10% των συνολικών εσόδων της Εταιρείας για τη χρήση 2019, προέρχονται από τις εταιρείες ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΜΟΥΣΤΑΚΑΣ ΑΕ (11%) (2018: 11%), ΔΙΑΚΙΝΗΣΙΣ ΑΕ (17%) (2018: 17%) και Ι & Σ. ΣΚΛΑΒΕΝΙΤΗΣ ΑΕΕ (36%) (2018: 37%).

9. ΕΣΟΔΑ

Τα έσοδα από μισθώματα ανέρχονταν σε ποσό € 2.571 κατά την 31/12/2019 και σε ποσό € 2.490 κατά την 31/12/2018. Κατά κύριο λόγο αφορούσαν έσοδα μισθωμάτων από επαγγελματικούς χώρους.

Η περίοδος των μισθωτικών συμβάσεων βάσει των οποίων η Εταιρεία μισθώνει την ακίνητη περιουσία της είναι συνήθως πάνω από 9 έτη, όσον αφορά τα επαγγελματικά ακίνητα και για διάρκεια τουλάχιστον 3 ετών για τα οικιστικά ακίνητα. Τα μεταβλητά (υπολογιζόμενα σε συνάρτηση με τις πωλήσεις του μισθωτή) μισθώματα κατά τη διάρκεια της κλειόμενης χρήσης ανήλθαν σε € 1.032 (2018: € 1.026). Τα έσοδα από μισθώματα της Εταιρείας δεν υπόκεινται σε εποχιακές διακυμάνσεις.

Τα μελλοντικά συνολικά ελάχιστα (μη ακυρώσιμα) μισθώματα εισπρακτέα από συμβόλαια λειτουργικών μισθώσεων, μη συμπεριλαμβανομένων μελλοντικών αναπροσαρμογών, έχουν ως ακολούθως:

	Κατά την 31/12/2019	Κατά την 31/12/2018
Μέχρι 1 έτος	2.422	2.250
Από 1 έως και 5 έτη	7.276	7.620
Πάνω από 5 έτη	2.735	4.604
	<u>12.433</u>	<u>14.474</u>

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2019

(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

10. ΑΜΕΣΑ ΕΞΟΔΑ ΣΧΕΤΙΖΟΜΕΝΑ ΜΕ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ, ΑΜΟΙΒΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ ΚΑΙ ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ

Τα άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα αναλύονται ως εξής:

	Χρήση 1/1-31/12/2019	Χρήση 1/1-31/12/2018
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	241	186
Έξοδα ασφαλιστών	19	14
Έξοδα ενοικίων	11	135
Έξοδα επισκευών και συντηρήσεων	46	91
Λοιπές παροχές τρίτων	26	36
Έξοδα από φόρους και τέλη	392	456
Έξοδα αποσβέσεων	199	108
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού	1	1
Υπόλοιπο	<u>935</u>	<u>1.027</u>

11. ΛΟΙΠΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΣΟΔΑ

Τα λοιπά λειτουργικά έσοδα που εμφανίζονται στις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις αναλύονται ως εξής:

	Χρήση 1/1-31/12/2019	Χρήση 1/1-31/12/2018
Έκτακτα και ανόργανα έσοδα	97	0
Κέρδη από εκποίηση παγίων περιουσιακών στοιχείων	14	46
Έσοδα από αχρησιμοποίητες προβλέψεις	104	186
Λοιπά έσοδα προηγούμενων χρήσεων	0	18
Υπόλοιπο	<u>215</u>	<u>250</u>

12. ΛΟΙΠΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ

Τα λοιπά λειτουργικά έξοδα που εμφανίζονται στις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις αναλύονται ως εξής:

	Χρήση 1/1-31/12/2019	Χρήση 1/1-31/12/2018
Φορολογικά και λοιπά πρόστιμα & προσαυξήσεις	18	1
Λοιπά έκτακτα και ανόργανα έξοδα & ζημιές	1	62
Έξοδα προηγούμενων χρήσεων	10	110
Ζημιές από εκποίηση παγίων περιουσιακών στοιχείων	22	0
Λοιπές αμοιβές και έξοδα τρίτων	213	182
Λοιπές παροχές τρίτων	37	32
Έξοδα από φόρους και τέλη	15	39
Λοιπά έξοδα	165	200
Πρόβλεψη επισφαλών απαιτήσεων	203	569
Υπόλοιπο	<u>683</u>	<u>1.193</u>

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2019

(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

13. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΣΟΔΑ / (ΕΞΟΔΑ)

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα) που εμφανίζονται στις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις αναλύονται ως εξής:

	Χρήση 1/1-31/12/2019	Χρήση 1/1-31/12/2018
Χρεωστικοί τόκοι τραπεζικών υποχρεώσεων	(2.669)	(2.045)
Τόκοι υποχρεώσεων από μισθώσεις	(52)	0
Λοιπά χρηματοοικονομικά έξοδα	(9)	(1)
Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων	(2.730)	(2.046)
Πιστωτικοί τόκοι και συναφή έσοδα	0	0
Κέρδη από πώληση χρεογράφων	0	22
Λοιπά χρηματοοικονομικά έσοδα	0	0
Σύνολο χρηματοοικονομικών εσόδων	0	22
Καθαρά χρηματοοικονομικά έσοδα (έξοδα)	(2.730)	(2.024)

14. ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

Ο φόρος εισοδήματος που εμφανίζεται στις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις αναλύεται ως εξής:

	Χρήση 1/1-31/12/2019	Χρήση 1/1-31/12/2018
Φόρος εισοδήματος χρήσεως	0	0
Λοιποί μη ενσωματούμενοι φόροι	0	0
Πρόβλεψη φόρων ανέλεγκτων φορολογικά χρήσεων	0	0
Αναβαλλόμενος φόρος	1.556	239
Σύνολο φόρων στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος	1.556	239

Ο φόρος εισοδήματος για τα κέρδη της Εταιρείας διαφέρει από το θεωρητικό ποσό που θα προέκυπτε χρησιμοποιώντας τον φορολογικό συντελεστή που εφαρμόζεται στα κέρδη ως εξής:

	Χρήση 1/1-31/12/2019	Χρήση 1/1-31/12/2018
Κέρδη / (ζημιές) προ φόρων	4.392	(998)
Φόρος υπολογιζόμενος με τον φορολογικό συντελεστή της Εταιρείας (2019: 24 %, 2018: 29 %)	1.054	(289)
Δαπάνες μη εκπιπόμενες από τη φορολογία εισοδήματος	571	840
Λοιποί μη ενσωματούμενοι φόροι	0	0
Πρόβλεψη φόρων ανέλεγκτων φορολογικά χρήσεων	0	0
Επίδραση από τη μεταβολή του Φορολογικού Συντελεστή	(69)	(311)
Σύνολο φόρων στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος	1.556	239

Ο συντελεστής φόρου εισοδήματος για τις χρήσεις 2019 και 2018 ανέρχεται σε 24% και 29% αντίστοιχα. Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις έχουν επιμετρηθεί με

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2019

(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

τη χρήση των φορολογικών συντελεστών που θα είναι σε ισχύ την χρήση που αυτές καταστούν οριστικές.

