Δ/ΝΣΗ: ΜΗΤΡΩΩΝ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ
ΤΜΗΜΑ: ΜΗΤΡΩΟΥ / Υπηρεσία Γ.Ε.ΜΗ.
Πληροφορίες: ΠΕΤΡΟΠΟΥΛΟΥ ΔΗΜΗΤΡΑ
Fax: 2103616464
E-mail: dpetropoulou@acci.gr

Αθήνα, 12/05/2020
Αριθ.Πρωτ.:1974097

Συνημ.:
Οικονομικές Καταστάσεις

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία «**ΚΗΦΙΣΙΑ ΠΑΛΑΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ»**.

Την **07/05/2020** καταχωρίσθηκαν στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με **Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 2130834,** οι εγκεκριμένες από την 27/04/2020 Γενική Συνέλευση των μετόχων οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία «ΚΗΦΙΣΙΑ ΠΑΛΑΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» , το διακριτικό τίτλο «Κηφισιά Παλάς Α.Ε.» και αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. **6144901000** για τη χρήση 01/01/2019 έως 31/12/2019.
Οι οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της παρούσας ανακοίνωσης.

Η καταχώριση έγινε, μετά από «έλεγχο πληρότητας», όπως ορίζεται στη διάταξη του άρθρου 85, παράγρ. 2ε, του Ν. 4635/2019 (ΦΕΚ 167/Α).

Η Προϊσταμένη
α/α
Ο ΕΙΔΙΚΟΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΓΕΩΡΓΑΚΟΠΟΥΛΟΣ

Η γνησιότητα του παρόντος μπορεί να επιβεβαιωθεί από το https://www.businessregistry.gr/publicity.aspx

Β) ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Κυρίες και κύριοι μέτοχοι,

με τη λήξη της 14ης εταιρικής χρήσης (01/01/2019– 31/12/2019) σας υποβάλλουμε, σύμφωνα με το Νόμο και το Καταστατικό της εταιρείας **Κηφισιά Παλάς Ανώνυμος Εταιρεία Εκμετάλλευσης Ακινήτων,** εφεξής η «Εταιρεία», την Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου, η οποία καταρτίσθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 43α, παράγραφος 3 και 107 παράγραφος 3 του Ν. 2190/1920 όπως αντικαταστάθηκαν από 01/01/2019 από τις διατάξεις του άρθρου 150 του Ν.4548/2018. Η παρούσα Έκθεση εμπεριέχει τον απολογισμό των οικονομικών αποτελεσμάτων της χρήσης 2019 και την καταγραφή των σημαντικών γεγονότων, τόσο κατά τη διάρκεια της χρήσης του 2019 όσο και μετά τη λήξη αυτής, μέχρι την ημερομηνία υποβολής της. Επίσης εμπεριέχει την ανάλυση των κυριότερων κινδύνων, τις προοπτικές εξέλιξης, καθώς και την παράθεση των συναλλαγών με συνδεδεμένα μέρη.

(α) Δραστηριότητες Εταιρείας και σημαντικά επιτεύγματα κατά τη χρήση του 2019

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στις επενδύσεις και τις εκμετάλλευσεις ακίνητων.

Η Εταιρεία έχει στην ιδιοκτησία της βιομηχανικό ακίνητο επί της Εθνικής Οδού Αθηνών Λαμίας στο ύψος του 13ου χιλιομέτρου στο Βιομηχανικό Πάρκο Κηφισιάς, στον ομώνυμο Δήμο Κηφισιάς.

Κατά τη διάρκεια της υπό ανασκόπηση χρήσης η πλειοψηφία των χώρων του ακινήτου παρέμειναν εκμισθωμένοι και απέφεραν στην Εταιρεία ικανοποιητικά εισοδήματα. Μεγάλο μέρος του εν λόγω ακινήτου εκμισθώνεται, με μακροχρόνια δέσμευση, σε συνδεδεμένη εταιρεία που δραστηριοποιείσαι στο τομέα της παραγωγής.

Κατά τη διάρκεια της κλειόμενης χρήσης η Εταιρεία εξόφλησε ομολογίες αξίας 600 χιλ ευρώ. Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου κατά την 31/12/2019 διαμορφώθηκε σε 4.200 χιλ ευρώ από 4.800 χιλ ευρώ που ανερχόταν την 31/12/2018.

Η διοίκηση της Εταιρείας επανεξέτασε τη εύλογη αξία του ακινήτου της την 31/12/2019 και κατέληξε στο συμπέρασμα ότι δεν συντρέχει λόγος απομείωσης της αξίας του ακινήτου. Για την εξαγωγή του συμπεράσματος αυτού η Εταιρεία υιοθέτησε τις αρχές που περιγράφονται στην παράγραφο 1.5. των οικονομικών καταστάσεων πιο κάτω.

Η οικονομική θέση της Εταιρείας ευρίσκεται σε υγιές επίπεδο και αυτό αποδεικνύεται από τη συνεπή εξυπηρέτηση των υποχρεώσεών της σύμφωνα με το μακροπρόθεσμο οικονομικό προγραμματισμό της και τις υψηλές αποδόσεις των ιδίων κεφαλαίων της. Ενισχυτικό της άποψης της Διοίκησης της Εταιρείας αποτελεί η τροποποίηση του Ομολογιακού Δανείου της Εταιρείας που υπογράφηκε την 26η Μαρτίου 2020.

(β) Επιδόσεις και χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας

Σας παραθέτουμε παρακάτω τις σημαντικότερες πληροφορίες, διευκρινίσεις και τα σημαντικότερα οικονομικά στοιχεία που πηγάζουν από τις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας, οι οποίες έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τον νόμο Ν.4308/2014 με βάσει τα Ελληνικά Λογιστικά.

Ο τζίρος της Εταιρείας κατά τη χρήση του 2019 σημείωσε μικρή κάμψη της τάξεως του 3,0%. Συγκεκριμένα ο τζίρος της Εταιρείας ανήλθε σε 1,340 χιλ ευρώ από 1,381 χιλ ευρώ το 2018.

Το μεικτό κέρδος διαμορφώθηκε σε 1,001 χιλ ευρώ το 2019 από 1,041 χιλ ευρώ το 2018 σημειώνοντας μείωση 3,8%. Η μείωση του μεικτού κέρδους ευρίσκεται σε συνάρτηση με τη μείωση του τζίρου.

Τα κέρδη προ φόρων, χρηματοοικονομικών εσόδων, χρηματοοικονομικών εξόδων και αποσβέσεων (EBITDA) μειώθηκαν κατά 3,76%, στα 1,201 χιλ ευρώ το 2019 από 1,248 χιλ ευρώ το 2018.

Οι συνολικές αποσβέσεις στα 258 χιλ ευρώ το 2019 παραμένουν στο ίδιο επίπεδο με το 2018 σε συνάρτηση με την σταθερότητα του ύψους των παγίων περιουσιακών στοιχείων.

Τα κέρδη προ φόρων μειώθηκαν κατά 2,4% στα 804 χιλ ευρώ το 2019 σε σύγκριση με 824 χιλ ευρώ το 2018.

Τα κέρδη μετά φόρων, όμως αυξήθηκαν κατά 5,2% από 563 χιλ ευρώ το 2018 σε 592 χιλ ευρώ το 2019, λόγω της μείωσης του συντελεστή φόρου εισοδήματος από 29% σε 24%.

