Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2020.09.02 14:30:33 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:2103382140 /ΟΕ-ΕΕ:2103382122-441 /ΙΚΕ:2103382413-475 /ΑΛΛΟΔΑΠΕΣ:2103382443 /ΛΟΙΠΕΣ:2103382241
Fax: 2103616464
E-mail: info@acci.gr

Αθήνα,02/09/2020
Αριθ. Πρωτ.:2053667

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **ARVEN ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**, το διακριτικό τίτλο **ARVEN SA** και αριθμό ΓΕΜΗ **8493601000**.

Την **02/09/2020** καταχωρήθηκαν αυτοματοποιημένα στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), με **Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης ,** τα κατωτέρω στοιχεία:

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 2207643 οι εγκεκριμένες από την 10/08/2020 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 2207644 η από 10/08/2020 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 **«ΣΥΝΕΡΓΑΖΟΜΕΝΟΙ ΟΡΚΩΤΟΙ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.»**, Α.Φ.Μ. -Δ.Ο.Υ. , Αρ. ΓΕΜΗ 1216601000, και (Δ/νση : null null ΤΚ ,), με αριθμό μητρώου ΣΟΕΛ 125.

Τακτικοί Ελεγκτές:

- ο/η κ. ΠΑΠΠΑΣ ΓΡΗΓΟΡΙΟΣ του ΕΜΜΑΝΟΥΗΛ, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής, που γεννήθηκε στην το , με αριθμό μητρώου ΕΛΤΕ 25201.

Αναπληρωματικοί Ελεγκτές:

- ο/η κ. ΠΑΠΑΓΙΑΝΝΗΣ ΑΝΤΩΝΙΟΣ του ΧΡΗΣΤΟΣ, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής, που γεννήθηκε στην το , με αριθμό μητρώου ΕΛΤΕ 14251.

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.

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

ARVEN S.A.

ARVEN ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ & ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης
από 1 Ιανουαρίου 2019 μέχρι 31 Δεκεμβρίου 2019

σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

που έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ	ΣΕΛΙΔΑ

Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου 3
Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή 6
Ι. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ 9
ΙΙ. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΗΣ 10
ΙΙΙ. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΛΟΙΠΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ ΧΡΗΣΗΣ 10
IV. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ 11
V. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ 12
1.Γενικές πληροφορίες 13
2.Οι σημαντικές λογιστικές αρχές που χρησιμοποιεί η εταιρεία 13
2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των Χρηματοοικονομικών καταστάσεων 13
2.2. Αρχή συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητα 13
2.3 Επενδύσεις σε ακίνητα 13
2.4 Πάγια περιουσιακά στοιχεία 14
2.5. Απομείωση Αξίας Περιουσιακών Στοιχείων 14
2.6 Διαθέσιμα 15
2 .7 Μετοχικό κεφάλαιο 15
2.8 Κέρδη ανά μετοχή 15
2.9 Διανομή μερισμάτων 15
2.10 Αναγνώριση εσόδων 15
2.11 Κόστος χρηματοδότησης 15
2.12 Φόρος εισοδήματος –Αναβαλλόμενοι φόροι 16
2.13 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη 16
2.14 Πληροφόρηση περί Τομέων Δραστηριότητας 16
2.15 Υιοθέτηση καινούργιων και αναθεωρημένων ΔΠΧΑ 16
3.Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου 16
3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου 16
3.2 Προσδιορισμός των ευλόγων αξιών 16
4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης 17
4.1. Εκτίμηση της «εύλογης αξίας» των επενδύσεων σε ακίνητα 17
4.2.Κύριες παραδοχές της διοίκησης για την εκτίμηση της «εύλογης αξίας» 17
5. Πρόσθετες πληροφορίες 17
5.1 Επενδύσεις σε ακίνητα 17
5.2 Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα 18
5.3 Μετοχικό Κεφάλαιο 18
5.4 Υπέρ το άρτιο 18
5.5 Αποτελέσματα εις νέο 18
5.6 Αναβαλλόμενες Φορολογικές Απαιτήσεις και Υποχρεώσεις 18
5.7 Προβλέψεις 19
5.8 Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις 19
5.9 Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα 19
5.10 Φόροι Εισοδήματος 19
5.11 Κέρδη (ζημιά) ανά μετοχή 20
5.12 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη 20
5.13 Δεσμεύσεις και Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και απαιτήσεις 20
5.14 Μεταγενέστερα του Ισολογισμού Γεγονότα 20

Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου
Προς την Ετήσια Γενική Συνέλευση των Μετόχων της ARVEN ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ & ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Κύριοι Μέτοχοι,

Έχουμε την τιμή να σας υποβάλλουμε για έγκριση, σύμφωνα με το νόμο και το Καταστατικό της εταιρείας, τις Χρηματοοικονομικές καταστάσεις , που καλύπτουν το χρονικό διάστημα από 1 Ιανουαρίου 2019 έως 31 Δεκεμβρίου 2019 και να σας εκθέσουμε τα ακόλουθα, σχετικά με τη δραστηριότητα της εταιρίας κατά τη διάρκεια της χρήσεως, την οικονομική θέση και την προβλεπόμενη από το Διοικητικό Συμβούλιο πορεία της, στη αμέσως επόμενη χρήση.

Εξέλιξη των εργασιών

Κύκλος εργασιών

Τα έσοδα της εταιρείας για το 2019 ήταν € 20.479 (€ 0,00 το 2018) .

Λειτουργικά αποτελέσματα

Οι λειτουργικές ζημίες της Εταιρείας για το 2019 ανήλθαν σε € 1.683 χιλ. έναντι ζημιών € 3 χιλ. της χρήσης 2018 ,

Ποσό 1.600 χιλ. αφορά ζημίες από τη μεταβολή της εύλογης αξίας των ακινήτων.

Τα λοιπά λειτουργικά έξοδα για το 2019 ήταν € 103 χιλ. έναντι τ € 3,3 χιλ. της χρήσης 2018

Καθαρά αποτελέσματα μετά από φόρους

Το καθαρά αποτέλεσμα (ζημιές) μετά από φόρους που αναλογούν στους μετόχους για την χρήση 2019 είναι € 1.268 χιλ. έναντι κερδών € 22,7 χιλ. της χρήσης 2018 .

Προοπτικές - Κυριότεροι Κίνδυνοι και Αβεβαιότητες

Μετά την επικύρωση της συμφωνίας εξυγίανσης της μητρικής εταιρείας «PASAL ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ», που έγινε με την με αριθμό 71229.8./2019 Απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών ,την υλοποίηση της Συμφωνίας Εξυγίανσης και της Σύμβασης με τον νέο Επενδυτή της μητρικής Εταιρείας θα έχει την δυνατότητα ανάπτυξης και σκοπεύει να αξιοποιήσει τα ακίνητα τα οποία θα παραμείνουν στο χαρτοφυλάκιο της.

Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Η Εταιρία εκτίθεται σε ορισμένους χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως κίνδυνο αγοράς (συναλλαγματικός κίνδυνο, κίνδυνος τιμών και κίνδυνος ταμειακών ροών από μεταβολές επιτοκίων) και κίνδυνο ρευστότητας.

Η διαχείριση των κινδύνων γίνεται από τη διοίκηση της Εταιρίας. Η διαχείρισης κινδύνων εστιάζεται κυρίως στην αναγνώριση και εκτίμηση των χρηματοοικονομικών κινδύνων όπως: κίνδυνος αγοράς, πιστωτικός κίνδυνος, κίνδυνος ρευστότητας και κίνδυνος αποθεμάτων.

α) Κίνδυνος αγοράς

(1) Συναλλαγματικός κίνδυνος: Η Εταιρία λειτουργεί σε ένα και μόνο οικονομικό περιβάλλον (Ελλάδα) και δεν είναι εκτεθειμένη σε κινδύνους από ξένο νόμισμα .

(2) Κίνδυνος τιμών: Η Εταιρία δεν εκτίθεται σε κίνδυνο σχετικά με χρηματοοικονομικά μέσα εφόσον δεν κατέχει συμμετοχικούς τίτλους.

(3) Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολής των επιτοκίων: Η Εταιρία δεν έχει σημαντικά τοκοφόρα περιουσιακά στοιχεία και συνεπώς δεν υπόκειται σε κίνδυνο μεταβολής των επιτοκίων.

(α) Κίνδυνος ρευστότητας: Συνετή διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας συνεπάγεται επαρκή ταμειακά υπόλοιπα, δυνατότητα άντλησης κεφαλαίων μέσω ενός επαρκούς ύψους δεσμευμένων πιστωτικών διευκολύνσεων. Για τον σκοπό αυτό, η διοίκηση παρακολουθεί τακτικά τις κυλιόμενες προβλέψεις των ταμιακών ροών και διαθεσίμων.

β) Κίνδυνος Κτηματαγοράς

Στο χώρο της κτηματαγοράς ενσωματώνονται κίνδυνοι, που έχουν να κάνουν κυρίως με α) τη γεωγραφική θέση και την εμπορικότητα του ακινήτου, β) την αξιοπιστία και τη φερεγγυότητα του μισθωτή, γ) το είδος της χρήσης του από το μισθωτή, δ) τη γενικότερη επιχειρηματική δραστηριότητα της περιοχής που βρίσκεται το ακίνητο, καθώς και ε) τις τάσεις εμπορικής αναβάθμισης ή υποβάθμισης της συγκεκριμένης περιοχής του ακινήτου.

Σε γενικότερο επίπεδο, όταν η οικονομία είναι ισχυρή ή/ και διανύει περιόδους οικονομικής ανάπτυξης, με χαμηλό πληθωρισμό και επιτόκια, όπου σημειώνεται αύξηση των επενδύσεων, της απασχόλησης και αντίστοιχη αύξηση της κατανάλωσης, δημιουργούνται και οι εμπορικές συνθήκες για την αύξηση της ζήτησης νέων καταστημάτων και γραφειακών χώρων.

Αντίθετα, σε περιπτώσεις όπου επικρατούν, γενικά στην οικονομία ή σε κάποιες περιοχές ιδιαίτερα, δυσμενείς οικονομικές συνθήκες ή/ και περίοδοι με χαμηλή ζήτηση προϊόντων και υπηρεσιών, επηρεάζονται δυσμενώς και οι αντίστοιχοι παραγωγικοί κλάδοι, με άμεσο αποτέλεσμα τον περιορισμό της ζήτησης επαγγελματικών χώρων.

Επενδύσεις στη χρήση 2019
Το 2019, η Εταιρεία δεν διενέργησε επενδύσεις:
Η αξία των ενσώματων περιουσιακών στοιχείων, καθώς και οι μεταβολές τους στη χρήση 2018 φαίνεται στη Σημείωση 5.1 των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Εφοδιαστική αλυσίδα
Κυριότεροι προμηθευτές είναι από την Ελλάδα και από χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης, ενώ οι κανόνες συνεργασίας καθορίζονται κατά περίπτωση με συμβάσεις .

Περιβαλλοντικά ζητήματα
Η Εταιρεία, αναγνωρίζει τις υποχρεώσεις της απέναντι στο περιβάλλον και της ανάγκης συνεχούς βελτίωσης των περιβαλλοντικών επιδόσεών της, έτσι ώστε να επιτυγχάνει μια ισορροπημένη οικονομική ανάπτυξη σε αρμονία με την προστασία του περιβάλλοντος.

Η Εταιρεία λόγω του αντικειμένου τη, εκμετάλλευση ακινήτων, δεν δημιουργεί ιδιαίτερα απορρίμματα τα οποία να επιβαρύνουν το περιβάλλον.

Εργασιακά ζητήματα
Η Εταιρεία δεν απασχολεί εργαζόμενους

Χρηματοοικονομικοί (ΧΔΕ) & μη χρηματοοικονομικοί δείκτες επιδόσεων (ΜΧΔΕ) και πρόσθετες εξηγήσεις .
Χρηματοοικονομικοί δείκτες, που δείχνουν την οικονομική κατάσταση της Εταιρείας είναι :

	31.12.2019	**31.12.2018**
Διάρθρωσης κεφαλαίων		
Βαθμός παγιοποίησης (%)	80,64%	99,98%
Καθαρά πάγια / Ενεργητικό (%)		
Ξένα προς ίδια κεφάλαια	10,62	0,92
Σύνολο υποχρεώσεων / Ίδια κεφάλαια		
Δανειακή επιβάρυνση	0,91	0,48
Σύνολο υποχρεώσεων / Ενεργητικό		

β) Μη χρηματοοικονομικοί δείκτες επιδόσεων (ΜΧΔΕ).

Στην κλειόμενη χρήση δεν έχουν προκύψει αξιοσημείωτοι μη χρηματοοικονομικοί δείκτες που να χρήζουν ιδιαίτερης αναφοράς

Δραστηριότητα της Εταιρείας στον τομέα ερευνών και ανάπτυξης
Η Εταιρεία δεν πραγματοποίησε δαπάνες ή επενδύεις στον τομέα «ερευνών και ανάπτυξης» στη χρήση 2019.

Πληροφορίες που αναφέρονται στην απόκτηση ιδίων μετοχών
Δεν αποκτήθηκαν «ίδιες μετοχές », κατά την διάρκεια της χρήσης 2018
.
Υποκαταστήματα της Εταιρείας.
Η Εταιρεία δεν διαθέτει υποκαταστήματα

Χρήση «χρηματοπιστωτικών μέσων».

Η Εταιρεία δεν χρησιμοποιεί «χρηματοπιστωτικά μέσα»,

Διανομή κερδών

Η χρήση 2019 ήταν ζημιογόνος με αποτέλεσμα να μη υπάρχει διανομή των κερδών

Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.

Οι εμπορικές συναλλαγές της εταιρίας με τις συνδεδεμένες με αυτή εταιρίες και πρόσωπα στη διάρκεια της χρήσης 2019 αναφέρονται στην σημείωση 5.12 των ετήσιων Χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Σημαντικά γεγονότα μετά την λήξη της χρήσης.

Συνέπειες του κορωνοιού (Covid-19) για την Εταιρεία

Θα υπάρξει αρνητική επίδραση στην αγορά ακινήτων καθώς η οικονομία θα εισέλθει σε ύφεση. Είναι ακόμη πρόωρη οποιαδήποτε ποσοτική εκτίμηση, καθώς δεν είναι γνωστή ή προβλέψιμη η ένταση και η διάρκεια της πανδημίας.

Η εταιρεία λαμβάνει όλα τα απαραίτητα μέτρα προστασίας και ακολουθεί τις κρατικές οδηγίες.

Σύμφωνα με το ΔΛΠ 10, οι επιπτώσεις από την εξάπλωση του ιού δεν αποτελούν γεγονός που επηρεάζει τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για την περίοδο που λήγει στις 31 Δεκεμβρίου 2019.

Πέραν των ήδη μνημονεθέντων γεγονότων, δεν υπάρχουν ουσιώδη γεγονότα, μεταγενέστερα της ημερομηνίας έκδοσης των Χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 31.12.2019, που να αφορούν την Εταιρεία.

Κύριοι Μέτοχοι, με βάση και όσα προαναφέρθηκαν, σας καλώ να εγκρίνετε τις Χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που καλύπτουν το χρονικό διάστημα από 1 Ιανουαρίου 2019 έως 31 Δεκεμβρίου 2019.

Με τιμή
Για το Διοικητικό Συμβούλιο
Ο Πρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος

Σωτήριος Θεοδωρίδης
Απόσπασμα από το βιβλίο πρακτικών του Δ.Σ
Αθήνα, 24 Απριλίου 2020



Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας ARVEN Ανώνυμος Τεχνική Εμπορική και Βιομηχανική Εταιρία Αναπτύξεως και Εκμετάλλευσης Ακινήτων

Έκθεση Ελέγχου επί των Εταιρικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας **ARVEN Ανώνυμος Τεχνική Εμπορική και Βιομηχανική Εταιρία Αναπτύξεως και Εκμετάλλευσης Ακινήτων** (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την εταιρική κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2019, τις εταιρικές καταστάσεις συνολικού εισοδήματος , μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας **ARVEN Ανώνυμος Τεχνική Εμπορική και Βιομηχανική Εταιρία Αναπτύξεως και Εκμετάλλευσης Ακινήτων** κατά την 31η Δεκεμβρίου 2019, τη χρηματοοικονομική τους επίδοση και τις ταμειακές τους ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση .

Βάση γνώμης

Διενεργήσαμε τον 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 παράγραφο της έκθεσής μας "Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των εταιρικών οικονομικών καταστάσεων". Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία 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 εταιρικών 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 εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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

Κατά την κατάρτιση των εταιρικών 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 βάσης 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 προχωρήσει σ' αυτές τις ενέργειες.

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι εταιρικές 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 χρηματοοικονομικές αποφάσεις των χρηστών, που λαμβάνονται με βάση αυτές τις εταιρικές 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 εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για την γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.

- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.

- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών 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 βάσης 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 εταιρικών 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 εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

- Συλλέγουμε επαρκή και κατάλληλα ελεγκτικά τεκμήρια για την έκφραση γνώμης επί των εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Είμαστε υπεύθυνοι για την καθοδήγηση, την επίβλεψη και την εκτέλεση του ελέγχου της Εταιρείας . Παραμένουμε αποκλειστικά υπεύθυνοι για την ελεγκτική μας γνώμη.

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

Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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

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

β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την εταιρεία **ARNEN Ανώνυμος Τεχνική Εμπορική και Βιομηχανική Εταιρία Αναπτύξεως και Εκμετάλλευσης Ακινήτων** και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 24 Απριλίου 2020
ΓΕΩΡΓΙΟΣ Κ. ΤΣΙΩΛΗΣ

Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Α.Μ. ΣΟΕΛ 17161

ΣΟΛ Α.Ε.
Μέλος Δικτύου Crowe Global
Φωκ. