Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2020.07.31 14:52:55 EEST
Reason: Automated Registration Process by Greek General Business Registry
Location: Athens

ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ Γ.Ε.ΜΗ. ΚΑΙ ΥΜΣ
Αρμόδια Υπηρεσία ΓΕΜΗ: ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ
Τηλέφωνο: ΑΕ: 2103382302-244 / ΕΠΕ:2103382137 / Λοιπές: 2103382104 / Πιστοποιητικά: 2103382115-6
Fax: 2103616464
E-mail: info@acci.gr

Αθήνα,31/07/2020
Αριθ. Πρωτ.:2022854

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **CITYSTOP ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**, το διακριτικό τίτλο **CITYSTOP Α.Ε.** και αριθμό ΓΕΜΗ **8007801000**.

Την **31/07/2020** καταχωρήθηκαν αυτοματοποιημένα στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), με **Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης ,** τα κατωτέρω στοιχεία:

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 2187618 οι εγκεκριμένες από την 30/06/2020 Γενική Συνέλευση οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται για τη χρήση 01/01/2019 έως 31/12/2019.

Β) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 2187619 η από 30/06/2020 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης σύμφωνα με την οποία ορίστηκαν για τον έλεγχο των Οικονομικών καταστάσεων της χρήσης από 01/01/2020 έως 31/12/2020:

- Η ελεγκτική εταιρεία **«BDO Ορκωτοί Ελεγκτές Ανώνυμη Εταιρεία»**, Α.Φ.Μ. -Δ.Ο.Υ. , Αρ. ΓΕΜΗ 125124501000, και (Δ/νση : null null ΤΚ ,), με αριθμό μητρώου ΣΟΕΛ 173.

Τακτικοί Ελεγκτές:

- ο/η κ. ΜΠΑΡΖΟΥ ΟΛΥΜΠΙΑ του ΓΕΩΡΓΙΟΣ, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής, που γεννήθηκε στην το , με αριθμό μητρώου ΕΛΤΕ 21371.

Αναπληρωματικοί Ελεγκτές:

- ο/η κ. ΣΠΥΡΑΚΗΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ του nofathersname, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής, που γεννήθηκε στην το , με αριθμό μητρώου ΕΛΤΕ 34191.

Οι οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται αποτελούν αναπόσπαστο

Η γνησιότητα του παρόντος μπορεί να επιβεβαιωθεί από το https://www.businessregistry.gr/publicity
Η παρούσα ανακοίνωση αποτελει προιόν αυτοματοποιημένης καταχώρισης δυνάμει της διάταξης του άρθρου 102 του ν.4635/2019 με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου.

μέρος της παρούσας ανακοίνωσης.

Η γνησιότητα του παρόντος μπορεί να επιβεβαιωθεί από το https://www.businessregistry.gr/publicity
Η παρούσα ανακοίνωση αποτελει προιόν αυτοματοποιημένης καταχώρισης δυνάμει της διάταξης του άρθρου 102 του ν.4635/2019 με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου.

CITYSTOP ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.

CITYSTOP ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2019

με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

Πίνακας Περιεχομένων

Α. Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου 4

Β. Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή 10

Γ. Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2019 13

Γ.1 Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης 13

Γ.2 Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Συνολικών Εσόδων 14

Γ.3 Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων 15

Γ.4 Κατάσταση Ταμειακών Ροών 16

Γ.5 Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων 17

1. **Γενικές Πληροφορίες** 17
2. **Περίληψη Σημαντικών Λογιστικών Αρχών** 17
3. **Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές στην Εφαρμογή των Λογιστικών Αρχών** 28
4. **Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία** 31
5. **Επενδύσεις σε ακίνητα** 32
6. **Άυλα περιουσιακά στοιχεία** 34
7. **Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις** 35
8. **Λοιπές απαιτήσεις** 35
9. **Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα** 35
10. **Μετοχικό κεφάλαιο** 35
11. **Λοιπές Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις** 36
12. **Προμηθευτές, λοιπές βραχυπρόθεσμες & φορολογικές υποχρεώσεις** 36
13. **Κύκλος εργασιών** 37
14. **Άμεσα Έξοδα Σχετιζόμενα με Επενδύσεις σε Ακίνητα** 37
15. **Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα & αποσβέσεις πάγιων περιουσιακών στοιχείων** 38
16. **Λοιπά έσοδα** 38
17. **Λοιπά έξοδα** 38
18. **Χρηματοοικονομικά έσοδα/ (έξοδα)** 39
19. **Φόρος εισοδήματος** 39
20. **Αναβαλλόμενη φορολογία** 40
21. **Κέρδη / (Ζημίες) ανά Μετοχή** 41

22. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.....41

23. Ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις.....42

24. Μεταγενέστερα γεγονότα.....43

Α. Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου

Κύριοι Μέτοχοι,

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

Οικονομική Κατάσταση της Εταιρείας

Η οικονομική κατάσταση της Εταιρείας για το 2019 διατηρήθηκε σταθερή, καθώς δεν υπήρξαν σημαντικές εξελίξεις. Η Εταιρεία συνεχίζει την μακροχρόνια μίσθωση των ακινήτων της στην Κηφισιά, οι οποίες της επέφεραν έσοδα 360.000 ευρώ για το έτος 2019. Την 31.12.2019 τα ακίνητα της Εταιρείας αποτιμήθηκαν σε 6.600.000 ευρώ από πιστοποιημένους εκτιμητές (Solum Property Solutions -Π. ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΠΟΥΛΟΣ ΜΟΝ. ΙΚΕ).