Οι χρηματοοικονομικοί δείκτες επιδόσεων της Εταιρείας διαμορφώθηκαν το 2019 σε σύγκριση με το 2018, ως εξής:

Χρηματοοικονομικός Δείκτης	*2019*	*2018*
Κυκλοφορούν Ενεργητικό / Σύνολο Περιουσιακών Στοιχείων	9,2%	7,3%
Ίδια Κεφάλαια / Σύνολο Βραχυπρόθεσμων και Μακροπροθέσμων Υποχρεώσεων	126,5%	98,1%
Ίδια Κεφάλαια / Σύνολο μη Κυκλοφοριακών Περιουσιακών Στοιχείων	61,5%	53,4%
Σύνολο Κυκλοφοριακών Περιουσιακών Στοιχείων / Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων	42,0%	98,6%
Μικτά Αποτελέσματα / Πωλήσεις	74,7%	75,4%
EBIDTA / Ίδια Κεφάλαια	21,7%	25,3%
Προ Φόρων Κέρδη / Πωλήσεις	60,0%	59,6%
Κέρδη Μετά Φόρων / Ίδια Κεφάλαια	10,7%	11,4%

(γ) Διανομή Μερίσματος

Το Διοικητικό Συμβούλιο, λαμβάνοντας υπ' όψιν τα αποτελέσματα της χρήσης τη μελλοντική στρατηγική της Εταιρείας, τις μελλοντικές ταμειακές ροές και το σύνολο των διανεμομένων κερδών μετά την προσθήκη των διανεμομένων κερδών της κλειόμενης χρήσης, θα προτείνει προς την Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων τη διανομή μερίσματος €2 ανά μετοχή, που ισοδυναμεί με την διανομή συνολικού μερίσματος €300,000. Η προτεινόμενη διανομή είναι σύμφωνη με τα Άρθρα 159-161 του Ν.4548/2018 και επιπλέον λαμβάνει υπ'όψιν της τα γεγονότα που συνέβησαν μετά την περίοδο αναφοράς όπως αυτά περιγράφονται στην σημείωση 22.

(δ) Εκτιμήσεις για την εξέλιξη των δραστηριοτήτων κατά την επόμενη χρήση

Μέσα στο μακροοικονομικό και χρηματοοικονομικό θετικό περιβάλλον που έχει διαμορφωθεί κατά τη διάρκεια του 2019 και στις αρχές του 2020 η διοίκηση εκτιμά ότι θα συνεχίσει να διατηρεί τις υφιστάμενες συμβάσεις μισθώσεως και θα συνεχίσει να επιδιώκει την επίτευξη ικανοποιητικών αποτελεσμάτων, αξιολογώντας τους κινδύνους και λαμβάνοντας πάντοτε, όπου είναι δυνατό, έγκαιρα τα κατάλληλα μέτρα.
Η διοίκηση εξέτασε τις επιπτώσεις της πανδημίας COVID-19 επί των οικονομικών της Εταιρείας και κατέληξε, υπό το φως των δεδομένων που υπάρχουν κατά την έγκριση και υπογραφή των Οικονομικών Καταστάσεων, ότι δεν συντρέχουν λόγοι ιδιαίτερης ανησυχίας όσο αφορά τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας.

(ε) Προσωπικό

Η φύση και το μέγεθος των επιχειρησιακών αναγκών της Εταιρείας δεν απαιτεί την απασχόληση προσωπικού.

(στ) Σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Οι συνδεδεμένες με την Εταιρεία εταιρείες κατά την έννοια του ΔΛΠ 24, απεικονίζονται στην σημείωση 17 των οικονομικών καταστάσεων. Οι συναλλαγές, οι εμπορικές απαιτήσεις, οι μακροπρόθεσμες εμπορικές υποχρεώσεις και οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τις συνδεδεμένες εταιρείες εμφανίζονται στις σημειώσεις 10, 14 , 16 και 17 αντίστοιχα.

(ζ) Διαχείριση κινδύνων

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει τη συνολική ευθύνη για την υιοθέτηση και επίβλεψη της πολιτικής διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας.

Οι αρχές διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας υιοθετούνται για να εντοπίζονται και αναλύονται οι κίνδυνοι που αντιμετωπίζει η Εταιρεία, έτσι ώστε να θέτει κατάλληλα όρια κινδύνων και ελέγχων για να παρακολουθεί τους κινδύνους. Οι αρχές και τα συστήματα διαχείρισης κινδύνων αναθεωρούνται για να αντανακλούν τις αλλαγές στις συνθήκες αγοράς και τις αλλαγές του μακροοικονομικού περιβάλλοντος.

Συνοπτικά και κυρίως, η διοίκηση της Εταιρείας αξιολογεί επί συνεχούς βάσεως:

1) Αν υπάρχουν ενδείξεις αναφορικά με την πιθανότητα μη είσπραξης των εμπορικών και άλλων απαιτήσεων. Όπου υπάρχουν τέτοιες ενδείξεις υπολογίζεται το μη ανακτήσιμο ποσό και δημιουργείται ανάλογη πρόβλεψη.

2) Την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει ως δρώσα οικονομική μονάδα (going concern), λαμβάνοντας υπόψη το μακροοικονομικό περιβάλλον και την τρέχουσα οικονομική κατάσταση της Εταιρείας.

Η διοίκηση της Εταιρείας βεβαίως δεν είναι πάντοτε σε θέση να προβλέψει όλες τις εξελίξεις στό μέτωπο της οικονομίας και τις συνέπειες που θα μπορούσαν να έχουν στα αποτελέσματα, τις ταμειακές ροές και τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας.

Τέλος η διοίκηση σημειώνει την ομόφωνη απόφαση της Ετήσιας Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας που έλαβε χώρα την 2α Μαρτίου 2017 όπου ενέκρινε όπως η Εταιρεία κάνει χρήση της δυνατότητας που της παρέχει ο Ν.4336/2015 για υποβολή των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας χωρίς τακτικό έλεγχο από ανεξάρτητους Λογιστές - Ελεγκτές. Η απόφαση αυτή της Ετήσιας Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας παραμένει έκτοτε σε πλήρης ισχύ.

Κατόπιν των ανωτέρω σας παρακαλούμε όπως:

- Εγκρίνετε τις Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της 14ης Χρήσης (1η Ιανουαρίου 2019 – 31η Δεκεμβρίου 2019) μετά της επί αυτών Έκθεσης του Διοικητικού Συμβουλίου.
- Απαλλάξετε εμάς από κάθε ευθύνη για τα πεπραγμένα της 14ης Χρήσης (1η Ιανουαρίου 2019 - 31η Δεκεμβρίου 2019), σύμφωνα με τον Νόμο και το Καταστατικό.

Κηφισιά, 23η Απριλίου 2020

Ο Πρόεδρος του
Διοικητικού Συμβουλίου

Στυλιανός Στεφάνου

Το μέλος του
Διοικητικού Συμβουλίου

Ειρήνη Ζερβού



Κηφισιά Παλάς Ανώνυμος Εταιρεία Εκμετάλλευσης Ακινήτων

ΑΡ.Μ.Α.Ε. : 58122/01ΑΤ/Β/05/063 – ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ: 6144901000

Έδρα: Α. Μεταξά 6, 14564 Κηφισιά

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

14ης Εταιρικής Χρήσης από 1η Ιανουαρίου έως 31η Δεκεμβρίου 2019

Σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα για εταιρείες που κατατάσσονται στην κατηγορία «Μικρές» (Ν. 4308/2014)

Περιεχόμενο

Α) Δηλώσεις εκπροσώπων του Διοικητικού Συμβουλίου

Β) Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου

Γ) Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση 1/1/2019 - 31/12/2019

- Ισολογισμός
- Κατάσταση Αποτελεσμάτων
- Κατάσταση Μεταβολών Καθαρής Θέσης
- Επεξηγηματικές Σημειώσεις

Α) ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΕΚΠΡΟΣΩΠΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου:

1) Στυλιανός Στεφάνου, Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου & Διευθύνων Σύμβουλος
2) Ειρήνη Ζερβού, Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου
3) Ιωάννης Ζερβός, Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου

υπό την ως άνω ιδιότητά μας, ειδικώς προς τούτο ορισθέντες από το Διοικητικό Συμβούλιο της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **Κηφισιά Παλάς Ανώνυμος Εταιρεία Εκμετάλλευσης Ακινήτων,** δηλώνουμε και βεβαιώνουμε με την παρούσα ότι εξ' όσων γνωρίζουμε :

(α) οι ετήσιες, εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση 1/1/2019 -31/12/2019, οι οποίες καταρτίσθηκαν σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα και το Ν. 4308/2014, απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του ενεργητικού και του παθητικού, την καθαρή θέση και τα αποτελέσματα της **Κηφισιά Παλάς Ανώνυμος Εταιρεία Εκμετάλλευσης Ακινήτων**.

(β) η ετήσια έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου απεικονίζει κατά τρόπο αληθή την εξέλιξη, τις επιδόσεις και τη θέση της **Κηφισιά Παλάς Ανώνυμος Εταιρεία Εκμετάλλευσης Ακινήτων** συμπεριλαμβανομένης της περιγραφής των κυριοτέρων κινδύνων και αβεβαιοτήτων που αντιμετωπίζουν.

Κηφισιά, 23η Απριλίου 2020

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου	Το μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου
Στυλιανός Στεφάνου	Ειρήνη Ζερβού

Β) ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Κυρίες και κύριοι μέτοχοι,

με τη λήξη της 14ης εταιρικής χρήσης (01/01/2019– 31/12/2019) σας υποβάλλουμε, σύμφωνα με το Νόμο και το Καταστατικό της εταιρείας **Κηφισιά Παλάς Ανώνυμος Εταιρεία Εκμετάλλευσης Ακινήτων,** εφεξής η «Εταιρεία», την Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου, η οποία καταρτίσθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 43α, παράγραφος 3 και 107 παράγραφος 3 του Ν. 2190/1920 όπως αντικαταστάθηκαν από 01/01/2019 από τις διατάξεις του άρθρου 150 του Ν.4548/2018. Η παρούσα Έκθεση εμπεριέχει τον απολογισμό των οικονομικών αποτελεσμάτων της χρήσης 2019 και την καταγραφή των σημαντικών γεγονότων, τόσο κατά τη διάρκεια της χρήσης του 2019 όσο και μετά τη λήξη αυτής, μέχρι την ημερομηνία υποβολής της. Επίσης εμπεριέχει την ανάλυση των κυριότερων κινδύνων, τις προοπτικές εξέλιξης, καθώς και την παράθεση των συναλλαγών με συνδεδεμένα μέρη.

(α) Δραστηριότητες Εταιρείας και σημαντικά επιτεύγματα κατά τη χρήση του 2019

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στις επενδύσεις και τις εκμετάλλευσεις ακίνητων.

Η Εταιρεία έχει στην ιδιοκτησία της βιομηχανικό ακίνητο επί της Εθνικής Οδού Αθηνών Λαμίας στο ύψος του 13ου χιλιομέτρου στο Βιομηχανικό Πάρκο Κηφισιάς, στον ομώνυμο Δήμο Κηφισιάς.

Κατά τη διάρκεια της υπό ανασκόπηση χρήσης η πλειοψηφία των χώρων του ακινήτου παρέμειναν εκμισθωμένοι και απέφεραν στην Εταιρεία ικανοποιητικά εισοδήματα. Μεγάλο μέρος του εν λόγω ακινήτου εκμισθώνεται, με μακροχρόνια δέσμευση, σε συνδεδεμένη εταιρεία που δραστηριοποιείσαι στο τομέα της παραγωγής.

Κατά τη διάρκεια της κλειόμενης χρήσης η Εταιρεία εξόφλησε ομολογίες αξίας 600 χιλ ευρώ. Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου κατά την 31/12/2019 διαμορφώθηκε σε 4.200 χιλ ευρώ από 4.800 χιλ ευρώ που ανερχόταν την 31/12/2018.

Η διοίκηση της Εταιρείας επανεξέτασε τη εύλογη αξία του ακινήτου της την 31/12/2019 και κατέληξε στο συμπέρασμα ότι δεν συντρέχει λόγος απομείωσης της αξίας του ακινήτου. Για την εξαγωγή του συμπεράσματος αυτού η Εταιρεία υιοθέτησε τις αρχές που περιγράφονται στην παράγραφο 1.5. των οικονομικών καταστάσεων πιο κάτω.

Η οικονομική θέση της Εταιρείας ευρίσκεται σε υγιές επίπεδο και αυτό αποδεικνύεται από τη συνεπή εξυπηρέτηση των υποχρεώσεών της σύμφωνα με το μακροπρόθεσμο οικονομικό προγραμματισμό της και τις υψηλές αποδόσεις των ιδίων κεφαλαίων της. Ενισχυτικό της άποψης της Διοίκησης της Εταιρείας αποτελεί η τροποποίηση του Ομολογιακού Δανείου της Εταιρείας που υπογράφηκε την 26η Μαρτίου 2020.

(β) Επιδόσεις και χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας

Σας παραθέτουμε παρακάτω τις σημαντικότερες πληροφορίες, διευκρινίσεις και τα σημαντικότερα οικονομικά στοιχεία που πηγάζουν από τις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας, οι οποίες έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τον νόμο Ν.4308/2014 με βάσει τα Ελληνικά Λογιστικά.

Ο τζίρος της Εταιρείας κατά τη χρήση του 2019 σημείωσε μικρή κάμψη της τάξεως του 3,0%. Συγκεκριμένα ο τζίρος της Εταιρείας ανήλθε σε 1,340 χιλ ευρώ από 1,381 χιλ ευρώ το 2018.

Το μεικτό κέρδος διαμορφώθηκε σε 1,001 χιλ ευρώ το 2019 από 1,041 χιλ ευρώ το 2018 σημειώνοντας μείωση 3,8%. Η μείωση του μεικτού κέρδους ευρίσκεται σε συνάρτηση με τη μείωση του τζίρου.

Τα κέρδη προ φόρων, χρηματοοικονομικών εσόδων, χρηματοοικονομικών εξόδων και αποσβέσεων (EBITDA) μειώθηκαν κατά 3,76%, στα 1,201 χιλ ευρώ το 2019 από 1,248 χιλ ευρώ το 2018.

Οι συνολικές αποσβέσεις στα 258 χιλ ευρώ το 2019 παραμένουν στο ίδιο επίπεδο με το 2018 σε συνάρτηση με την σταθερότητα του ύψους των παγίων περιουσιακών στοιχείων.

Τα κέρδη προ φόρων μειώθηκαν κατά 2,4% στα 804 χιλ ευρώ το 2019 σε σύγκριση με 824 χιλ ευρώ το 2018.

Τα κέρδη μετά φόρων, όμως αυξήθηκαν κατά 5,2% από 563 χιλ ευρώ το 2018 σε 592 χιλ ευρώ το 2019, λόγω της μείωσης του συντελεστή φόρου εισοδήματος από 29% σε 24%.

Οι χρηματοοικονομικοί δείκτες επιδόσεων της Εταιρείας διαμορφώθηκαν το 2019 σε σύγκριση με το 2018, ως εξής:

Χρηματοοικονομικός Δείκτης	*2019*	*2018*
Κυκλοφορούν Ενεργητικό / Σύνολο Περιουσιακών Στοιχείων	9,2%	7,3%
Ίδια Κεφάλαια / Σύνολο Βραχυπρόθεσμων και Μακροπροθέσμων Υποχρεώσεων	126,5%	98,1%
Ίδια Κεφάλαια / Σύνολο μη Κυκλοφοριακών Περιουσιακών Στοιχείων	61,5%	53,4%
Σύνολο Κυκλοφοριακών Περιουσιακών Στοιχείων / Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων	42,0%	98,6%
Μικτά Αποτελέσματα / Πωλήσεις	74,7%	75,4%
EBIDTA / Ίδια Κεφάλαια	21,7%	25,3%
Προ Φόρων Κέρδη / Πωλήσεις	60,0%	59,6%
Κέρδη Μετά Φόρων / Ίδια Κεφάλαια	10,7%	11,4%

(γ) Διανομή Μερίσματος

Το Διοικητικό Συμβούλιο, λαμβάνοντας υπ' όψιν τα αποτελέσματα της χρήσης τη μελλοντική στρατηγική της Εταιρείας, τις μελλοντικές ταμειακές ροές και το σύνολο των διανεμομένων κερδών μετά την προσθήκη των διανεμομένων κερδών της κλειόμενης χρήσης, θα προτείνει προς την Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων τη διανομή μερίσματος €2 ανά μετοχή, που ισοδυναμεί με την διανομή συνολικού μερίσματος €300,000. Η προτεινόμενη διανομή είναι σύμφωνη με τα Άρθρα 159-161 του Ν.4548/2018 και επιπλέον λαμβάνει υπ'όψιν της τα γεγονότα που συνέβησαν μετά την περίοδο αναφοράς όπως αυτά περιγράφονται στην σημείωση 22.