Για την Εταιρεία, ο φορολογικός έλεγχος για τη χρήση 2019 ήδη διενεργείται από τους νόμιμους ελεγκτές της. Κατά την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου, η Διοίκηση δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν από αυτές που καταχωρήθηκαν και που απεικονίζονται στις οικονομικές καταστάσεις.

Η ελληνική φορολογική νομοθεσία και οι σχετικές διατάξεις υπόκεινται σε ερμηνείες από τις φορολογικές αρχές. Οι δηλώσεις φόρου εισοδήματος κατατίθενται σε ετήσια βάση, αλλά τα κέρδη ή οι ζημιές που δηλώνονται για φορολογικούς σκοπούς παραμένουν προσωρινά έως ότου οι φορολογικές αρχές εξετάσουν τις φορολογικές δηλώσεις και τα βιβλία του φορολογούμενου τη στιγμή κατά την οποία θα εκκαθαρισθούν και οι σχετικές φορολογικές υποχρεώσεις. Οι φορολογικές ζημιές, στο βαθμό που αναγνωρίζονται από τις φορολογικές αρχές, μπορούν να χρησιμοποιηθούν για τον συμψηφισμό κερδών των πέντε επόμενων χρήσεων που ακολουθούν τη χρήση που αφορούν. Οι ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις της Εταιρείας είναι οι χρήσεις 2010-12. Για τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις έχει σχηματισθεί πρόβλεψη για κάλυψη της πιθανότητας επιβολής πρόσθετων φόρων σε ενδεχόμενο έλεγχο από τις φορολογικές αρχές συνολικού ποσού € 55 (2018: € 1.110).

Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος αναγνωρίζεται, χρησιμοποιώντας τη μέθοδο υποχρέωσης, για προσωρινές διαφορές που προκύπτουν μεταξύ της φορολογικής βάσης των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού και των αντίστοιχων ποσών στις οικονομικές καταστάσεις.

Με την ψήφιση του Ν. 4646/2019 ορίστηκε ότι ο ισχύον συντελεστής φορολογίας εισοδήματος νομικών προσώπων στην Ελλάδα μειώνεται σε 24% για τη χρήση 2019 και εφεξής. Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις έχουν επιμετρηθεί με τη χρήση των φορολογικών συντελεστών που θα είναι σε ισχύ την χρήση που αυτές καταστούν οριστικές. Συνέπεια της προαναφερόμενης μείωσης του συντελεστή φορολογίας εισοδήματος νομικών προσώπων στην Ελλάδα και της σχετικής επαναμέτρησης των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων αναγνωρίστηκε αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος (έσοδο) ποσού € 69.

Η ανάλυση της καθαρής αναβαλλόμενης φορολογικής υποχρέωσης στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης σε αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις έχει ως εξής:

**ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2019**

(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

	Κατά την 31/12/2019	Κατά την 31/12/2018
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	(351)	(387)
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	4.142	2.621
Σύνολο αναβαλλόμενων φόρων στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης	<u>3.791</u>	<u>2.235</u>
	Κατά την 31/12/2019	Κατά την 31/12/2018
Υπόλοιπο έναρξης	2.235	1.995
Φόρος αποτελεσμάτων	1.556	239
Επίδραση απορρόφησης κλάδου	0	0
Φόρος ιδίων κεφαλαίων	0	0
Υπόλοιπο τέλους	<u>3.791</u>	<u>2.235</u>

	Κατά την 31/12/2018	Χρεώσεις (Πιστώσεις) Αποτελεσμάτων	Χρεώσεις (Πιστώσεις) Ιδίων Κεφαλαίων	Απορρόφηση κλάδου	Κατά την 31/12/2019
Επανεκτίμηση επενδυτικών ακινήτων	1.250	1.348	0	0	2.597
Οικονομικές αποσβέσεις πάγιων περιουσιακών στοιχείων βάσει ωφέλιμης ζωής	1.372	173	0	0	1.545
Αποτίμηση χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων βάσει αποτελεσματικού επιτοκίου	0	0	0	0	0
	2.621	1.521	0	0	4.142
Αποαναγνώριση εξόδων πολυετούς αποσβέσεως	(121)	13	0	0	(107)
Προσαρμογή αξίας λογαριασμών εισπρακτέων	(265)	29	0	0	(236)
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού	(1)	0	0	0	(1)
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	0	(7)	0	0	(7)
	(387)	35	0	0	(351)
Καθαρές αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις (υποχρεώσεις) στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης	<u>2.235</u>	<u>1.556</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>3.791</u>

15. ΚΕΡΔΗ / (ΖΗΜΙΕΣ) ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ

Τα βασικά κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας το κέρδος που αναλογεί στους μετόχους της Εταιρείας με το μέσο σταθμισμένο αριθμό κοινών μετοχών που ήταν εκδομένες κατά τη διάρκεια της χρήσης εκτός των κοινών μετοχών που αποκτήθηκαν από την Εταιρεία και διακρατούνται ως ίδιες μετοχές.

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2019

(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

Τα βασικά κέρδη ανά μετοχή έχουν ως εξής:

	Χρήση 1/1-31/12/2019	Χρήση 1/1-31/12/2018
Καθαρά κέρδη / (ζημιές) αποδοτέα στους κοινούς μετόχους της Εταιρείας	2.836	(1.238)
Μέσος σταθμισμένος αριθμός μετοχών σε κυκλοφορία	2.550.000	2.550.000
Μείον: Μέσος σταθμισμένος αριθμός ιδίων μετοχών	0	0
Συνολικός μέσος σταθμισμένος αριθμός μετοχών σε κυκλοφορία	2.550.000	2.550.000
Βασικά κέρδη (ζημιές) ανά μετοχή (Σε €)	1,1120	(0,4853)

16. ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Τα ενσώματα πάγια στοιχεία αναλύονται ως εξής:

	Κτίρια & Κτιριακές εγκαταστάσεις	Μεταφορικά μέσα	Έπιπλα & λοιπός εξοπλισμός	Πάγια υπό εκτέλεση ή εγκατάσταση	Σύνολο
<u>Αξία κτήσεως ή αποτίμησης</u>					
Κατά την 31/12/2018	108	735	265	870	1.978
Προσθήκες χρήσης 1/1-31/12/2019	0	0	25	7	33
Εκποιήσεις χρήσης 1/1-31/12/2019	0	(27)	0	(143)	(170)
Ανακατατάξεις	0	0	0	0	0
Σύνολο κατά την 31/12/2019	108	707	290	735	1.840
<u>Σορευμένες αποσβέσεις</u>					
Κατά την 31/12/2018	36	460	63	0	559
Προσθήκες χρήσης 1/1-31/12/2019	11	47	26	0	84
Εκποιήσεις χρήσης 1/1-31/12/2019	0	(5)	0	0	(5)
Ανακατατάξεις	0	0	0	0	0
Σύνολο κατά την 31/12/2019	47	502	89	0	638
<u>Αναπόσβεστη αξία</u>					
Κατά την 31/12/2018	72	275	202	870	1.419
Κατά την 31/12/2019	61	205	201	735	1.203

Οι αποσβέσεις της χρήσεως, συμπεριλαμβανομένων, των αποσβέσεων των ασώματων πάγιων στοιχείων και των αποσβέσεων των μισθώσεων συνολικού ποσού € 199 (2018: € 108) περιλαμβάνονται στο λογαριασμό της κατάστασης συνολικών εσόδων «Αποσβέσεις παγίων στοιχείων».

17. ΑΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Τα ασώματα πάγια στοιχεία αναλύονται ως εξής:

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2019

(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

	Λογισμικά προγράμματα	Άδειες εκμεταλλεύσεως & λοιπά δικαιώματα	Σύνολο
Αξία κτήσεως			
Κατά την 31/12/2018	9	27	36
Προσθήκες χρήσεως 1/1-31/12/2019	0	0	0
Εκποιήσεις χρήσεως 1/1-31/12/2019	0	0	0
Σύνολο κατά την 31/12/2019	9	27	36
Σωρευμένες αποσβέσεις			
Κατά την 31/12/2018	4	27	31
Προσθήκες χρήσεως 1/1-31/12/2019	1	0	1
Εκποιήσεις χρήσεως 1/1-31/12/2019	0	0	0
Σύνολο κατά την 31/12/2019	5	27	32
Αναπόσβεστη αξία			
Κατά την 31/12/2018	5	0	5
Κατά την 31/12/2019	3	0	3

18. ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ

Τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης αναλύονται ως εξής:

<u>Αξία κτήσης</u>	Κτίρια	Μηχανολογικός εξοπλισμός και μεταφορικά μέσα	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
Πρώτη υιοθέτηση ΔΠΧΑ 16	842	0	0	842
Υπόλοιπο την 1.1.2019	842	0	0	842
Προσθήκες χρήσης	252	0	0	252
Πολήσεις χρήσης	(2)	0	0	(2)
Υπόλοιπο την 31.12.2019	1.092	0	0	1.092
Αποσβέσεις				
Πρώτη υιοθέτηση ΔΠΧΑ 16	0	0	0	0
Υπόλοιπο την 1.1.2019	0	0	0	0
Προσθήκες χρήσης	113	0	0	113
Πολήσεις χρήσης	(2)	0	0	(2)
Υπόλοιπο την 31.12.2019	111	0	0	111
Αναπόσβεστη αξία την 31.12.2019	981	0	0	981

Η κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της κλειόμενης χρήσης περιλαμβάνει τα παρακάτω ποσά που σχετίζονται με υποχρεώσεις από μισθώσεις:

	Η Εταιρεία	
	31/12/2019	31/12/2018
Υποχρεώσεις από μισθώσεις – Μακροπρόθεσμο μέρος	922	0
Υποχρεώσεις από μισθώσεις – Βραχυπρόθεσμο μέρος	90	0
Σύνολο	1.012	0

**ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2019**

(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

Το χρηματοοικονομικό κόστος από υποχρεώσεις μισθώσεων κατά την κλειόμενη χρήση ανήλθε για την Εταιρεία σε € 52 και περιλαμβάνεται στο κονδύλι «Χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα)» της κατάστασης αποτελεσμάτων.

19. ΑΚΙΝΗΤΑ ΓΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΗ

Οι επενδύσεις σε ακίνητα της Εταιρείας επιμετρώνται σε εύλογη αξία. Ο ακόλουθος πίνακας αναλύει τις επενδύσεις σε ακίνητα της Εταιρείας ανά περιοχή:

	<u>Διεύθυνση Ακινήτου</u>	<u>Είδος Ακινήτου</u>	<u>Κατά την 31/12/2019</u>
1.	Α. Νατο, Ασπρόπυργος	Βιοτεχνικό - Αποθηκευτικό Κτίριο	929
2.	Οδός Παλιγκίνη, 14, Μάνδρα Αττικής	Κατάστημα Ισογείου	445
3.	Θέση Πετρέζα, Σπάτα	Αγροτεμάχιο	110
4.	Οδός 28ης Οκτωβρίου 63 (Πατησίων), Αθήνα	Κατάστημα με υπόγειο και πατάρι	993
5.	Πλατεία Καπανδριτίου, Καπανδρίτι	Ισόγειο κατάστημα με υπόγειο αποθηκευτικό χώρο	1.381
6.	Οδός Γενναίου Κολοκοτρώνη 16, Κουκάκι, Αθήνα	Ισόγειο κατάστημα με υπόγειο αποθηκευτικό χώρο	560
7.	Α. Αμαρουσίου, Πέυκη	Πολυκατάστημα & κατάστημα	1.873
8.	Θέση Κουνουπίτσες, Μέγαρα	Αγροτεμάχιο	259
9.	"Βαθύ Πηγάδι", Δήμος Μάνδρα Αττικής,	Αποθήκες & γραφεία	5.524
10.	Οδός Εθνικής Αντίστασης, Δήμος Ελευσίνας	Κτίρια Α & Β, σε συγκρότημα κατοικιών.	11.983
11.	Οδός Δημητράς 26 και Νικολαΐδου, Ελευσίνα	Κατάστημα Ισογείου	2.623
12.	Α. Ραφήνας - Αρτέμιδος, θέση Αυλάκι, Ραφήνα	Αγροτεμάχιο	320
13.	Οδός Πραξιτέλους, Νίκαια	Κατάστημα	721
14.	Οδός Ανδρέα Παπανδρέου, Μελίτσια	Πολυκατάστημα Ισογείου & Α' ορόφου και υπόγεια αποθήκη	3.028
15.	Δροσοπούλου 90Α, Καραγιάννη, Κυψέλη, Δήμος Αθηναίων	Ισόγειο κατάστημα με πατάρι	143
16.	Οδός Μωρογιάννη 66 και Σεβρών, Περιστερί	Ισόγειο κατάστημα με πατάρι και υπόγειο	340
17.	Λεωφόρος Μαραθώνος 59-61 & Ροδοδάφνης, Ανοιξη	Εμπορικό Κέντρο	3.890
18.	Βαρδουσίαν & Τρικάλων 25, Θέση "Αμπελόκηποι", Δήμος Αθηναίων	Ισόγειο κατάστημα με πατάρι	146
19.	Οδός Αριστείδου 104-106, Καλλιθέα	Ισόγειο κατάστημα με πατάρι και υπόγειο βοηθητικό χώρο	461
20.	Πλατεία Πλαστήρα 5 & Πολυδάμαντος 2, Παγκράτι, Δήμος Αθηναίων	Ισόγειο κατάστημα με υπόγειο και πατάρι	1.522
21.	Οδός Καλλέργη, Δράμας, Αρτεμισίου, Πειραιάς	Κατάστημα Ισογείου & Α' ορόφου και υπόγεια αποθήκη	1.299
22.	Οδός Ευδόξου 1- 1Α, Νέος Κόσμος	Κατάστημα	1.760
23.	Οδός Μιαούλη 66-68 & Σαχτούρη 4, Γέρακας, Παλλήνη	Βιοτεχνικό ακίνητο	1.173
24.	Αγροτική Οδός, Θέση Πυργί, Μύκονος	Εξοχική κατοικία	2.252
25.	Άγιος Ελευθέριος, Ναύπλιο	Εξοχική κατοικία	1.656
26.	Κόστα, Πόρτο Χέλι, Αργολίδα	Εξοχική κατοικία	1.342
			<u>46.734</u>

Για τον προσδιορισμό της Εύλογης Αξίας (Fair Value) των ανωτέρω ακινήτων υπ.αρ. 4 και 7 χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος Εισοδήματος (Income Method).

Για τον προσδιορισμό της Εύλογης Αξίας (Fair Value) του ανωτέρω ακινήτου υπ.αρ. 9, χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος Εισοδήματος (Income Method) και η μέθοδος Συγκριτικών

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2019

(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

Στοιχείων (Comparative Method). Από τη στάθμιση των δύο μεθόδων προέκυψε η Εύλογη Αξία του ακινήτου.

Για τον προσδιορισμό της Εύλογης Αξίας (Fair Value) των ανωτέρω ακινήτων υπ.αρ. 3, 8, 10, 12, 24, 25 και 26 χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (Comparative Method).

Για τον προσδιορισμό της Εύλογης Αξίας (Fair Value) των ανωτέρω ακινήτων υπ.αρ. 1, 2, 5, 6, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 και 23 χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (Discounted Cash Flow Method). Η μέθοδος Εισοδήματος (Income Method) χρησιμοποιήθηκε ως μέρος της μεθόδου των Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών για τον υπολογισμό της αξίας του ακινήτου στο διηνεκές, δηλαδή μετά την λήξη των εν ισχύ μισθωτηρίων συμβολαίων. Για τον προσδιορισμό της Εύλογης Αξίας (Fair Value) του ακινήτου ως κενό (assuming vacant possession) χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος Εισοδήματος (Income Method).

Βάσει της μεθόδου Εισοδήματος υπολογίζεται η μισθωτική αξία του ακινήτου κατ' έτος (σύμφωνα με στοιχεία της κτηματαγοράς από πρόσφατες μισθώσεις) η οποία στην συνέχεια "κεφαλοποιείται" με επιλεγμένο συντελεστή απόδοσης (All Risks Yield- ARY). Βάσει της μεθόδου Συγκριτικών Στοιχείων εφαρμόζεται τιμή μονάδος ανά τετραγωνικό μέτρο που προκύπτει από πληροφορίες μεσιτών συγκρίσιμων ως προς το εμβαδόν, τη παλαιότητα, τη θέση / τοποθεσία, το χώρο στάθμευσης και τη ζητούμενη τιμή.

Βάσει της μεθόδου των προεξοφλημένων ταμειακών ροών υπολογίζεται η παρούσα αξία των προσδοκώμενων μισθωμάτων του ακινήτου (Effective Gross Income) για όλη τη διάρκεια της μίσθωσης, καθώς και η προσδοκώμενη αγοραία αξία του ακινήτου μετά τη λήξη της μίσθωσης. Το άθροισμα των επί μέρους αξιών, ήτοι των μισθωμάτων και της προσδοκώμενης αξίας του ακινήτου στη λήξη του μισθωτηρίου συμβολαίου (CAP date), εκπεφρασμένα σε παρούσα αξία (Present Value) αποτελεί την Αγοραία Αξία του ακινήτου βάσει της μεθόδου των προεξοφλημένων ταμειακών ροών.

Για τον θεωρητικό διαχωρισμό της Εύλογης Αξίας του ακινήτου σε Εύλογη Αξία Γης και Κτίσματος χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης (Depreciated Replacement Cost Method).

Η επιμέτρηση στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων προσδιορίστηκε λαμβάνοντας υπόψη την επίτευξη της βέλτιστης χρήσης τους, αξιολογώντας τη χρήση του κάθε ακινήτου που είναι φυσικά δυνατή, νομικά επιτρεπτή και οικονομικά εφικτή.

**ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2019**

(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

Η κύρια μέθοδος για την επιμέτρηση της εύλογης αξίας του χαρτοφυλακίου των επενδυτικών ακινήτων είναι η μέθοδος των προεξοφλημένων ταμειακών ροών. Τα σημαντικότερα μη παρατηρήσιμα δεδομένα που χρησιμοποιούνται στην επιμέτρηση της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων είναι ο ρυθμός αύξησης του εσόδου από μισθώσεις και το προεξοφλητικό επιτόκιο. Αύξηση στο ρυθμό αύξησης του εσόδου από μισθώσεις θα επέφερε αύξηση της λογιστικής αξίας ενώ αύξηση του προεξοφλητικού επιτοκίου θα επέφερε μείωση της λογιστικής αξίας των επενδυτικών ακινήτων. Το προεξοφλητικό επιτόκιο που υιοθετήθηκε ανήλθε μεταξύ 10,0% και 12,0%. Κατά την 31η Δεκεμβρίου 2019, μια αύξηση/μείωση του προεξοφλητικού επιτοκίου που χρησιμοποιήθηκε από την υιοθετηθείσα μεθοδολογία των προεξοφλημένων ταμειακών ροών κατά 0,5%, θα επέφερε μείωση/αύξηση της λογιστικής αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα κατά ποσό € 453 περίπου.

Η μεταβολή της εύλογης αξίας παρουσιάζεται παρακάτω.

	Επενδυτικά ακίνητα
<u>Αξία κτήσεως ή αποτίμησης</u>	
Αξία αποτίμησης κατά την 31/12/2017	<u>40.334</u>
Ανακατάταξη από ιδιοχρησιμοποιούμενα	0
Αποτίμηση στην εύλογη αξία	507
Προσθήκες χρήσης 2018	593
Σύνολο κατά την 31/12/2018	<u>41.434</u>
Ανακατάταξη από ιδιοχρησιμοποιούμενα	0
Αποτίμηση στην εύλογη αξία	5.859
Προσθήκες χρήσης 2019	35
Εκποιήσεις χρήσης 2019	(594)
Σύνολο κατά την 31/12/2019	<u>46.734</u>

Δεν υφίστανται άλλοι περιορισμοί στην ιδιοκτησία ή μεταβίβαση ή λοιπές επιβαρύνσεις επί της ακίνητης περιουσίας της Εταιρείας.

20. ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

Οι μακροπρόθεσμες απαιτήσεις της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Κατά την 31/12/2019	Κατά την 31/12/2018
Δοσμένες εγγυήσεις μισθώσεως ακινήτων	19	19
Δοσμένες εγγυήσεις ΔΕΚΟ	4	4
Απαιτήσεις από δάνεια σε κοινού μετοχικού ενδιαφέροντος επιχ.	1.215	0
Υπόλοιπο	<u>1.238</u>	<u>23</u>

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2019
(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

21. ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

Οι εμπορικές απαιτήσεις αναλύονται ως εξής:

	Κατά την 31/12/2019	Κατά την 31/12/2018
Πελάτες	2.682	2.365
Γραμμάτια εισπρακτέα	10	12
Επιταγές εισπρακτέες	0	0
Επισφαλείς - Επιδικοί πελάτες και χρεώστες	0	0
Χρεώστες διάφοροι	1.389	1.356
Λογαριασμοί διαχείρισης προκαταβολών και πιστώσεων	3.465	3.333
Έξοδα επόμενων χρήσεων	29	17
Έσοδα χρήσης εισπρακτέα	0	89
	7.574	7.172
Μείον: Προβλέψεις	(5.016)	(4.817)
Υπόλοιπο	<u>2.558</u>	<u>2.355</u>

Οι λογιστικές αξίες των ανωτέρω απαιτήσεων αντιπροσωπεύουν την εύλογή τους αξία. Το σύνολο των εμπορικών απαιτήσεων της Εταιρείας, το οποίο ήταν εκπεφρασμένο σε ευρώ, αναλύεται ως ακολούθως:

	Κατά την 31/12/2019	Κατά την 31/12/2018
Πελάτες	2.682	2.365
Γραμμάτια εισπρακτέα	10	12
Επιταγές εισπρακτέες	0	0
Επισφαλείς - Επιδικοί πελάτες και χρεώστες	0	0
Έσοδα χρήσης εισπρακτέα	0	89
	2.693	2.467
Μείον: Προβλέψεις	(2.201)	(2.145)
Υπόλοιπο	<u>492</u>	<u>322</u>

Η συνολική πρόβλεψη απομείωσης των εμπορικών απαιτήσεων της Εταιρείας την 31/12/2019 ανερχόταν στο ποσό των € 2.201 (2018: € 2.145). Η κίνηση της πρόβλεψης απομείωσης των εμπορικών απαιτήσεων, έχει ως εξής:

	Κατά την 31/12/2019	Κατά την 31/12/2018
Υπόλοιπο ενάρξεως	2.145	2.121
Πρόβλεψη επισφαλών εμπορικών απαιτήσεων χρήσεως	60	27
Διαγραφή απαιτήσεων στη χρήση ως μη εισπραξιμής	0	0
Αναστροφή αχρησιμοποίητων προβλέψεων	(4)	(3)
Ανακατάταξη προβλέψεων από λοιπές απαιτήσεις	0	0
Υπόλοιπο λήξεως	<u>2.201</u>	<u>2.145</u>

**ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2019**

(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

Η συνολική πρόβλεψη απομείωσης των λοιπών απαιτήσεων της Εταιρείας την 31/12/2019 ανερχόταν στο ποσό των € 2.815 (2018: € 2.672). Η κίνηση της πρόβλεψης απομείωσης των λοιπών απαιτήσεων, έχει ως εξής:

	Κατά την 31/12/2019	Κατά την 31/12/2018
Υπόλοιπο ενάρξεως	2.672	2.103
Πρόβλεψη επισφαλών λοιπών απαιτήσεων χρήσεως	143	542
Διαγραφή απαιτήσεων στη χρήση ως μη εισπράξιμες	0	0
Αναστροφή αχρησιμοποίητων προβλέψεων	0	(23)
Ανακατάταξη προβλέψεων από εμπορικές απαιτήσεις	0	51
Υπόλοιπο λήξεως	<u>2.815</u>	<u>2.672</u>

Η δημιουργία πρόσθετων προβλέψεων απομείωσης εμπορικών απαιτήσεων περιλαμβάνεται στα «Λοιπά λειτουργικά έξοδα» (Σημείωση 12).

Ο μέγιστος πιστωτικός κίνδυνος των εμπορικών απαιτήσεων την ημερομηνία αναφοράς είναι η λογιστική αξία τους. Επί των εμπορικών απαιτήσεων δεν υφίστανται ενέχυρα.

22. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΜΕΣΑ

Τα χρηματοοικονομικά μέσα ανά κατηγορία παρουσίασης, αναλύονται ως εξής:

Στοιχεία ενεργητικού όπως εμφανίζονται στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης της 31/12/2019	Δάνεια και απαιτήσεις	Σύνολο
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	1.238	1.238
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	2.558	2.558
Μετρητά και χρηματικά διαθέσιμα	4.176	4.176
Σύνολο	7.972	7.972

Στοιχεία ενεργητικού όπως εμφανίζονται στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης της 31/12/2018	Δάνεια και απαιτήσεις	Σύνολο
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	23	23
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	2.355	2.355
Μετρητά και χρηματικά διαθέσιμα	265	265
Σύνολο	2.642	2.642

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2019
(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

Υποχρεώσεις όπως εμφανίζονται στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης της 31/12/2019	Λοιπές χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	Σύνολο
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	284	284
Μακροπρόθεσμα Δάνεια	44.469	44.469
Βραχυπρόθεσμα Δάνεια	0	0
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις πληρωτέες στην επόμενη χρήση	312	312
Εμπορικές και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	1.600	1.600
Σύνολο	46.664	46.664

Υποχρεώσεις όπως εμφανίζονται στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης της 31/12/2018	Λοιπές χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	Σύνολο
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	273	273
Μακροπρόθεσμα Δάνεια	42.607	42.607
Βραχυπρόθεσμα Δάνεια	0	0
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις πληρωτέες στην επόμενη χρήση	8.307	8.307
Εμπορικές και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	1.034	1.034
Σύνολο	52.222	52.222

23. ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αναλύονται ως κάτωθι:

	Κατά την 31/12/2019	Κατά την 31/12/2018
Ταμείο	44	9
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	4.133	256
Υπόλοιπο	<u>4.176</u>	<u>265</u>

Οι καταθέσεις όψεως και προθεσμίας τοκίζονται με κυμαινόμενα επιτόκια που βασίζονται στα μηνιαία επιτόκια καταθέσεων τραπεζών.

24. ΟΜΑΔΑ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ ΤΟΜΕΑ ΔΙΑΚΡΑΤΟΥΜΕΝΟΥ ΠΡΟΣ ΠΩΛΗΣΗ

Η Εταιρεία κατά τη χρήση 2013 κατέληξε σε δεσμευτική συμφωνία με την συνδεδεμένη εταιρεία ANAMAR DEVELOPMENT AD για την πώληση: (α) της συμμετοχής της (99,80%) στη συνδεδεμένη εταιρεία ANAMAR DEVELOPMENT AD με έδρα την πόλη της Σόφιας στη Βουλγαρία. Κατά την 10.12.2013 ικανοποιήθηκαν οι προϋποθέσεις του ΔΠΧΑ 5 αναφορικά με

**ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2019**

(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

την ταξινόμηση και επιμέτρηση του προς πώληση τομέα σαν διακρατούμενου προς πώληση. Το τίμημα πώλησης που συμφωνήθηκε μεταξύ των δύο μερών έχει προσδιορισθεί βασιζόμενο στην καθαρή θέση του προς πώληση τομέα το οποίο κατά το χρόνο ολοκλήρωσης της συναλλαγής θα κυμανθεί από € 50 έως € 100. Την 07/05/2018 με απόφαση της γενικής συνέλευσης των μετόχων της συνδεδεμένης εταιρείας αποφασίσθηκε η ολοκλήρωση της συναλλαγής και η μεταβίβαση των 24.600.000 μετοχών της συνδεδεμένης εταιρείας έναντι συνολικού τιμήματος ποσού € 12.600. Η συνδεδεμένη εταιρεία την 12/8/2019 προχώρησε στην πλήρη εξόφληση του ως άνω συμφωνηθέντος τιμήματος με καταβολή μετρητών και όλες οι επιμέρους διαδικασίες οριστικοποίησης της συναλλαγής ολοκληρώθηκαν επιτυχώς.

Ο προς πώληση τομέας, ο οποίος αποκτήθηκε μέσω της απορρόφησης του Κλάδου εκμετάλλευσης ακινήτων της διασπώμενης εταιρείας EXTRA ΠΡΩΤΑ ΚΑΙ ΦΘΗΝΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΡΟΦΙΜΩΝ η οποία ολοκληρώθηκε κατά την 31.12.2013, δεν συνείσφερε στα αποτελέσματα της Εταιρείας για την κλειόμενη χρήση όπως παρουσιάζεται σε διακεκριμένες στήλες στην Κατάσταση Συνολικών Εσόδων της Εταιρείας υπό τον τίτλο «ΔΙΑΚΟΠΤΟΜΕΝΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ» ενώ οι βασικές κατηγορίες των εσόδων, εξόδων, περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων του προς πώληση τομέα κατά την 31η Δεκεμβρίου 2019 έχουν ως ακολούθως:

	Χρήση 1/1-31/12/2019	Χρήση 1/1-31/12/2018
Στοιχεία Κατάστασης Συνολικών Εσόδων		
Πωλήσεις	0	0
Έξοδα	0	0
Κέρδη προ φόρων τομέα προς πώληση	0	0
Φόρος εισοδήματος	0	0
Λειτουργικά κέρδη / (ζημιές) μετά φόρων τομέα προς πώληση (α)	0	0
Κέρδος / (ζημιά) μετά φόρων από πώληση τομέα προς πώληση (β)	0	0
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) τομέα προς πώληση (α) + (β)	0	0
	Κατά την 31/12/2019	Κατά την 31/12/2018
Στοιχεία ταμειακών ροών		
Λειτουργικές ταμειακές ροές τομέα προς πώληση	0	0
Επενδυτικές ταμειακές ροές τομέα προς πώληση	0	0
Χρηματοοικονομικές ταμειακές ροές τομέα προς πώληση	0	0
Συνολικές ταμειακές ροές	0	0
	Κατά την 31/12/2019	Κατά την 31/12/2018
Στοιχεία οικονομικής θέσης		
Συμμετοχές	0	12.600
Δάνεια	0	(12.500)
Καθαρή θέση τομέα διακρατούμενου προς πώληση	0	100

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2019

(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

25. ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αποτελείται από 2.550.000 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 3,00 εκάστη. Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας δεν μεταβλήθηκε κατά τη διάρκεια της κλειόμενης χρήσης και έως και την έγκριση προς δημοσίευση των σχετικών ετήσιων οικονομικών καταστάσεων.

26. ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ

Τα αποθεματικά κεφάλαια αναλύονται ως εξής:

	Κατά την 31/12/2019	Κατά την 31/12/2018
Τακτικό αποθεματικό	11	11
Αφορολόγητα αποθεματικά ειδικών διατάξεων νόμων	7	7
Υπόλοιπο	<u>18</u>	<u>18</u>

Τακτικό αποθεματικό: Σύμφωνα με την ελληνική εμπορική νομοθεσία, οι εταιρείες υποχρεούνται, από τα κέρδη της χρήσης, να σχηματίζουν το 5% σαν τακτικό αποθεματικό μέχρις ότου αυτό φτάσει το ένα τρίτο του καταβλημένου μετοχικού τους κεφαλαίου. Κατά την διάρκεια της ζωής της εταιρείας απαγορεύεται η διανομή του τακτικού αποθεματικού, εκτός από το μέρος που υπερβαίνει το ένα τρίτο του καταβλημένου μετοχικού κεφαλαίου, το οποίο θεωρείται προαιρετικό αποθεματικό.

Αφορολόγητα αποθεματικά ειδικών διατάξεων νόμων: Τα αποθεματικά φορολογηθέντα κατ' ειδικό τρόπο αφορούν μη διανεμηθέντα κέρδη τα οποία απαλλάσσονται της φορολογίας βάσει ειδικών διατάξεων νόμου (υπό την προϋπόθεση ότι υπάρχουν επαρκή κέρδη για το σχηματισμό τους) και άλλων φορολογικών διατάξεων.

**ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2019**

(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

27. ΔΑΝΕΙΑ

Οι δανειακές υποχρεώσεις αναλύονται ως κάτωθι:

Πιστωτικό Ίδρυμα	Κατά την 31/12/2019			Κατά την 31/12/2018		
	Βραχ/σμες υποχρεώσεις	Μακρ/σμες υποχρεώσεις πληρωτέες στην επόμενη χρήση	Μακρ/σμες υποχρεώσεις	Βραχ/σμες υποχρεώσεις	Μακρ/σμες υποχρεώσεις πληρωτέες στην επόμενη χρήση	Μακρ/σμες υποχρεώσεις
Ομολογιακό Δάνειο PRIME ATLANTICA INC	0	0	40.500	0	0	40.500
Ομολογιακό Δάνειο GALERIA PLOVDIV EAD	0	0	0	0	0	450
Οφειλόμενοι τόκοι Ομολογιακού Δανείου PICTET PRIVATE EQUITY	0	312	0	0	8.307	312
Οφειλόμενοι τόκοι Ομολογιακού Δανείου PRIME ATLANTICA INC	0	0	3.969	0	0	1.346
Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων	0	312	44.469	0	8.307	42.608

Η Εταιρεία σχηματίζει προβλέψεις για τους δεδουλευμένους τόκους εξυπηρέτησης των δανείων της και επιβαρύνει με τα σχετικά έξοδα τα αποτελέσματα χρήσεως της εκάστοτε χρήσης.

Αναφορικά με τα δάνεια παρατίθεται παρακάτω ο πίνακας μελλοντικών αποπληρωμών για την Εταιρεία κατά την 31 Δεκεμβρίου 2019 και 2018 αντίστοιχα:

	Κατά την 31/12/2019	Κατά την 31/12/2018
Εντός ενός έτους	312	8.307
1-5 έτη	3.969	1.657
Μετά από 5 έτη	40.500	40.950
Σύνολο	<u>44.781</u>	<u>50.915</u>

Η μεταβολή των δανειακών υποχρεώσεων κατά την κλειόμενη και προηγούμενη χρήση έχει ως ακολούθως:

**ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2019**

(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

Μεταβολή δανεισμού	Μακρ/σμες δανειακές υποχρεώσεις πληρωτέες την επόμενη χρήση	Μακρ/σμες δανειακές υποχρεώσεις	Σύνολο
Κατά την 31/12/2017	8.632	40.558	49.190
Εξοφλήσεις δανείων	0	0	0
Εισπράξεις δανείων	0	0	0
Αναταξινομήσεις	(1.657)	1.657	0
Τόκοι & συναφή έξοδα	1.653	392	2.045
Αποπληρωμές τόκων & συναφών εξόδων	(320)	0	(320)
Λοιπές μεταβολές	0	0	0
Κατά την 31/12/2018	8.307	42.607	50.915
Εξοφλήσεις δανείων	0	(450)	0
Εισπράξεις δανείων	0	0	0
Αναταξινομήσεις	(2.312)	2.312	0
Τόκοι & συναφή έξοδα	2.669	0	2.669
Αποπληρωμές τόκων & συναφών εξόδων	(8.353)	0	(8.353)
Λοιπές μεταβολές	0	0	0
Κατά την 31/12/2019	312	44.469	44.781

28. ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ ΓΙΑ ΠΑΡΟΧΕΣ ΠΡΟΣ ΤΟΥΣ ΕΡΓΑΖΟΜΕΝΟΥΣ

Η υποχρέωση της Εταιρείας προς τα πρόσωπα που εργάζονται στην Ελλάδα, για την μελλοντική καταβολή παροχών ανάλογα με το χρόνο της προϋπηρεσίας του καθενός, προσμετράται και απεικονίζεται με βάση το αναμενόμενο να καταβληθεί δεδουλευμένο δικαίωμα του κάθε εργαζόμενου, κατά την ημερομηνία των οικονομικών καταστάσεων, προεξοφλούμενο στην παρούσα του αξία, σε σχέση με τον προβλεπόμενο χρόνο καταβολής του. Οι δουλεωμένες παροχές κάθε περιόδου επιβαρύνουν τα αποτελέσματα χρήσεως με αντίστοιχη αύξηση της συνταξιοδοτικής υποχρέωσης. Οι πληρωμές παροχών που διενεργούνται στους υπαλλήλους που αποχωρούν λόγω συνταξιοδοτήσεως μειώνουν αντίστοιχα τη συνταξιοδοτική υποχρέωση.

Ο αριθμός του απασχολούμενου στην Εταιρεία προσωπικού και το αντίστοιχο κόστος μισθοδοσίας του, έχουν ως ακολούθως:

	Κατά την 31/12/2019	Κατά την 31/12/2018
Άτομα:		
Μισθωτοί	10	11
Ημερομίσθιοι	0	0
Σύνολο	<u>10</u>	<u>11</u>
	Χρήση 1/1-31/12/2019	Χρήση 1/1-31/12/2018
Ανάλυση κόστους εργαζομένων:		
Έξοδα μισθοδοσίας	241	186

**ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2019**

(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	1	1
Συνολικό κόστος	<u>242</u>	<u>187</u>

Η κίνηση της καθαρής συνταξιοδοτικής υποχρέωσης έχει ως ακολούθως:

	Κατά την 31/12/2019	Κατά την 31/12/2018
Καθαρή υποχρέωση στην αρχή της χρήσης	2	2
Αναλογιστικά (κέρδη)/ζημίες	0	0
Σύνολο παροχών που καταβλήθηκαν εντός της χρήσης	0	(1)
Έξοδα που αναγνωρίστηκαν στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος	1	1
Καθαρή υποχρέωση στο τέλος της χρήσης	<u>3</u>	<u>2</u>

Η υποχρέωση της Εταιρείας για καταβολή αποζημιώσεων στο προσωπικό της που αποχωρεί λόγω συνταξιοδότησεως προσδιορίστηκε βάσει αναλογιστικής μελέτης η οποία εκπονήθηκε από ανεξάρτητη εταιρεία αναγνωρισμένων αναλογιστών. Τα βασικά οικονομικά μεγέθη και υποθέσεις της αναλογιστικής μελέτης την 31η Δεκεμβρίου 2019 και 2018 έχουν ως ακολούθως:

	Κατά την 31/12/2019	Κατά την 31/12/2018
Παρούσα αξία υποχρέωσης	3	2
Μη καταχωρούμενα αναλογιστικά (κέρδη)/ζημίες	0	0
Καθαρή υποχρέωση στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης	<u>3</u>	<u>2</u>

Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	1	1
Χρηματοοικονομικό κόστος	0	0
Αναλογιστικά (κέρδη)/ζημίες	0	0
Τερματικές Παροχές/Επίδραση Περικοπής/Διακανονισμού	0	0
Κόστος επιπλέον παροχών στους εργαζομένους	0	0
Συνολική επιβάρυνση στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος	<u>1</u>	<u>1</u>

Ανάλυση μεταβολής υποχρεώσεων από παροχές στο προσωπικό εντός της χρήσης:

Καθαρή υποχρέωση στην αρχή της χρήσης	2	2
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	1	1
Χρηματοοικονομικό κόστος	0	0
Αναλογιστικά (κέρδη)/ζημίες	0	0
Τερματικές Παροχές/Επίδραση Περικοπής/Διακανονισμού	0	0
Σύνολο παροχών που καταβλήθηκαν εντός της χρήσης	0	(1)
Κόστος επιπλέον παροχών στους εργαζομένους	0	0
Καθαρή υποχρέωση στο τέλος της χρήσης	<u>3</u>	<u>2</u>

Βασικές υποθέσεις αναλογιστικής μελέτης:

Αναλογιστική μέθοδος αποτίμησης	Μέθοδος της Προβλεπόμενης Πιστούμενης Μονάδος
Μέσος ετήσιος ρυθμός μακροχρόνιας αύξησης πληθωρισμού	1,75%
Μέση ετήσια μακροχρόνια μισθολογική ωρίμανση	1,75%
Προεξοφλητικό επιτόκιο κατά την 31/12/2019	1,80%
Περιουσιακά στοιχεία για την αποζημίωση του Ν. 2112/1920	Μηδέν

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2019
(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

29. ΛΟΙΠΕΣ ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ

Οι λοιπές προβλέψεις αναλύονται ως κάτωθι:

	Κατά την 31/12/2019	Κατά την 31/12/2018
Προβλέψεις για φόρους ανέλεγκτων φορολογικά χρήσεων	55	1.110
Υπόλοιπο	<u>55</u>	<u>1.110</u>

30. ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις της Εταιρείας αντιπροσωπεύουν ληφθείσες εγγυήσεις μισθώσεως ακινήτων ποσού € 284 (2018: € 273).

31. ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Οι εμπορικές υποχρεώσεις αναλύονται ως κάτωθι:

	Κατά την 31/12/2019	Κατά την 31/12/2018
Προμηθευτές	133	438
Επιταγές πληρωτέες	10	25
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	118	122
Πιστωτές διάφοροι	237	229
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	6	16
Υπόλοιπο	<u>505</u>	<u>830</u>

Οι εμπορικές υποχρεώσεις της Εταιρείας αντιπροσωπεύουν υποχρεώσεις σε Ευρώ.

32. ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ, ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ

(α) Δικαστικές υποθέσεις

Η Εταιρεία εμπλέκεται (υπό την ιδιότητα του εναγόμενου και του ενάγοντος) σε διάφορες δικαστικές υποθέσεις στα πλαίσια της κανονικής λειτουργίας της. Η Διοίκηση καθώς και οι νομικοί σύμβουλοι εκτιμούν ότι οι εκκρεμείς υποθέσεις αναμένεται να διευθετηθούν χωρίς σημαντικές αρνητικές επιδράσεις στην χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας, ή στα αποτελέσματα της λειτουργίας της.

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2019
(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

33. ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΩΝ ΜΕΡΩΝ

Η Εταιρεία θεωρεί ως συνδεδεμένα πρόσωπα τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου (συμπεριλαμβανομένων των συνδεδεμένων προσώπων τους), καθώς επίσης και τους μετόχους της.

Στους πίνακες που ακολουθούν παρατίθενται οι συναλλαγές και υπόλοιπα με συνδεδεμένα μέρη κατά τη διάρκεια και τη λήξη αντίστοιχα της κλειόμενης χρήσης:

Έσοδα	Χρήση 1/1-31/12/2019	Χρήση 1/1-31/12/2018
KROSS PROPERTIES A.E.	5	5
LNKO A.E.	0	18
TEREN GR CONSULTING GREECE A.E.	167	102
TEREN GR OPERATIONS GREECE A.E.	13	6
GALERIA PLOVDIN EAD **	9	78
ANAMAR DEVELOPMENT *	0	12.600
es Miiio STORES ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε. **	20	11
INVERSIONES COMERCIALES INC **	22	0
Σύνολο	<u>235</u>	<u>12.820</u>

* Το ποσό των € 12.600 αφορά το συνολικό τίμημα από την πώληση συμμετοχής (βλέπε σημείωση 24).

** Τα ποσά των € 9 (2018: € 78), € 0 (2018: € 11) και € 22 (2018: € 0) αφορούν το συνολικό τίμημα από την πώληση ενσώματων παγίων.

Έξοδα	Χρήση 1/1-31/12/2019	Χρήση 1/1-31/12/2018
TEREN GR OPERATIONS GREECE A.E. *	8	0
Σύνολο	<u>8</u>	<u>0</u>

* Το ποσό των € 8 αφορά το συνολικό τίμημα αγοράς ενσώματων παγίων.

Στους πίνακες που ακολουθούν παρατίθενται οι απαιτήσεις και υποχρεώσεις από και προς συνδεδεμένα νομικά πρόσωπα:

Απαιτήσεις	Κατά την 31/12/2019	Κατά την 31/12/2018
KROSS PROPERTIES A.E.	0	187
INTERNATIONAL CELEBRITY BRANDS A.E.	1.862	1.737
TEREN GR CONSULTING GREECE A.E.	119	28
GALERIA PLOVDIN EAD	87	78
ANAMAR DEVELOPMENT	1.215	12.600
es Miiio STORES ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε.	6	11
INVERSIONES COMERCIALES INC	22	0
Σύνολο	<u>3.312</u>	<u>14.641</u>

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2019

(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

Υποχρεώσεις	Κατά την 31/12/2019	Κατά την 31/12/2018
KROSS PROPERTIES A.E.	0	155
TEREN GR OPERATIONS GREECE A.E.	0	1
GALERIA PLOVDIN EAD	0	450
Σύνολο	<u>0</u>	<u>606</u>

Η παροχή υπηρεσιών και οι λοιπές επιχειρηματικές συμφωνίες προς και από τις συνδεδεμένες εταιρείες γίνονται σε κανονικές τιμές και τους συνήθεις όρους αγοράς, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά. Τα ανοιχτά υπόλοιπα τέλους χρήσης είναι χωρίς εξασφαλίσεις και η εξόφλησή τους πραγματοποιείται τοις μετρητοίς. Δεν έχουν παρασχεθεί ή ληφθεί οποιουδήποτε είδους εξασφαλίσεις για τις παραπάνω απαιτήσεις και υποχρεώσεις. Αναφορικά με απαιτήσεις από συνδεδεμένες επιχειρήσεις και λοιπά συνδεδεμένα μέρη συνολικού ποσού € 7.438 κατά την 31/12/2019 είχε σχηματισθεί πρόβλεψη απομείωσης συνολικής αξίας € 3.520 εκ των οποίων ποσό € 107 σχηματίστηκε εντός της κλειόμενης χρήσης.

Οι πάσης φύσεως αμοιβές των Μετόχων, Μελών της Διοίκησης και των Διευθυντικών Στελεχών της Εταιρείας κατά την χρήση 1/1-31/12/2019 ανήλθαν σε € 6 (2018: € 6). Κατά την 31/12/2019 οι απαιτήσεις και οι υποχρεώσεις της Εταιρείας από Μετόχους, Μέλη της Διοίκησης, Διευθυντικά Στελέχη και συνδεδεμένα φυσικά πρόσωπα ήταν € 606 (2018: € 606) και € 3 (2018: € 0) αντίστοιχα.

34. ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

Η εμφάνιση της πανδημίας του κορονοϊού, σε συνδυασμό με τα μέτρα περιορισμού που ελήφθησαν για την αντιμετώπισή της, επίδρασαν αρνητικά στην οικονομική δραστηριότητα τόσο στη χώρα μας όσο και διεθνώς. Ειδικότερα, από τις αρχές του Μαρτίου 2020 η Ελληνική Κυβέρνηση προέβει στην σταδιακή αναστολή λειτουργίας ορισμένων επιχειρήσεων και στο τέλος Μαρτίου σε καθολική απαγόρευση της κυκλοφορίας των πολιτών. Αν και σημαντικό τμήμα των ακινήτων της Εταιρείας είναι μισθωμένο σε υπεραγορές οι δραστηριότητες των οποίων δεν επηρεάστηκαν δυσμενώς από την τρέχουσα πανδημία, εξίσου σημαντικό τμήμα των ακινήτων της Εταιρείας είναι μισθωμένο σε εταιρείες με δραστηριότητες που εντάσσονται σε αυτές των πληττόμενων επιχειρήσεων. Οι δραστηριότητες της Εταιρείας δεν συμπεριλαμβάνονταν στις εταιρείες που υποχρεωτικά έπρεπε να διακόψουν τη λειτουργία τους. Ωστόσο, η Διοίκηση την 26η Μαρτίου έκανε χρήση της δυνατότητας αναστολής της εργασίας αρχικά για το σύνολο του προσωπικού της και έπειτα για το 60% αυτού έως και την 31^η Μαΐου. Από την 1^η Ιουνίου η Εταιρεία με γνώμονα την προστασία του ανθρώπινου δυναμικού της

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2019

(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

Εταιρείας και των οικογενειών τους, συνέχισε τη λειτουργία της με το σύνολο του προσωπικού της, εφαρμόζοντας την τηλεργασία σε σημαντικό ποσοστό του ανθρώπινου δυναμικού της.

Με βάση τα παραπάνω και δεδομένου ότι η διαδικασία άρσης των μέτρων περιορισμού της εξάπλωσης της πανδημίας δεν έχει ολοκληρωθεί, η Εταιρεία παρακολουθεί προσεκτικά τις εξελίξεις σχετικά με την εξάπλωση του κορονοϊού, προκειμένου να προσαρμοστεί στις ειδικές συνθήκες που προκύπτουν για την αντιμετώπιση και τον περιορισμό της διάδοσης του. Διαθέτει πλάνο για την απρόσκοπτη λειτουργία των δραστηριοτήτων της σε συμμόρφωση με την ισχύουσα νομοθεσία. Στο πλαίσιο αυτό λαμβάνει προληπτικά μέτρα για την ασφάλεια των εργαζομένων της, είναι σε ετοιμότητα για την εφαρμογή σχεδίου συνέχισης των εργασιών της, και παρακολουθεί και συμμορφώνεται με τις υποχρεώσεις όπως επιβάλλονται από τις επίσημες οδηγίες των αρμόδιων αρχών σε εθνικό επίπεδο.

Πέραν των ήδη μνημονευθέντων γεγονότων, δεν υπάρχουν άλλα μεταγενέστερα της 31 Δεκεμβρίου 2019 γεγονότα, που να επηρεάζουν ουσιωδώς την χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας, για τα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.

Μάνδρα Αττικής, 05 Ιουνίου 2020

Η Πρόεδρος του
Διοικητικού Συμβουλίου

Ο Αντιπρόεδρος του Δ.Σ. και
Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Προϊστάμενος
Λογιστηρίου

Ζουμπουλιώ Κωνσταντίνου
ΑΔΤ Χ 620165

Ιωάννης Κολάτας
ΑΔΤ ΑΕ 013154

Ιωάννης Πανολιάσκος
Αρ. Αδείας ΟΕΕ -
Α΄ τάξεως 0078916

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2019
(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

ΔΙΑΘΕΣΙΜΟΤΗΤΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

Οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας, η Έκθεση Ελέγχου Ορκωτού Ελεγκτή και η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχουν αναρτηθεί στην ιστοσελίδα της Εταιρείας.

(<http://www.anako-sa.gr>)