Καθαρά Αποτελέσματα Χρήσης

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

	01.01.2019 – 31.12.2019
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	360.000
Μικτό κέρδος	**360.000**
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	420.000
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	-8.462
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	-27.600
Αποσβέσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων	0
Λοιπά έσοδα	7.265
Λοιπά έξοδα	-1.449
Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	**749.755**
Χρηματοοικονομικά έξοδα	-51
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων	**749.704**
Φόρος εισοδήματος	-26.684
Κέρδη μετά από φόρους	**723.020**

Βασικοί Δείκτες

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

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

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται οι βασικοί αριθμοδείκτες:

Δείκτης	31/12/19	31/12/18
Δείκτες Απόδοσης		
Συντελεστής λειτουργικών κερδών	**2,08**	**2,83**
Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (FFO):		
Κέρδη μετά από φόρους	723.020	2.015.790
Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	0	12.732
Πλέον: Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	0	158
Πλέον: Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα εκ των οποίων:		
Λοιπά έσοδα:	-7.265	-77.083
Λοιπά έξοδα:	1.449	7.999
Λοιπά ανόργανα έξοδα (περιλαμβάνονται στα έσοδα από μισθώματα)	0	0
Φόρος εισοδήματος από αναβαλλόμενες υποχρεώσεις προηγούμενων ετών	0	-855.755

Δείκτης	31/12/19	31/12/18
Πλέον/ (Μείον): Καθαρό (κέρδος) / ζημία από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	-420.000	-882.240
Σύνολο:	**297.204**	**221.601**
Εσωτερική Λογιστική αξία της μετοχής (NAV)		
Προσαρμοσμένο EBITDA:		
Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	749.755	1.192.977
Πλέον/ (Μείον): Καθαρό (κέρδος) / ζημία από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	-420.000	-882.240
Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	0	12.732
Πλέον: Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	0	158
Πλέον/ (Μείον): Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα (έσοδα) εκ των οποίων:		
Λοιπά έσοδα:	-7.265	-77.083
Λοιπά έξοδα:	1.449	7.999
Λοιπά ανόργανα έξοδα (περιλαμβάνονται στα έσοδα από μισθώματα)	0	0
Σύνολο:	**323.939**	**254.542**
Δείκτες Ρευστότητας		
Γενική Ρευστότητα	**0,13**	**0,14**
Δείκτες Μόχλευσης		
Υποχρεώσεις προς Σύνολο Ενεργητικού	**13,15%**	**15,91%**
Δανειακές Υποχρεώσεις προς Επενδύσεις (LTV)	**0**	**0**

Σημαντικοί Κίνδυνοι

Κίνδυνος τιμών

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

Πιστωτικός κίνδυνος (Επισφάλειες από μισθωτές)

Η Εταιρεία, συνάπτει συμβάσεις μίσθωσης με φερέγγυους μισθωτές προκειμένου να ελαχιστοποιήσει κατά το δυνατό τον πιστωτικό της κίνδυνο. Για το 2019 τέτοιος κίνδυνος δεν υφίσταται, καθώς το σύνολο των απαιτήσεων από μισθώματα έχει εισπραχθεί. Τα ταμειακά διαθέσιμά της είναι κατατεθειμένα σε τράπεζες στο εσωτερικό. Ως εκ τούτου εκτιμά ότι ο πιστωτικός κίνδυνος που αφορά στην είσπραξη των μισθωμάτων της δεν είναι σημαντικός.

Κίνδυνος πληθωρισμού

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

Κίνδυνος ρευστότητας

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

Κίνδυνος ταμειακών ροών

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

Περιβαλλοντικά Ζητήματα

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

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

Εργασιακά ζητήματα

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

Υποκαταστήματα

Η Εταιρεία κατά την 31.12.2019 δε διέθετε υποκαταστήματα.

Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη

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

Διανομή κερδών

Την 4η Σεπτεμβρίου 2019 η Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας αποφάσισε τη διανομή μερίσματος συνολικού ποσού 50.000€, από τα κέρδη της χρήσης 2018.

Μεταγενέστερα Γεγονότα

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

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

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

Προοπτικές

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

Κηφισιά, 31 Μαΐου 2020

Το Διοικητικό Συμβούλιο

Στυλιανός Αλεξίου	Δαυίδ Αράρ	Μαριάνθη Στάμου
Πρόεδρός Δ.Σ. & Διευθύνων Σύμβουλος	Μέλος Δ.Σ.	Μέλος Δ.Σ.

Β. Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

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

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη με επιφύλαξη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας «CITYSTOP ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2019, την κατάσταση συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Κατά τη γνώμη μας, εκτός από τις επιπτώσεις του θέματος που μνημονεύεται στην παράγραφο της έκθεσής μας «Βάση για γνώμη με επιφύλαξη», οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, τη χρηματοοικονομική θέση της εταιρείας «CITYSTOP ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» κατά την 31^{η} Δεκεμβρίου 2019, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση για γνώμη με επιφύλαξη

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

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

Ευθύνες της διοίκησης επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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

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

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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

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

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.
- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό τη διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη Διοίκηση.

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

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

Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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

α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν.4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31.12.2019.

β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την εταιρεία «CITYSTOP ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αγία Παρασκευή, 29 Ιουνίου 2020
Η Ορκωτή Ελέγκτρια Λογίστρια

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

Λυμπέρη Α. Μαρία
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ: 52761

Γ. Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2019

Γ.1 Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ	31.12.2019	31.12.2018
Μη κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού			
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	4	9.700	9.700
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	6.600.000	6.180.000
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	0	0	0
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	20	0	0
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού		**6.609.700**	**6.189.700**
Κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού			
Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις	7	88.344	65.491
Λοιπές απαιτήσεις	8	278	534
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	9	3.718	50.026
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού		**92.341**	**116.051**
Σύνολο ενεργητικού		**6.702.041**	**6.305.751**
Ίδια κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	10	60.000	60.000
Ποσό προορισμένα για αύξηση μετοχικού κεφαλαίου		1.145.000	1.300.000
Τακτικό αποθεματικό		20.000	13.890
Αποτελέσματα εις νέο		4.595.400	3.928.490
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**5.820.400**	**5.302.379**
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	20	0	0
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	11	147.214	154.275
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		**147.214**	**154.275**
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	12	318	5.723
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	12	11.204	25.003
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	12	722.905	818.371
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		**734.427**	**849.096**
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων		**6.702.041**	**6.305.751**

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

Γ.2 Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Συνολικών Εσόδων

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ	ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ	01.01.2019 – 31.12.2019	01.01.2018 – 31.12.2018
Κύκλος εργασιών	13	360.000	422.242
Μικτό κέρδος		**360.000**	**422.242**
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία		420.000	882.240
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	14	-8.462	-11.570
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	0	-27.600	-163.349
Αποσβέσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων	0	0	-12.732
Λοιπά έσοδα	16	7.265	84.145
Λοιπά έξοδα	17	-1.449	-7.999
Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων		**749.755**	**1.192.977**
Χρηματοοικονομικά έξοδα	18	-51	-975
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων		**749.704**	**1.192.003**
Φόρος εισοδήματος	19, 20	-26.684	823.788
Κέρδη μετά από φόρους		**723.020**	**2.015.790**
Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα		**723.020**	**2.015.790**
Βασικά Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή)	21	**36**	**101**

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

Γ.3 Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	Μετοχικό Κεφάλαιο	Καταθέσεις Μετόχων για Αύξηση Κεφαλαίου	Τακτικό Αποθεματικό	Λοιπά Αποθεματικά	Αποτέλεσμα εις Νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2018	**60.000**	**2.671.821**	**0**	**0**	**1.926.589**	**4.658.410**
Αντιστροφή αναβαλλόμενης φορολογίας	0	0	0	0	855.755	855.755
Κέρδη/(Ζημίες) περιόδου μετά από Φόρους	0	0	0	0	1.160.035	1.160.035
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	0	0	13.890	0	-13.890	0
Μεταφορά στις υποχρεώσεις	0	-1.367.665	0	0	0	-1.367.665
Καταβολές από τους μετόχους	0	1.300.000	0	0	0	1.300.000
Επιστροφή στους μετόχους λόγω μη αύξησης κεφαλαίου	0	-1.304.155	0	0	0	-1.304.155
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2018	**60.000**	**1.300.000**	**13.890**	**0**	**3.928.490**	**5.302.379**

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	Μετοχικό Κεφάλαιο	Καταθέσεις Μετόχων για Αύξηση Κεφαλαίου	Τακτικό Αποθεματικό	Λοιπά Αποθεματικά	Αποτέλεσμα εις Νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2019	**60.000**	**1.300.000**	**13.890**	**0**	**3.942.379**	**5.302.379**
Κέρδη/(Ζημίες) περιόδου μετά από Φόρους	0	0	0	0	723.020	723.020
Διανομή μερίσματος	0	0	0	0	-50.000	-50.000
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	0	0	6.110	0	-6.110	0
Καταβολές από τους μετόχους	0	0	0	0	0	0
Μεταφορά στις υποχρεώσεις	0	0	0	0	0	0
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	0	0	0	0	0	0
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	0	0	0	0	0	0
Επιστροφή στους μετόχους λόγω μη αύξησης κεφαλαίου	0	-155.000	0	0	0	-155.000
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2019	**60.000**	**1.145.000**	**20.000**	**0**	**4.595.400**	**5.820.399**

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

Γ.4 Κατάσταση Ταμειακών Ροών

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ		01.01.2019-31.12.2019	01.01.2018-31.12.2018
Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες			
Κέρδη (Ζημιές) προ φόρων		**749.704**	**1.192.003**
Προσαρμογές για:			
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων		0	12.732
Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων		0	158
Καθαρό (κέρδος) / ζημιά από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία		-420.000	-882.240
Έσοδα από προβλέψεις		0	-8.226
Αποτελέσματα (έσοδα, έξοδα, κέρδη και ζημιές) επενδυτικής δραστηριότητας		0	6.504
Έσοδα από τόκους		0	0
Χρηματοοικονομικά έξοδα		51	975
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης:			
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων		-22.597	86.185
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)		-153.219	-734.757
Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες		**153.938**	**-326.667**
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα		-51	-975
Καταβληθείς φόρος		-45.196	-10.144
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες (α)		**108.692**	**-337.785**
Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές δραστηριότητες			
Επενδύσεις σε ακίνητα		0	0
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα		0	0
Προκαταβολές για έξοδα σχετιζόμενα με μελλοντική απόκτηση ακινήτων		0	0
Αγορές ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων		0	-11.214
Εισπράξεις από πωλήσεις ενσώματων παγίων		0	267.362
Εισπράξεις από πωλήσεις επενδύσεων σε ακίνητα		0	0
Τόκοι εισπραχθέντες		0	0
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες (β)		**0**	**256.148**
Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Εισπράξεις από αύξηση μετοχικού κεφαλαίου		0	1.300.000
Πληρωμές για μείωση μετοχικού κεφαλαίου		-155.000	-1.304.155
Εισπράξεις από εκδοθέντα / αναληφθέντα δάνεια		0	0
Εκροές για αγορά ιδίων μετοχών		0	0
Εξοφλήσεις δανείων		0	0
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)		**155.000**	**-4.155**
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου (α) + (β) + (γ)		**-46.308**	**-85.792**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου		**50.026**	**135.818**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου		**3.718**	**50.026**

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

Γ.5 Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

1. Γενικές Πληροφορίες

Η CITYSTOP ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. ιδρύθηκε με τη νομική μορφή της ανώνυμης εταιρείας το 2008 και είναι εγγεγραμμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο με αριθμό ΓΕΜΗ 0080078901000. Η Εταιρεία εδρεύει στην Ελλάδα, στο Δήμο Κηφισιάς επί της Παλαιάς οδού Τατοΐου 4. Σκοπός της Εταιρείας είναι η ανάπτυξη, εκμετάλλευση και διαχείριση ακινήτων.

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

Την 5.12.2019 το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας ομόφωνα αποφάσισε σύμφωνα με το άρθρο 6 παρ. 3 του Ν. 4548/2018 να συμπεριληφθεί στην επωνυμία της εταιρείας η ένδειξη «Μονοπρόσωπη» και ως εκ τούτου η επωνυμία της θα έχει ως «CITYSTOP ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», ενώ για τις διεθνείς συναλλαγές της η επωνυμία θα έχει ως «CITYSTOP Single Member S.A.”. Την 14.1.2020 καταχωρήθηκε η επωνυμία με την άνω ένδειξη στο ΓΕΜΗ (Κωδικός Αριθμός Καταχώρισης 2054477), μαζί με αντίγραφο του καταστατικού με τη νέα ως άνω επωνυμία.

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

2. Περίληψη Σημαντικών Λογιστικών Αρχών

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

Βάση κατάρτισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας της 31ης Δεκεμβρίου 2019 που καλύπτουν περίοδο από την 1η Ιανουαρίου έως και την 31η Δεκεμβρίου 2019, έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) που έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας της Εταιρείας,

εφαρμόζοντας την αρχή του ιστορικού κόστους, όπως αυτή έχει τροποποιηθεί έτσι ώστε να περιλαμβάνει την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία.

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

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

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

Αλλαγές λογιστικών πολιτικών

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

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

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

ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις»

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

περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις για όλες τις συμβάσεις μισθώσεων με διάρκεια άνω των 12 μηνών, εκτός εάν το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο είναι μη σημαντικής αξίας.

Σχετικά με το λογιστικό χειρισμό από την πλευρά του εκμισθωτή, το ΔΠΧΑ 16 ενσωματώνει ουσιαστικά τις απαιτήσεις του ΔΛΠ 17. Επομένως, ο εκμισθωτής συνεχίζει να κατηγοριοποιεί τις συμβάσεις μισθώσεων σε λειτουργικές και χρηματοδοτικές μισθώσεις, και να ακολουθεί διαφορετικό λογιστικό χειρισμό για κάθε τύπο σύμβασης. Δεν υπήρξε σημαντική επίδραση στις μισθώσεις στις οποίες η Εταιρεία είναι εκμισθωτής.

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

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

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

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

Λογιστικές Αρχές

Συνεχιζόμενη δραστηριότητα

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

πριν το έτος 2030 εξασφαλίζοντας έτσι σταθερά εισοδήματα και ετήσιες χρηματορροές.

Συναλλαγματικές μετατροπές

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

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

Ενσώματα Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία

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

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

Η διενέργεια αποσβέσεων επί ενός ενσώματου περιουσιακού στοιχείου αρχίζει με την έναρξη χρησιμοποίησής του και διακόπτεται μόνο με την πώληση ή μεταβίβαση του στοιχείου αυτού. Κατά συνέπεια, η διενέργεια αποσβέσεων επί ενός ενσώματου παγίου περιουσιακού στοιχείου το οποίο παύει να χρησιμοποιείται, δε διακόπτεται εκτός εάν έχει πλήρως αποσβεσθεί. Τα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία αποσβένονται με τη μέθοδο του σταθερού ποσού κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής τους, με επανεκτίμηση της ωφέλιμης ζωής τους. Η εκτιμώμενη ωφέλιμη ζωή των ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων ανά κατηγορία, έχει ως εξής:

Μεταφορικά μέσα	6-10 έτη
Λοιπός εξοπλισμός	3-10 έτη

Η Εταιρεία εξετάζει σε κάθε ημερομηνία αναφοράς εάν υπάρχει ένδειξη ότι κάποιο ενσώματο περιουσιακό

στοιχείο έχει υποστεί απομείωση της αξίας του. Αν υπάρχει τέτοια ένδειξη, η Εταιρεία υπολογίζει το ανακτήσιμο ποσό του ενσώματου παγίου περιουσιακού στοιχείου. Όταν η λογιστική αξία ενός ενσώματου παγίου περιουσιακού στοιχείου υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία του, η Εταιρεία σχηματίζει ανάλογη πρόβλεψη απομείωσης προκειμένου η λογιστική αξία του παγίου να απεικονίζει την ανακτήσιμη αξία του. Τα κέρδη και ζημιές από πώληση ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων προσδιορίζονται βάσει της λογιστικής αξίας τους και το ποσό του κέρδους ή της ζημιάς καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Επενδύσεις σε Ακίνητα

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Μισθώσεις

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

(α) Περιπτώσεις στις οποίες η Εταιρεία είναι μισθωτής

Λειτουργικές Μισθώσεις: Μισθώσεις όπου ουσιωδώς οι κίνδυνοι και τα οφέλη της ιδιοκτησίας διατηρούνται από τρίτο μέρος, τον εκμισθωτή, ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Οι πληρωμές, συμπεριλαμβανομένων των προκαταβολών, που πραγματοποιούνται για λειτουργικές μισθώσεις (στις οποίες δεν περιλαμβάνεται η αξία τυχόν κινήτρων που παρέχονται από τον εκμισθωτή) αναγνωρίζονται στα

αποτελέσματα χρήσης αναλογικά, με τη σταθερή μέθοδο, κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Στην περίπτωση όπου μια σύμβαση λειτουργικής μίσθωσης διακοπεί πριν από την ημερομηνία λήξης της, το ποσό που καταβάλλεται στον εκμισθωτή με τη μορφή αποζημίωσης, αναγνωρίζεται ως έξοδο κατά την περίοδο στην οποία διακόπτεται η σύμβαση. Δεν υπήρχαν ουσιώδεις λειτουργικές μισθώσεις για την περίοδο που έχουν συνταχθεί οι παρούσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

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

(β) Περιπτώσεις στις οποίες η Εταιρεία είναι εκμισθωτής

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

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

Απομείωση Αξίας Μη Χρηματοοικονομικών Περιουσιακών Στοιχείων

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

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

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

Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία αποτελούνται από λογισμικά προγράμματα. Οι άδειες λογισμικού αναγνωρίζονται στο κόστος κτήσης και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο κόστος κτήσεως μείον

συσσωρευμένες αποσβέσεις, μείον οποιαδήποτε συσσωρευμένη ζημία απομείωσης. Οι αποσβέσεις διενεργούνται με την μέθοδο της σταθερής απόσβεσης κατά την διάρκεια της ωφέλιμης ζωής των στοιχείων αυτών, η οποία είναι 5 έτη. Δαπάνες που σχετίζονται με τη συντήρηση λογισμικών προγραμμάτων αναγνωρίζονται ως έξοδα όταν πραγματοποιούνται.

Εμπορικές Απαιτήσεις και Λοιπές Απαιτήσεις

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

Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

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

Μετοχικό κεφάλαιο

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

Διανομή Μερισμάτων

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

Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις

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

Εγγυήσεις

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

Φορολογία

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

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

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

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

Καθώς η φορολογική υποχρέωση της Εταιρείας υπολογίζεται βάσει των επενδύσεών της πλέον των διαθεσίμων της, και όχι βάσει των κερδών της, δεν προκύπτουν προσωρινές διαφορές και επομένως δε

δημιουργούνται αντίστοιχα αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις ή/και υποχρεώσεις.

Επιχορηγήσεις

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

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

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

Προβλέψεις

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

Αναγνώριση εσόδων

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

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

Έσοδα και Έξοδα από Τόκους

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

Όταν ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ή μια ομάδα παρόμοιων τέτοιων στοιχείων έχει υποστεί απομείωση, τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται χρησιμοποιώντας το επιτόκιο που χρησιμοποιήθηκε για

να προεξοφληθούν οι μελλοντικές ταμειακές ροές για τον σκοπό της επιμέτρησης της ζημίας απομείωσης.

Η μέθοδος του πραγματικού επιτοκίου είναι μία μέθοδος υπολογισμού του αποσβεσμένου κόστους ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου ή μιας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης και επιμερισμού των εσόδων ή εξόδων από τόκους κατά τη διάρκεια της σχετικής περιόδου. Το πραγματικό επιτόκιο είναι εκείνο το επιτόκιο που προεξοφλεί με ακρίβεια μελλοντικές καταβολές τοις μετρητοίς ή εισπράξεις για τη διάρκεια της αναμενόμενης ζωής του χρηματοοικονομικού μέσου ή, όταν απαιτείται, για συντομότερο διάστημα, στην καθαρή λογιστική αξία του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή τις υποχρέωσης. Κατά τον υπολογισμό του πραγματικού επιτοκίου, η Εταιρεία υπολογίζει τις ταμειακές ροές λαμβάνοντας υπόψη όλους τους συμβατικούς όρους που διέπουν το χρηματοοικονομικό μέσο (για παράδειγμα, προπληρωμές) αλλά δεν θα λαμβάνει υπόψιν μελλοντικές πιστωτικές ζημίες. Στον υπολογισμό περιλαμβάνονται όλες οι αμοιβές και οι μονάδες που καταβλήθηκαν ή ελήφθησαν μεταξύ των συμβαλλόμενων που αποτελούν αναπόσπαστο μέρος του πραγματικού επιτοκίου, τα κόστη συναλλαγής και κάθε επαύξηση ή έκπτωση.

Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη

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

Συμψηφισμός

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

Κέρδη / (Ζημίες) ανά Μετοχή

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

Εταιρεία και κατέχονται ως ίδιες μετοχές.

Ο δείκτης των «προσαρμοσμένων» κερδών ανά μετοχή υπολογίζεται με την ίδια μέθοδο όπως και του δείκτη των βασικών κερδών ανά μετοχή, ωστόσο τα κέρδη και ο αριθμός των μετοχών προσαρμόζονται ανάλογα, προκειμένου να απεικονίσουν την ενδεχόμενη μείωση των κερδών ανά μετοχή που θα μπορούσε να επιφέρει η μετατροπή τυχόν μετατρέψιμων ομολογιών ή η άσκηση δικαιωμάτων προαίρεσης αγοράς μετοχών ή άλλων συναφών συμβολαίων, σε κοινές μετοχές.

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

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

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

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

Εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας

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

i. Τρέχουσες τιμές σε μια ενεργή αγορά ακινήτων διαφορετικής φύσεως, κατάστασης ή τοποθεσίας (ή υποκείμενες σε διαφορετικές μισθώσεις ή λοιπά συμβόλαια), οι οποίες έχουν αναπροσαρμοστεί ως προς αυτές τις διαφορές.
ii. Πρόσφατες τιμές παρόμοιων ακινήτων σε λιγότερο ενεργές αγορές, αναπροσαρμοσμένες έτσι ώστε να απεικονίζονται οποιεσδήποτε μεταβολές στις οικονομικές συνθήκες που έλαβαν χώρα από την ημερομηνία που έγιναν οι αντίστοιχες συναλλαγές σε εκείνες τις τιμές, και

iii. Προεξόφληση ταμειακών ροών, βασισμένες σε αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωμάτων και άλλων συμβολαίων και (όπου είναι εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, χρησιμοποιώντας προεξοφλητικά επιτόκια που απεικονίζουν την τρέχουσα εκτίμηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και τη χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ροών. Αναφορικά με το σημείο αυτό, για την εφαρμογή τεχνικών αποτίμησης προεξόφλησης ταμειακών ροών, χρησιμοποιούνται παραδοχές, οι οποίες κατά κύριο λόγο βασίζονται στις συνθήκες της αγοράς που επικρατούν, κατά την ημερομηνία κατάρτισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

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

Σημαντικοί Κίνδυνοι

Κίνδυνος τιμών

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

Πιστωτικός κίνδυνος (Επισφάλειες από μισθωτές)

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

Κίνδυνος πληθωρισμού

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

Κίνδυνος ρευστότητας

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

Κίνδυνος ταμειακών ροών

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

Περιβαλλοντικά Ζητήματα

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

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

Εργασιακά ζητήματα

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

Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη

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

4. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

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

	Οικόπεδα και Κτήρια	**Μεταφορικά μέσα**	**Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός**	**Σύνολο ενσώματων παγίων**
Αξία κτήσης				
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2018	**5.410.000**	**35.778**	**626.283**	**6.072.060**
Προσθήκες	0	9.700	1.514	11.214
Πωλήσεις	0	-35.778	-627.797	-663.574
Μεταφορά σε ακίνητα επένδυσης	-5.410.000	0	0	-5.410.000
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2018	**0**	**9.700**	**0**	**9.700**
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις				
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2018	**95.310**	**6.416**	**377.806**	**479.532**
Αποσβέσεις χρήσεως	0	3.360	9.372	12.732
Πωλήσεις/μειώσεις	-95.310	-9.776	-387.178	-492.264
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2018	**0**	**0**	**0**	**0**
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2018	**0**	**9.700**	**0**	**9.700**
Αξία κτήσης				
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2019	**0**	**9.700**	**0**	**9.700**
Προσθήκες	0	0	0	0
Πωλήσεις	0	0	0	0
Μεταφορά σε ακίνητα επένδυσης	0	0	0	0
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2019	**0**	**9.700**	**0**	**9.700**
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις				
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2019	**0**	**0**	**0**	**0**
Αποσβέσεις χρήσεως	0	0	0	0
Πωλήσεις/μειώσεις	0	0	0	0
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2019	**0**	**0**	**0**	**0**
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2019	**0**	**9.700**	**0**	**9.700**

5. Επενδύσεις σε ακίνητα

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

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

	Γήπεδα-Οικόπεδα	Κτίρια	Σύνολο επενδυτικών ακινήτων
Υπόλοιπο 01.01.2018	**0**	**0**	**0**
Άμεση απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητα	0	0	**0**
Αποκτήσεις θυγατρικών μέσω επιχειρηματικών συνενώσεων	0	0	**0**
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	0	0	**0**
Πωλήσεις/Μειώσεις επενδύσεων σε ακίνητα	0	-16.930	**-16.930**
Μεταφορά από ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	1.352.500	3.962.190	**5.314.690**
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	192.500	689.740	**882.240**
Υπόλοιπο 31.12.2018	**1.545.000**	**4.635.000**	**6.180.000**
Υπόλοιπο 01.01.2019	**1.545.000**	**4.635.000**	**6.180.000**
Άμεση απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητα	0	0	**0**
Αποκτήσεις θυγατρικών μέσω επιχειρηματικών συνενώσεων	0	0	**0**
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	0	0	**0**
Πωλήσεις/Μειώσεις επενδύσεων σε ακίνητα	0	0	**0**
Μεταφορά από ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	0	0	**0**
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	105.000	315.000	**420.000**
Υπόλοιπο 31.12.2019	**1.650.000**	**4.950.000**	**6.600.000**

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

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

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται οι μέθοδοι που χρησιμοποιήθηκαν για την διενέργεια της εκτίμησης των ακινήτων, για την 31.12.2019:

Χώρα	Περιοχή	Κατηγορία Εύλογης Αξίας	Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)
Ελλάδα	Πέλλης 6, Κηφισιά	3	Ξενοδοχείο	3.670.000	Μέθοδος Εισοδήματος/Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (DCF) 5%, Μέθοδος εκτίμησης κερδών 95%	-	-
Ελλάδα	Άρεως 72, Κηφισιά	3	Κατοικία	1.730.000	Μέθοδος Εισοδήματος/Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (DCF) 5%, Μέθοδος εκτίμησης κερδών 95%	-	-
Ελλάδα	Λ. Πεντέλης 143, Μελίσσια	3	Ξενοδοχείο	1.200.000	Μέθοδος Εισοδήματος/Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (DCF) 5%, Υπολειμματική Μέθοδος 95%	-	-

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

Χώρα	Περιοχή	Κατηγορία Εύλογης Αξίας	Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)
Ελλάδα	Πέλλης 6, Κηφισιά	3	Ξενοδοχείο	3.430.000	Μέθοδος Εισοδήματος/Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (DCF) 5%, Μέθοδος εκτίμησης κερδών 95%	-	-
Ελλάδα	Άρεως 72, Κηφισιά	3	Κατοικία	1.640.000	Μέθοδος Εισοδήματος/Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (DCF) 5%, Μέθοδος εκτίμησης κερδών 95%	-	-
Ελλάδα	Λ. Πεντέλης 143, Μελίσσια	3	Ξενοδοχείο	1.110.000	Μέθοδος Εισοδήματος/Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (DCF) 5%, Υπολειμματική Μέθοδος 95%	-	-

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

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

Από την παραπάνω εκτίμηση προέκυψε για την εταιρεία το 2019 καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία ύψους € 420.000. Το 2018 το καθαρό κέδρος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα ανήλθε σε ποσό € 882.240.

6. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

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

	Λογισμικά προγράμματα
Αξία κτήσης	
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2018	**24.463**
Προσθήκες	0
Μειώσεις	-24.463
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2018	**0**
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις	
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2018	**20.391**
Αποσβέσεις χρήσεως	158
Πωλήσεις/μειώσεις	-20.549
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2018	**0**
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2018	**0**
Αξία κτήσης	
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2019	**0**
Προσθήκες	0
Μειώσεις	0
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2019	**0**
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις	
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2019	**0**
Αποσβέσεις χρήσεως	0
Πωλήσεις/μειώσεις	0
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2019	**0**
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2019	**0**

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

7. Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις

	31.12.2019	31.12.2018
Εμπορικές απαιτήσεις	50.719	65.415
Προκαταβολές για αγορά παγίων και λοιπές προκαταβολές σε προμηθευτές	425	76
Επιταγές εισπρακτέες (μεταχρονολογημένες)	37.200	0
Απαιτήσεις προ Προβλέψεων	**88.344**	**65.491**
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	0	0
Σύνολο	**88.344**	**65.491**

Οι εμπορικές απαιτήσεις για το 2019 περιλαμβάνουν κυρίως απαιτήσεις από συνδεδεμένες επιχειρήσεις λόγω πώλησης παγίων (ξενοδοχειακό εξοπλισμό) κατά την μετατροπή της Εταιρείας από Ξενοδοχειακή σε Κτηματική.

8. Λοιπές απαιτήσεις

	31.12.2019	31.12.2018
Έξοδα επόμενης χρήσης	0	256
Απαίτηση από Δημόσιο	278	278
Σύνολο	**278**	**534**

Τα αναφερόμενα ποσά για το 2019 αφορούν προκαταβολή φόρου εισοδήματος.

Αντίστοιχα για το 2018, τα ποσά αφορούν προκαταβολή φόρου εισοδήματος και προπληρωθέντα έξοδα.

9. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

	31.12.2019	31.12.2018
Ταμείο στην έδρα	23	1.024
Καταθέσεις όψεως σε Ευρώ	3.695	49.003
Σύνολο	**3.718**	**50.026**

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

10.Μετοχικό κεφάλαιο

	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό κεφάλαιο
Υπόλοιπο 01.01.2018	20.000	60.000
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	0	0
Υπόλοιπο 31.12.2018	20.000	60.000
Υπόλοιπο 01.01.2019	20.000	60.000
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	0	0
Υπόλοιπο 31.12.2019	**20.000**	**60.000**

11.Λοιπές Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

	31.12.2019	31.12.2018
Ληφθήσες εγγυήσεις από μισθώσεις	60.000	60.000
Έσοδα επομένων χρήσεων	87.214	94.275
Σύνολο	**147.214**	**154.275**

Στις λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις:

- Ποσό 60.000€ που έχει ληφθεί ως εγγύηση για την μίσθωση των 2 ακινήτων

- Υπόλοιπο επιχορήγησης αγοράς ενσώματων παγίων το οποίο αποσβένεται σταδιακά

12.Προμηθευτές, λοιπές βραχυπρόθεσμες & φορολογικές υποχρεώσεις

Προμηθευτές

	31.12.2019	31.12.2018
Προμηθευτές εσωτερικού	318	5.723
Σύνολο	**318**	**5.723**

Τα αναφερόμενα ποσά αφορούν υποχρεώσεις προς διάφορους προμηθευτές εσωτερικού.

Υποχρεώσεις από φόρους

	31.12.2019	31.12.2018
Φόρος εισοδήματος Β' εξαμήνου	7.836	21.824
Φόρος Προστιθέμενης Αξίας	6.852	2.126
Λοιποί φόροι και τέλη	-3.484	1.053
Σύνολο Υποχρεώσεων από φόρους	**11.204**	**25.003**

Στις υποχρεώσεις της εταιρείας για το 2019 περιλαμβάνεται:

- ο φόρος ΑΕΕΑΠ ο οποίος καταβάλλεται εντός του Ιανουαρίου 2020.
- ποσό ΦΠΑ περιόδου Δεκεμβρίου 2019 προς καταβολή
- Λοιποί φόροι και τέλη (δημοτικοί φόροι) που έχουν προκαταβληθεί

Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

	31.12.2019	31.12.2018
Έσοδα επόμενης χρήσης	7.061	7.061
Πιστωτές διάφοροι	661.165	801.165
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένες	50.000	10.144

Λοιπές υποχρεώσεις	4.678	0
Σύνολο	**722.905**	**818.371**

Τα αναφερόμενα ποσά αφορούν για το 2019:

- Το βραχυπρόθεσμο τμήμα της επιχορήγησης για αγορά ενσώματων παγίων το οποίο βαρύνει τα αποτελέσματα του έτους
- Υποχρεώσεις προς διάφορους πιστωτές που περιλαμβάνει ποσό € 657.665 που είχαν καταβληθεί από τον προηγούμενο μέτοχο της Εταιρείας έναντι αύξησης μετοχικού κεφαλαίου και του οποίου η επιστροφή εκκρεμεί
- Υποχρεώσεις προς την συνδεδεμένη επιχείρηση ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ από τη διανομή μερίσματος των κερδών της χρήσης 2018.
- Λοιπές υποχρεώσεις προς διάφορους πιστωτές

13.Κύκλος εργασιών

	01.01.2019-31.12.2019	**01.01.2018-31.12.2018**
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	360.000	340.000
Έσοδα ξενοδοχειακής δραστηριότητας	0	84.242
Σύνολο	**360.000**	**422.242**

Η Εταιρεία κατά το διάστημα 01.01.2017 – 15.02.2018 λειτούργησε ως ξενοδοχειακή Εταιρεία εκμεταλλευόμενη τα ακίνητα ιδιοκτησίας της. Από τις 15.02.2018 με την μετατροπή της σε κτηματική, ο κύκλος εργασιών της προέρχεται από την μίσθωση των ακινήτων της.

14.Άμεσα Έξοδα Σχετιζόμενα με Επενδύσεις σε Ακίνητα

	01.01.2019 - 31.12.2019	**01.01.2018 - 31.12.2018**
Έξοδα δικηγόρων, συμβολαιογράφων, υποθηκοφυλάκων, τεχνικών και λοιπών συμβούλων	420	0
Ασφάλιστρα	0	816
Επισκευές και συντηρήσεις	0	1.020
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)	8.042	8.042
Φόροι-Τέλη	0	1.691
Σύνολο	**8.462**	**11.570**

15.Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα & αποσβέσεις πάγιων περιουσιακών στοιχείων

	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Αμοιβές τρίτων	5.200	18.674
Φόροι-Τέλη	2.111	6.634
Διάφορα έξοδα	20.289	138.041
Αποσβέσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων	0	12.732
Σύνολο	**27.600**	**176.081**

Τα ποσά αυτά περιλαμβάνουν για το 2019:

- Αμοιβές τρίτων (λογιστές, ορκωτούς ελεγκτές, λοιπούς εξωτερικούς συνεργάτες)
- Διάφορους φόρους & τέλη
- Διάφορα έξοδα ήτοι ενοίκιο εγκατάστασης, αμοιβές δικηγόρων & δικ. επιμελητών κλπ.

16.Λοιπά έσοδα

	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Έκτακτα κέρδη	0	546
Έσοδα προηγουμένων χρήσεων	0	5.667
Έσοδα από αχρησιμοποίητες προβλέψεις	0	8.226
Λοιπά	7.265	69.706
Λοιπά έσοδα	**7.265**	**84.145**

Τα ποσά αυτά για το 2019 περιλαμβάνουν έσοδα από επιχορήγηση παγίου εξοπλισμού που αναλογούν στην χρήση.

17.Λοιπά έξοδα

	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Έξοδα προηγουμένων χρήσεων	1.449	1.449
Έκτακτα και ανόργανα έξοδα	0	0
Έκτακτες ζημιές	0	6.550
Σύνολο	**1.449**	**7.999**

Τα ποσά αυτά περιλαμβάνουν έξοδα προηγούμενων χρήσεων και έκτακτες ζημίες από πώληση παγίων.

18.Χρηματοοικονομικά έσοδα/ (έξοδα)

	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Διάφορα Τραπεζικά Έξοδα	51	975
Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων	**51**	**975**

19.Φόρος εισοδήματος

	01.01.2019 – 31.12.2019	01.01.2018 – 31.12.2018
Φόρος Α.Ε.Ε.Α.Π.	26.684	31.967
Αναβαλλόμενος φόρος	0	0
Μεταφορά Αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης στα αποτελέσματα	0	-855.755
Σύνολο	**26.684**	**-823.788**

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

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

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

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

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

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

20.Αναβαλλόμενη φορολογία

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

Περιγραφή	**31.12.2019**	**31.12.2018**
Προσαρμογή σε εύλογη αξία λόγω αναπροσαρμογής παγίων	0	0
Διαγραφή εξόδων εγκατάστασης και λοιπών εξόδων πολυετούς απόσβεσης	0	0
Απομείωση Υπεραξίας	0	0
Απομειώσεις απαιτήσεων & υποχρεώσεων	0	0
Μεταφορά Αναβαλλόμενης φορολογικής υποχρέωσης στα Ίδια Κεφάλαια	0	855.755
Αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση / (υποχρέωση)	**0**	**855.755**

Η κίνηση των αναβαλλόμενων φόρων, παρατίθεται ακολούθως:

Περιγραφή	**01.01.2019-31.12.2019**	**01.01.2018-31.12.2018**
Υπόλοιπο στην έναρξη της περιόδου	0	-855.755
Ελάφρυνση / (επιβάρυνση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	0	0
Ελάφρυνση / (επιβάρυνση) απ' ευθείας στα ίδια κεφάλαια	0	0
Μεταφορά Αναβαλλόμενης φορολογικής υποχρέωσης στα Ίδια Κεφάλαια	0	855.755
Υπόλοιπο στη λήξη της περιόδου	**0**	**0**

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

21.Κέρδη / (Ζημίες) ανά Μετοχή

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

	01.01.2019 - 31.12.2019	**01.01.2018 - 31.12.2018**
Κέρδη/(Ζημίες) μετά από φόρους	723.020	2.015.790
Μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών	20.000	20.000
Βασικά κέρδη / (Ζημίες) ανά μετοχή (ποσά σε €)	**36**	**101**

22.Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

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

	31.12.2019	**31.12.2019**	**01.01.2019 ως 31.12.2019**	
Κατηγορία	**Απαιτήσεις**	**Υποχρεώσεις**	**Έσοδα**	**Έξοδα**
Μισθώματα				
ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ				3.016
Hotel Cluster Τουριστική & Ξενοδοχειακή Α.Ε.			360.000	
Πάγια				
Hotel Cluster Τουριστική & Ξενοδοχειακή Α.Ε.	59.274			
ΤΟ & FRO ΜΟΝ. ΙΚΕ				
Λοιπά				
ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ		1.195.000		
Μ. Ευμορφίδης		657.665		
Σύνολα	**59.274**	**1.852.665**	**360.000**	**3.016**

Τα αντίστοιχα μεγέθη για το 2018 είχαν ως εξής:

	31.12.2018	**31.12.2018**	**01.01.2018 ως 31.12.2018**	
Κατηγορία	**Απαιτήσεις**	**Υποχρεώσεις**	**Έσοδα**	**Έξοδα**
Διανυκτερεύσεις				
COCO-MAT ABEE	250		1.834	
Pumpkin & Bamboo A.E.	240		1.804	
Μισθώματα				
ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ				2.625
Hotel Cluster Τουριστική & Ξενοδοχειακή Α.Ε.			340.000	

	31.12.2018	31.12.2018	01.01.2018 ως 31.12.2018	
Κατηγορία	**Απαιτήσεις**	**Υποχρεώσεις**	**Έσοδα**	**Έξοδα**
Πάγια				
COCO-MAT ABEE				1.514
Pavillem Κτηματική Α.Ε.			201.996	
Hotel Cluster Τουριστική & Ξενοδοχειακή Α.Ε.	60.762		52.378	
To And Fro IKE	12.533		10.252	
Τιμολογήσεις προϊόντων/υπηρεσιών				
COCO-MAT ABEE				281
Zealots of Nature AE				1.052
Λοιπά				
COCO-MAT ABEE				125
Spick & Span AE				2.315
ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ		10.144		
Hotel Cluster Τουριστική & Ξενοδοχειακή Α.Ε.				1.100
Μ. Ευμορφίδης		797.665		
Σύνολα	**73.785**	**807.809**	**608.264**	**9.012**

23. Ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις

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

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

24. Μεταγενέστερα γεγονότα

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

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

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

Κηφισιά, 31 Μαΐου 2020

Στυλιανός Αλεξίου	Μαριάνθη Στάμου	Σπυριδόπουλος Δημήτριος
Πρόεδρος Δ.Σ & Διευθύνων Σύμβουλος	Μέλος Δ.Σ.	Λογιστής ΑΡ.Μ.Ο.Ε 0111314 Α' ΤΑΞΗΣ