(δ) Εκτιμήσεις για την εξέλιξη των δραστηριοτήτων κατά την επόμενη χρήση

Μέσα στο μακροοικονομικό και χρηματοοικονομικό θετικό περιβάλλον που έχει διαμορφωθεί κατά τη διάρκεια του 2019 και στις αρχές του 2020 η διοίκηση εκτιμά ότι θα συνεχίσει να διατηρεί τις υφιστάμενες συμβάσεις μισθώσεως και θα συνεχίσει να επιδιώκει την επίτευξη ικανοποιητικών αποτελεσμάτων, αξιολογώντας τους κινδύνους και λαμβάνοντας πάντοτε, όπου είναι δυνατό, έγκαιρα τα κατάλληλα μέτρα.
Η διοίκηση εξέτασε τις επιπτώσεις της πανδημίας COVID-19 επί των οικονομικών της Εταιρείας και κατέληξε, υπό το φως των δεδομένων που υπάρχουν κατά την έγκριση και υπογραφή των Οικονομικών Καταστάσεων, ότι δεν συντρέχουν λόγοι ιδιαίτερης ανησυχίας όσο αφορά τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας.

(ε) Προσωπικό

Η φύση και το μέγεθος των επιχειρησιακών αναγκών της Εταιρείας δεν απαιτεί την απασχόληση προσωπικού.

(στ) Σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Οι συνδεδεμένες με την Εταιρεία εταιρείες κατά την έννοια του ΔΛΠ 24, απεικονίζονται στην σημείωση 17 των οικονομικών καταστάσεων. Οι συναλλαγές, οι εμπορικές απαιτήσεις, οι μακροπρόθεσμες εμπορικές υποχρεώσεις και οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τις συνδεδεμένες εταιρείες εμφανίζονται στις σημειώσεις 10, 14 , 16 και 17 αντίστοιχα.

(ζ) Διαχείριση κινδύνων

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει τη συνολική ευθύνη για την υιοθέτηση και επίβλεψη της πολιτικής διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας.

Οι αρχές διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας υιοθετούνται για να εντοπίζονται και αναλύονται οι κίνδυνοι που αντιμετωπίζει η Εταιρεία, έτσι ώστε να θέτει κατάλληλα όρια κινδύνων και ελέγχων για να παρακολουθεί τους κινδύνους. Οι αρχές και τα συστήματα διαχείρισης κινδύνων αναθεωρούνται για να αντανακλούν τις αλλαγές στις συνθήκες αγοράς και τις αλλαγές του μακροοικονομικού περιβάλλοντος.

Συνοπτικά και κυρίως, η διοίκηση της Εταιρείας αξιολογεί επί συνεχούς βάσεως:

1) Αν υπάρχουν ενδείξεις αναφορικά με την πιθανότητα μη είσπραξης των εμπορικών και άλλων απαιτήσεων. Όπου υπάρχουν τέτοιες ενδείξεις υπολογίζεται το μη ανακτήσιμο ποσό και δημιουργείται ανάλογη πρόβλεψη.

2) Την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει ως δρώσα οικονομική μονάδα (going concern), λαμβάνοντας υπόψη το μακροοικονομικό περιβάλλον και την τρέχουσα οικονομική κατάσταση της Εταιρείας.

Η διοίκηση της Εταιρείας βεβαίως δεν είναι πάντοτε σε θέση να προβλέψει όλες τις εξελίξεις στό μέτωπο της οικονομίας και τις συνέπειες που θα μπορούσαν να έχουν στα αποτελέσματα, τις ταμειακές ροές και τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας.

Τέλος η διοίκηση σημειώνει την ομόφωνη απόφαση της Ετήσιας Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας που έλαβε χώρα την 2α Μαρτίου 2017 όπου ενέκρινε όπως η Εταιρεία κάνει χρήση της δυνατότητας που της παρέχει ο Ν.4336/2015 για υποβολή των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας χωρίς τακτικό έλεγχο από ανεξάρτητους Λογιστές - Ελεγκτές. Η απόφαση αυτή της Ετήσιας Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας παραμένει έκτοτε σε πλήρης ισχύ.

Κατόπιν των ανωτέρω σας παρακαλούμε όπως:

- Εγκρίνετε τις Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της 14ης Χρήσης (1η Ιανουαρίου 2019 – 31η Δεκεμβρίου 2019) μετά της επί αυτών Έκθεσης του Διοικητικού Συμβουλίου.
- Απαλλάξετε εμάς από κάθε ευθύνη για τα πεπραγμένα της 14ης Χρήσης (1η Ιανουαρίου 2019 - 31η Δεκεμβρίου 2019), σύμφωνα με τον Νόμο και το Καταστατικό.

Κηφισιά, 23η Απριλίου 2020

Ο Πρόεδρος του
Διοικητικού Συμβουλίου

Στυλιανός Στεφάνου

Το μέλος του
Διοικητικού Συμβουλίου

Ειρήνη Ζερβού

Γ) ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ 1/1 – 31/12/2019

Ισολογισμός

Ο ισολογισμός της Εταιρείας την 31/12/2019 και ο αντίστοιχος περσινός Ισολογισμός την 31/12/2018 έχουν ως εξής:

	Σημειώσεις	31/12/19	31/12/18
		€	€
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ			
Μη κυκλοφοριακά περιουσιακά στοιχεία			
Πάγια περιουσιακά στοιχεία	8	8.990.200	9.248.223
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	8	0	0
		8.990.200	**9.248.223**
Κυκλοφοριακά περιουσιακά στοιχεία			
Εμπορικές και άλλες απαιτήσεις	9 , 10	73.731	57.654
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	11	838.111	665.637
		911.842	**723.291**
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων		**9.902.042**	**9.971.514**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Ίδια κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	12	750.000	750.000
Αποθεματικά		239.069	210.943
Αποτελέσματα εις νέο		4.541.055	3.976.888
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**5.530.124**	**4.937.831**
Υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δάνεια	13	2.100.000	4.200.000
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	14	100.000	100.000
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		**2.200.000**	**4.300.000**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Εμπορικές και άλλες υποχρεώσεις	15 , 16	59.797	67.604
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	7	12.121	66.081
Δάνεια	13	2.100.000	600.000
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		**2.171.918**	**733.683**
Σύνολο υποχρεώσεων		**4.371.918**	**5.033.683**
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων, προβλέψεων και υποχρεώσεων		**9.902.042**	**9.971.514**

Κατάσταση Αποτελεσμάτων

Η Κατάσταση Αποτελεσμάτων της Εταιρείας κατά την περίοδο αναφοράς 1/1 - 31/12/2019 και της αντίστοιχης περσινής χρήσης 1/1 - 31/12/2018 έχει ως εξής:

	Σημειώσεις	31/12/19	31/12/18
		€	€
Πωλήσεις	3	1.339.706	1.381.000
Κόστος πωληθέντων	4	-338.380	-339.697
Μικτό κέρδος		**1.001.326**	**1.041.303**
Έξοδα διοίκησης	5	-58.746	-51.771
Αποτελέσματα προ τόκων και φόρων		**942.580**	**989.532**
Πιστωτικοί τόκοι και συναφή έσοδα		5.203	2.463
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα		-143.721	-168.288
Χρηματοοικονομικά-καθαρά έξοδα	6	**-138.518**	**-165.825**
Κέρδη προ φόρων		**804.062**	**823.707**
Φόρος εισοδήματος	7	-211.769	-261.190
Κέρδη μετά φόρων		**592.293**	**562.517**

Κατάσταση Μεταβολών Καθαρής Θέσης

Η Κατάσταση Μεταβολών Καθαρής Θέσης της Εταιρείας κατά την περίοδο αναφοράς 1/1 - 31/12/2019 και της αντίστοιχης περσινής περιόδου 1/1 - 31/12/2018 έχει ως εξής:

	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικά	Αποτελεσμάτα σε νέο	Σύνολο
Μεταβολή ιδίων κεφαλαίων χρήσης 1/1 - 31/12/2019				
	€	€	€	€
Υπόλοιπα 1/1/2019	750.000	210.943	3.976.888	4.937.831
Κέρδη μετά φόρων			592.293	592.293
Αποθεματικά		28.126	-28.126	0
Υπόλοιπα 31/12/2019	**750.000**	**239.069**	**4.541.055**	**5.530.124**
Μεταβολή ιδίων κεφαλαίων χρήσης 1/1 - 31/12/2018				
Υπόλοιπα 1/1/2018	750.000	183.127	3.442.187	4.375.314
Κέρδη μετά φόρων			562.517	562.517
Αποθεματικά		27.816	-27.816	0
Υπόλοιπα 31/12/2018	**750.000**	**210.943**	**3.976.888**	**4.937.831**

Κηφισιά, 23η Απριλίου 2020

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου & Διευθύνων Σύμβουλος	Το μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου	Φοροτεχνικός - Λογιστής Α' Τάξης - 0104903
Στυλιανός Στεφάνου	Ειρήνη Ζερβού	Κωνσταντίνος Τιγκλιανίδης

Επεξηγηματικές σημειώσεις

1. Γενικές Πληροφορίες

1.1. Δήλωση συμμόρφωσης

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας έχουν καταρτιστεί σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Προτύπα, όπως αυτά υιοθετήθηκαν από το Νόμο 4308/2014.

1.2. Βάση ετοιμασίας

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν ετοιμαστεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους όπως **το ιστορικό** αυτό **κόστος** έχει τροποποιηθεί με την εκτίμηση για την εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων μέσω των αποτελεσμάτων και με την **αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας (going concern)**.

1.3. Κατάσταση Αποτελεσμάτων

Η Εταιρεία παρουσιάζει τα συνολικά έσοδά της στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων. Γίνεται ταξινόμηση των διαφόρων εσόδων και εξόδων της Εταιρείας με βάση τη λειτουργία της καταλήγοντας στα κέρδη μετά από φόρους.

1.4. Χρήση λογιστικών εκτιμήσεων και κρίσεων

Η ετοιμασία των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα απαιτεί από τη διοίκηση την άσκηση κρίσης, να προβαίνει σε εκτιμήσεις και να υιοθετεί παραδοχές οι οποίες επηρεάζουν την εφαρμογή των λογιστικών αρχών, των ποσών ενεργητικού και υποχρεώσεων και των ποσών εσόδων και εξόδων. Παρά το γεγονός ότι οι εκτιμήσεις, οι παραδοχές και οι υπολογισμοί βασίζονται στην εμπειρία και στις καλύτερες δυνατές γνώσεις της διοίκησης σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί τελικά να διαφέρουν από τα αναμενόμενα.

Οι εκτιμήσεις και παραδοχές αναθεωρούνται σε συνεχή βάση. Αναθεωρήσεις σε λογιστικές εκτιμήσεις αναγνωρίζονται στην περίοδο κατά την οποία η εκτίμηση αναθεωρείται καθώς επίσης και στις επόμενες περιόδους αν η αναθεώρηση των λογιστικών εκτιμήσεων επηρεάζει και τις επόμενες περιόδους.

1.5. Επενδύσεις σε ακίνητα

Ακίνητα τα οποία εκμεταλλεύεται με στόχο τις μακροχρόνιες αποδόσεις ενοικίων ή για ανατίμηση της αξίας τους ή και τα δύο θεωρούνται επενδύσεις σε ακίνητα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιόκτητα οικόπεδα και ιδιόκτητα κτίρια. Αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης και μεταγενέστερα αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία τους. Η εύλογη αξία βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά. 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. Μεταγενέστερες από την απόκτηση του ακινήτου 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.

1.6. Πρόβλεψη για επισφαλείς απαιτήσεις

Η Εταιρεία εξετάζει αν υπάρχουν ενδείξεις αναφορικά με την πιθανότητα μη είσπραξης των εμπορικών και άλλων απαιτήσεων της. Όπου υπάρχουν τέτοιες ενδείξεις υπολογίζεται το μη ανακτήσιμο ποσό και δημιουργείται ανάλογη πρόβλεψη. Το ποσό της πρόβλεψης αναγνωρίζεται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων της χρήσης κατά τη διάρκεια της οποίας προέκυψαν οι ενδείξεις και έγινε ο υπολογισμός του μη ανακτήσιμου ποσού. Η αναθεώρηση του πιστωτικού κινδύνου είναι συνεχής και η μεθοδολογία και οι υποθέσεις για υπολογισμό της πρόβλεψης επισφαλών απαιτήσεων εξετάζονται κατά τακτά χρονικά διαστήματα.

1.7. Φορολογία

Για τον προσδιορισμό της πρόβλεψης για εταιρικό φόρο απαιτούνται σημαντικές εκτιμήσεις. Η Εταιρεία αναγνωρίζει τις φορολογικές υποχρεώσεις της με τον σχηματισμό ανάλογης πρόβλεψης μέσα στην χρήση στην οποία προέκυψαν τα κέρδη προ φόρων. Όπου το τελικό φορολογικό αποτέλεσμα διαφέρει από την πρόβλεψη που είχε αρχικά σχηματιστεί, οι διαφορές επηρεάζουν την χρήση που έγινε ο προσδιορισμός της τελικής φορολογίας.

2. Σημαντικές λογιστικές αρχές

2.1. Αναγνώριση εσόδων στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων

Τα έσοδα συμπεριλαμβανομένων και των εσόδων από τόκους αναγνωρίζονται και υπολογίζονται σύμφωνα με την αρχή των δεδουλευμένων εσόδων.

2.2. Αναγνώριση εξόδων στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων

Τα έξοδα συμπεριλαμβανομένων και των εξόδων σε τόκους αναγνωρίζονται και υπολογίζονται σύμφωνα με την αρχή των δεδουλευμένων εξόδων.

2.3. Φορολογία

Γίνεται πρόβλεψη για εταιρικό φόρο επί των φορολογητέων κέρδων της χρήσης με βάση τους ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές. Το έξοδο της φορολογίας περιλαμβάνει και οποιεσδήποτε αναπροσαρμογές στην φορολογία σε σχέση με προηγούμενες περιόδους.

2.4. Πάγια περιουσιακά στοιχεία

Ως πάγιο περιουσιακό στοιχείο αναγνωρίζεται όταν από τη χρήση του εν λόγω παγίου αναμένονται μελλοντικά οικονομικά οφέλη και όταν το κόστος του στοιχείου μπορεί να υπολογιστεί με αξιοπιστία. Τα πάγια περιουσιακά στοιχεία καταχωρούνται σε τιμή ιστορικού κόστους. Το ιστορικό κόστος περιλαμβάνει όλα τα έξοδα που απαιτούνται για να καταστεί το στοιχείο ικανό να λειτουργήσει.

Μετά την αρχική αναγνώριση, τα πάγια περιουσιακά στοιχεία παρουσιάζονται σε ιστορικό κόστος μείον τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και τις τυχόν συσσωρευμένες απομειώσεις των αξιών τους.

Οι αποσβέσεις υπολογίζονται σύμφωνα με τη σταθερή μέθοδο ώστε να αποσβεστεί το κόστος ή η επανεκτιμημένη αξία του κάθε πάγιου περιουσιακού στοιχείου στο διάστημα της αναμενόμενης ωφέλιμης ζωής του.

Τα ετήσια ποσοστά της σταθερής μεθόδου απόσβεσης έχουν ως εξής:

Ομάδα Παγίου	Ποσοστό Ετήσιας Απόσβεσης
Κτίρια - Εγκαταστάσεις Κτιρίων	4%

Δαπάνες επισκευών και συντηρήσεων των παγίων χρεώνονται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων της χρήσης. Οι δαπάνες που

πραγματοποιήθηκαν για σημαντικές βελτιώσεις και ανακαινίσεις κεφαλαιοποιούνται αν θεωρηθεί ότι αυξάνουν την αξία και κατά συνέπεια τα μελλοντικά οφέλη από τη χρήση των παγίων περιουσιακών στοιχείων.

Τα κέρδη ή οι ζημιές που προκύπτουν από τη πώληση ή διαγραφή πάγιων περιουσιακών στοιχείων περιλαμβάνονται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων της χρήσης μέσα στην οποία προέκυψαν.

2.5. Χρηματοοικονομικά μέσα

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται στον Ισολογισμό της Εταιρείας, από τη στιγμή που η Εταιρεία καθίσταται ένα μέρος εκ των συμβαλλόμενων του χρηματοοικονομικού μέσου.

2.6. Εμπορικές και άλλες απαιτήσεις

Οι εμπορικές και άλλες απαιτήσεις αντιπροσωπεύουν απαιτήσεις κυρίως από έσοδα από μισθώματα που προκύπτουν κατά την συνήθη δραστηριότητα της Εταιρείας.

Οι προβλέψεις για μη ανακτήσιμα ποσά εμπορικών απαιτήσεων αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων όταν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι το περιουσιακό στοιχείο έχει απομειωθεί.

2.7. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αποτελούνται από μετρητά στο ταμείο και στην τράπεζα.

2.8. Δάνεια

Στον Ισολογισμό της Εταιρείας, τα τραπεζικά βραχυπρόθεσμα δάνεια τα οποία είναι πληρωτέα εντός δώδεκα μηνών, περιλαμβάνονται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις ενώ τα τραπεζικά μακροπρόθεσμα δάνεια πληρωτέα πέραν των δώδεκα μηνών, περιλαμβάνονται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.

2.9. Εμπορικές και άλλες υποχρεώσεις

Εμπορικές και άλλες υποχρεώσεις είναι οι υποχρεώσεις για την πληρωμή αγαθών ή υπηρεσιών που έχουν αποκτηθεί κατά τη συνήθη δραστηριότητα της Εταιρείας από τους προμηθευτές. Οι εμπορικές και άλλες υποχρεώσεις παρουσιάζονται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, εκτός και αν τα ποσά δεν είναι πληρωτέα εντός ενός έτους, οπότε παρουσιάζονται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.

2.10. Προβλέψεις

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν προκύπτει υποχρέωση για την Εταρεία ως αποτέλεσμα ενός γεγονότος που συνέβηκε στο παρελθόν και είναι πιθανόν να ζητηθεί από την Εταιρεία να εξοφλήσει την υποχρέωση. Οι προβλέψεις εκτιμούνται από την διοίκηση με βάση το ποσόν που απαιτείται για την εξόφληση της υποχρέωσης κατά την ημερομηνία του Ισολογισμού.

2.11. Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις περιλαμβάνονται τα ποσά τα οποία είναι πληρωτέα πέραν των δώδεκα μηνών από την ημερομηνία του Ισολογισμού.

2.12. Συγκριτικά ποσά

Όπου κρίνεται αναγκαίο τα συγκριτικά ποσά αναπροσαρμόζονται για να συνάδουν με τις αλλαγές στην παρουσίαση της τρέχουσας χρήσης.

3. Πωλήσεις

Οι πωλήσεις της Εταιρείας προέρχονται από ενοίκια και αναλύονται μεταξύ συνδεδεμένων και μη εταιρειών ως εξής:

	1/1 - 31/12/2019	1/1 - 31/12/2018
	€	€
Πωλήσεις υπηρεσιών σε μη συνδεδεμένες	196.106	237.400
Πωλήσεις υπηρεσιών σε συνδεδεμένες	1.143.600	1.143.600
Σύνολο πωλήσεων	**1.339.706**	**1.381.000**

4. Κόστος πωληθέντων

Το κόστος πωληθέντων αναλύεται ως εξής:

	1/1 - 31/12/2019	1/1 - 31/12/2018
	€	€
Φόροι – Τέλη	73.496	73.660
Αποσβέσεις παγίων στοιχείων	258.023	258.023
Διάφορα έξοδα	6.861	8.014
Συνολικό κόστος πωληθέντων	**338.380**	**339.697**

5. Δαπάνες διοίκησης

Οι δαπάνες διοίκησης αναλύονται ως εξής:

	1/1 - 31/12/2019	1/1 - 31/12/2018
	€	€
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	744	600
Ενέργεια	25.111	28.727
Ασφάλιστρα	23.758	22.153
Επισκευές	9.133	0
Διάφορα έξοδα	0	291
Σύνολο δαπανών διοίκησης	**58.746**	**51.771**

6. Χρηματοοικονομικά - καθαρά έξοδα

Τα χρηματοοικονομικά καθαρά έξοδα αναλύονται ως εξής:

	1/1 - 31/12/2019	1/1 - 31/12/2018
	€	€
Τόκοι πιστωτικοί και συναφή έσοδα	5.203	2.463
Τόκοι χρεωστικοί και συναφή έξοδα	-143.721	-168.288
Σύνολο καθαρών χρηματοοικονομικών εξόδων	**-138.518**	**-165.825**

Οι χρεωστικοί τόκοι το 2019 διαμορφώθηκαν στα 144 χιλ ευρώ έναντι 168 χιλ ευρώ το 2018 σε συνάρτηση με την μείωση του ομολογιακού δανείου από 4,8 εκ ευρώ το 2018 στα 4,2 εκ ευρώ στο τέλος του 2019 και της μείωσης του επιτοκίου κατά τους

τελευταίους μήνες του 2019.

7. Φορολογία

Ο φόρος εισοδήματος της τρέχουσας χρήσης με τον ισχύοντα φορολογικό συντελεστή 24% ανέρχεται σε 211 χιλ ευρώ. Στο φόρο εισοδήματος προστίθενται και 1 χιλ ευρώ φόρος επιτηδεύματος ανεβάζοντας το συνολικό φόρο της τρέχουσας χρήσης σε 212 χιλ ευρώ.

	1/1 - 31/12/2019	1/1 - 31/12/2018
	€	€
Φόρος εισοδήματος χρήσης	210.769	260.190
Φόρος επιτηδεύματος	1.000	1.000
Σύνολο φόρων	**211.769**	**261.190**

Μετά τον συμψηφισμό της προκαταβολής φόρου εισοδήματος 260 χιλ ευρώ επί των φορολογητέων κερδών του 2018 που καταβλήθηκε μέσα στο 2019, της πιο πάνω πρόβλεψης φόρου εισοδήματος 211 χιλ ευρώ για το 2019 και της προσθήκης των οφειλόμενων λοιπών φόρων προκύπτει φόρος πληρωτέος στο τέλος της χρήσης 12 χιλ ευρώ ως εξής:

	2019	2018
	€	€
Φόρος εισοδήματος (προπληρωθείς) / πληρωτέος	-260.602	-257.470
Φόρος Εισοδήματος χρήσης	210.769	260.190
Λοιποί φόροι πληρωτέοι	61.954	63.361
Σύνολο φόρου εισοδήματος (προπληρωθείς) / πληρωτέος	**12.121**	**66.081**

8. Πάγια και άυλα περιουσιακά στοιχεία

	Γήπεδα - Οικόπεδα	Κτίρια - Εγκαταστάσεις Κτιρίων	Σύνολο Παγίων Περιουσιακών	Άυλα Περιουσιακά
	€	€	€	
Α. Αξίες Κτήσης				
Υπόλοιπα 1/1/2018	6.870.070	6.450.579	13.320.649	2.126.408
Προσθήκες		0	0	0
Πωλήσεις / Απαξιώσεις		0	0	0
Υπόλοιπα 31/12/2018	6.870.070	6.450.579	13.320.649	2.126.408
Προσθήκες				
Πωλήσεις / Απαξιώσεις				
Υπόλοιπα 31/12/2019	6.870.070	6.450.579	13.320.649	2.126.408
Β. Αποσβέσεις				
Υπόλοιπα 1/1/2018		3.814.402	3.814.402	2.126.408
Αποσβέσεις περιόδου		258.023	258.023	0
Πωλήσεις / Απαξιώσεις		0	0	0
Υπόλοιπα 31/12/2018	0	4.072.425	4.072.425	2.126.408
Αποσβέσεις περιόδου		258.023	258.023	0
Πωλήσεις / Απαξιώσεις			0	0
Υπόλοιπα 31/12/2019	0	4.330.448	4.330.448	2.126.408

Αναπόσβεστο υπόλοιπο 31/12/2018	6.870.070	2.378.153	9.248.223	0
Αναπόσβεστο υπόλοιπο 31/12/2019	6.870.070	2.120.130	8.990.200	0

Τα πιο πάνω πάγια περουσιακά στοιχεία αντιπροσωπεύουν την αξία του ακινήτου που κατέχει η Εταιρεία στο Βιομηχανικό Πάρκο Κηφισιάς. Η εύλογη αξία του ακινήτου αξιολογήθηκε από τη διοίκηση που κατέληξε στο συμπέρασμα ότι η αναπόσβεστη αξία του ακινήτου δεν είναι μικρότερη της εύλογης αξίας και κατά συνέπεια δεν τίθεται θέμα απομείωσης της αξίας του.

9. Εμπορικές και άλλες απαιτήσεις

Οι εμπορικές και άλλες απαιτήσεις της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	2019	2018
	€	€
Εμπορικές απαιτήσεις από μη συνδεδεμένες εταιρείες	31.690	16.954
Εμπορικές απαιτήσεις από συνδεδεμένες εταιρείες	2.486	1.243
Προκαταβολές σε προμηθευτές	10.000	10.000
Προπληρωμένα έξοδα και έσοδα επομένων χρήσεων	5.964	5.866
Διάφορες άλλες απαιτήσεις	23.591	23.591
Σύνολο εμπορικών και άλλων απαιτήσεων	**73.731**	**57.654**

Η έκθεση της Εταιρείας σε πιστωτικό κίνδυνο και σε ζημιές απομείωσης αναφορικά με εμπορικές και άλλες απαιτήσεις παρουσιάζεται στη σημείωση 20 των οικονομικών καταστάσεων.

10. Εμπορικές απαιτήσεις από συνδεδεμένες εταιρείες

Οι εμπορικές απαιτήσεις από συνδεδεμένες εταιρείες, που περιλαμβάνονται στις «Εμπορικές και άλλες απαιτήσεις» της σημείωσης 9, αναλύονται ως ακολούθως:

	2019	2018
	€	€
Άης Σκουπ Παγκρατίου ΑΕ	2.486	1.243
Σύνολο οφειλομένων από συνδεδεμένες Εταιρείες	**2.486**	**1.243**

11. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα που κατείχε η Εταιρεία την 31/12/2019 και την 31/12/2018 αποτελούνται από τα ακόλουθα ποσά:

	2019	2018
	€	€
Μετρητά στο ταμείο	8	18
Καταθέσεις όψεως	438.103	55.619
Καταθέσεις βραχυπρόθεσμες	400.000	610.000
Σύνολο ταμειακών διαθέσιμων και ισοδύναμων	**838.111**	**665.637**

12. Μετοχικό κεφάλαιο

Το εγκριθέν και καταβλημένο Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρείας έχει ως εξής:

	2019	2018
	€	€
Κεφάλαιο που εγκρίθηκε		
150,000 κοινές ονομαστικές μετοχές προς €5 έκαστη	750.000	750.000
Κεφάλαιο που εκδόθηκε και κατεβλήθηκε		
150,000 κοινές ονομαστικές μετοχές προς €5 έκαστη	750.000	750.000

13. Δάνεια

Τα μακροπρόθεσμα και βραχυπρόθεσμα δάνεια της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	2019	2018
	€	€
Δάνειο - μακροπρόθεσμο	2.100.000	4.200.000
Δάνειο - βραχυπρόθεσμο	2.100.000	600.000
Σύνολο Ομολογιακού Δανείου	**4.200.000**	**4.800.000**

Κατά τη διάρκεια της κλειόμενης χρήσης η Εταιρεία αποπλήρωσε ομολογίες συνολικού ποσού 600 χιλ ευρώ.

Την 26η Μαρτίου 2020 η διοίκηση της Εταιρείας συμφώνησε και υπέγραψε με την ανάδοχο τράπεζα Alpha Bank την τροποποίηση του Προγράμματος Εκδόσεως Κοινού Ομολογιακού της Δανείου που περιλαμβάνει την πενταετή επέκταση του δανείου μέχρι το 2027. Εάν η υπογραφή γινόταν πριν την 31/12/2019, οι δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας θα διαμορφώνονταν ως ακολούθως:

	2019	2018
	€	€
Δάνειο - μακροπρόθεσμο	3.752.000	4.200.000
Δάνειο - βραχυπρόθεσμο	448.000	600.000
Σύνολο Ομολογιακού Δανείου	**4.200.000**	**4.800.000**

14. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

	2019	2018
	€	€
Εγγύηση από συνδεδεμένη εταιρεία έναντι ενοικίασης χώρων	100.000	100.000
Σύνολο λοιπών μακροπροθέσμων υποχρεώσεων	**100.000**	**100.000**

Η πιο πάνω εγγύηση κατεβλήθηκε από την συνδεδεμένη εταιρεία Όπτιμαλ Σαπλάι Τσέιν ΑΕ και αφορά εγγύηση σχετικά με την εκμίσθωση ακινήτου της Εταιρείας προς αυτή.

15. Εμπορικές και άλλες υποχρεώσεις

Οι εμπορικές και άλλες υποχρεώσεις της εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

	2019	2018
	€	€
Εμπορικές υποχρεώσεις σε μη συνδεδεμένες εταιρείες	12.090	11.895
Εμπορικές υποχρεώσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες	15.332	13.242
Εξοδα χρήσης δουλευμένα	32.375	42.467
Σύνολο εμπορικών και άλλων υποχρεώσεων	**59.797**	**67.604**

Τα έξοδα χρήσης δουλευμένα αντιπροσωπεύουν κυρίως τους δουλευμένους τόκους πληρωτέους για την περίοδο Σεπτεμβρίου - Δεκεμβρίου 2019. Οι τόκοι του ομολογιακού δανείου υπολογίζονται και καταβάλλονται σε εξαμηνιαία βάση, κάθε Μάρτιο και Σεπτέμβριο.

16. Εμπορικές υποχρεώσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες

Οι εμπορικές υποχρεώσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες, που περιλαμβάνονται στις «Εμπορικές και άλλες υποχρεώσεις» της σημείωσης 15, αναλύονται ως ακολούθως:

	2019	2018
	€	€
Όπτιμαλ Σαπλάι Τσέιν ΑΕ	15.332	13.242
Σύνολο υποχρεώσεων σε συνδεδεμένες εταιρείες	**15.332**	**13.242**

17. Συνδεδεμένες εταιρείες και συναλλαγές με αυτές

Οι συναλλαγές με συνδεδεμένες εταιρείες καθορίζονται από το Ν. 4172/2013 άρθρο 2. Συνοπτικά, συνδεδεμένο μέρος είναι το μέρος που συνδέεται με την Εταιρεία εάν είτε άμεσα είτε έμμεσα, μέσω ενός ή περισσότερων διαμεσολαβούντων, το μέρος ελέγχει την Εταιρεία, ελέγχεται από την Εταιρεία ή τελεί υπό κοινό έλεγχο με την Εταιρεία, έχει συμμετοχή στην Εταιρεία που του δίνει τη δυνατότητα να ασκήσει σημαντική επιρροή πάνω σε αυτήν ή ελέγχει από κοινού με άλλο μέρος την Εταιρεία.

Συνδεδεμένες εταιρείες κατά την πιο πάνω έννοια είναι :

- Η εταιρεία **Όπτιμαλ Σαπλάι Τσέιν ΑΕ** στην οποία η Εταιρεία εκμισθώνει το μεγαλύτερο μέρος του ακινήτου της.
- Η εταιρεία **Άης Σκουπ Παγκρατίου ΑΕ** που δραστηριοποιείται στον τομέα του επισιτισμού και στην οποία η Εταιρεία

εκμισθώνει χώρο γραφείου.

Οι πιο κάτω συναλλαγές έγιναν με τις πιο πάνω συνδεδεμένες εταιρείες :

	1/1 - 31/12/2019	1/1 - 31/12/2018
	€	€
Μισθώματα εισπρακτέα από συνδεδεμένες εταιρείες:		
Όπτιμαλ Σαπλάι Τσέιν ΑΕ	1.142.400	1.142.400
Άης Σκουπ Παγκρατίου ΑΕ	1.200	1.200
Σύνολο εισπρακτέων μισθωμάτων από συνδεδεμένες εταιρείες	**1.143.600**	**1.143.600**
Αγορές απο συνδεδεμένες εταιρείες:		
Όπτιμαλ Σαπλάι Τσέιν ΑΕ	25.111	29.327
Σύνολο αγορών από συνδεδεμένες εταιρείες	**25.111**	**29.327**

Οι μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες εμπορικές οφειλές και υποχρεώσεις μεταξύ των συνδεδεμένων εταιρειών απεικονίζονται στις σημείωσεις 10, 14 και 16.

18. Ανειλημμένες κεφαλαιουχικές υποχρεώσεις

Η Εταιρεία δεν έχει ανειλημμένες υποχρεώσεις για κεφαλαιουχικές δαπάνες την 31η Δεκεμβρίου 2019

19. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Σύμφωνα με τη φορολογική νομοθεσία οι εταιρείες υποβάλουν τις φορολογικές τους δηλώσεις και καταβάλλουν φόρους με βάση τον προσδιορισμό φορολογητέου εισοδήματος. Η ερμηνεία της φορολογικής νομοθεσίας από τις φορολογικές αρχές που εφαρμόζεται στις συναλλαγές και στις δραστηριότητες της Εταιρείας μπορεί να μην συνάδει με αυτή της διοίκησης της Εταιρείας. Ως αποτέλεσμα, κάποιες συναλλαγές μπορεί να αμφισβητηθούν από τις φορολογικές αρχές και η Εταιρεία να επιβαρυνθεί με πρόσθετους φόρους, κυρώσεις και τόκους που μπορεί να είναι σημαντικοί. Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις 2012 έως και 2019. Η Εταιρεία μέχρι σήμερα δεν έχει λάβει πρόσκληση ελέγχου για τις χρήσεις 2012 και 2013 και από τη στιγμή που έχει εξαντληθεί το χρονικό διάστημα των 5 ετών στο οποίο θα έπρεπε να έχει ελεγχθεί από τις αρμόδιες αρχές, πλέον οι χρήσεις αυτές (2012 και 2013) πρέπει να θεωρηθούν περαιωμένες. Κατά συνέπεια οι χρήσεις που παραμένουν ανοικτές προς έλεγχο είναι οι χρήσεις από το 2014 μέχρι και το 2019.

20. Χρηματοοικονομικά μέσα και διαχείριση κινδύνων

Η πολιτική και ο τρόπος διαχείρισης των κινδύνων περιγράφεται αναλυτικά στην Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου πιο πάνω. Αναλυτικότερα η Εταιρεία εκτίθεται στους ακόλουθους κινδύνους:

Λειτουργικό περιβάλλον της Εταιρείας

Η Ελληνική οικονομία πέρασε μετά από δεκαετή κρίση σε στάδιο ανάκαμψης και αισιοδοξίας. Η αβεβαιότητα που επικρατούσε άφησε την θέση της σε θετικές προοπτικές μέχρι και το ξέσπασμα της πανδημίας Covid-19 όπως αναφέρεται στην σημείωση 22.

Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος προκύπτει όταν η αδυναμία των συμβαλλομένων μερών να εξοφλήσουν τις υποχρεώσεις τους θα μπορούσε να μειώσει το ποσό των μελλοντικών ταμειακών εισροών από χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία κατά την ημερομηνία του Ισολογισμού. Η Εταιρεία εφαρμόζει διαδικασίες που να βεβαιώνουν ότι οι συναλλαγές γίνονται με πελάτες με αποδεδειγμένο ιστορικό αξιοπιστίας.

Κίνδυνος Επιτοκίων

Ο εν λόγω κίνδυνος προέρχεται από την πιθανότητα αύξησης των βραχυπροθέσμων και μακροπροθέσμων επιτοκίων, δεδομένου ότι το σύνολο του δανεισμού της Εταιρείας αφορά δάνεια κυμαινόμενου επιτοκίου.

Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας είναι ο κίνδυνος που προκύπτει όταν οι λήξεις των κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων και των τρεχουσών υποχρεώσεων δεν συμπίπτουν. Η διεύθυνση της Εταιρείας εφαρμόζει διαδικασίες με σκοπό την ελαχιστοποίηση τέτοιων περιπτώσεων, όπως η διατήρηση ικανοποιητικών μετρητών. Επιπλέον η Εταιρεία διατηρεί ικανοποιητικό ποσό σε δεσμευμένες πιστωτικές διευκολύνσεις.

Όσον αφορά στο υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου της Εταιρείας ποσού € 4.200.000 η αποπληρωμή του βάσει της ισχύουσας την 31η Δεκεμβρίου 2019 σύμβασης θα διενεργείτο ως ακολούθως:

Έτος	Ποσό Αποπληρωμής
	€
2020	2.100.000
2021	2.100.000
	4.200.000

Στην σημείωση 13 γίνεται αναφορά στη τροποποίηση των όρων του ομολογιακού δανείου που υπογράφηκε την 26η Μαρτίου, 2020.

Κίνδυνος συμμόρφωσης

Ο κίνδυνος συμμόρφωσης είναι ο κίνδυνος χρηματικής απώλειας, συμπεριλαμβανομένης και απώλειας από πρόστιμα και άλλες ποινές, που απορρέει από τη μη συμμόρφωση με τους νόμους και κανονισμούς του κράτους. Ο κίνδυνος αυτός περιορίζεται σε μεγάλο βαθμό από την εμπειρία και προσήλωση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και άλλων ασφαλιστικών δικλείδων που εφαρμόζει η Εταιρεία.

Η λογιστική αξία των χρηματοοικονομικών μέσων αντιπροσωπεύει τη μέγιστη έκθεση της Εταιρείας σε πιστωτικό κίνδυνο. Η μέγιστη έκθεση της Εταιρείας σε πιστωτικό κίνδυνο κατά την ημερομηνία αναφοράς είναι η ακόλουθη:

	2019	2018
	€	€
Εμπορικές και άλλες απαιτήσεις	73.731	57.654
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	838.111	665.637
Σύνολο μεγίστης έκθεσης σε πιστωτικό κίνδυνο	**911.842**	**723.291**

21. Εύλογες Αξίες

Η εύλογη αξία είναι το ποσό για το οποίο ένα περιουσιακό στοιχείο θα μπορούσε να ανταλλαγεί ή μία υποχρέωση να διακανονιστεί, μεταξύ ενημερωμένων και πρόθυμων προσώπων σε μια συναλλαγή σε καθαρά εμπορική βάση.

Η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων της Εταιρείας είναι περίπου οι ίδιες με αυτές που παρουσιάζονται στον Ισολογισμό και για τον λόγο αυτό δεν προέκυψε ανάγκη απομείωσης της αξίας οποιουδήποτε περιουσιακού στοιχείου της Εταιρείας..

22. Γεγονότα που συνέβηκαν μετά την περίοδο αναφοράς

Την 26η Μαρτίου 2020 η διοίκηση υπέγραψε τροποποίηση του Προγράμματος Εκδόσεων Κοινού Ομολογιακού Δανείου ως επίσης αναφέρεται στην σημείωση 13. Η τροποποίηση αυτή επιφέρει στην Εταιρεία σημαντικά περιθώρια ευελιξίας όσον αφορά τις ταμειακές της ροές, τόσο βραχυπρόθεσμα όσο και μακροπρόθεσμα, καθότι η αποπληρωμή επεκτάθηκε κατά πέντε πρόσθετα έτη, δηλαδή μέχρι

το 2027 και παράλληλα συμφωνήθηκε μείωση του επιτοκίου.

Η διοίκηση της Εταιρείας εξέτασε και ανέλυσε τις επιπτώσεις επί των οικονομικών της Εταιρείας της πανδημίας Covid-19 που ξέσπασε στις αρχές Μαρτίου και κατέληξε στο συμπέρασμα ότι με τα υπάρχοντα δεδομένα κατά την έγκριση και υπογραφή των Οικονομικών Καταστάσεων του 2019 δε συντρέχουν λόγοι ιδιαίτερης ανησυχίας όσο αφορά την χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας.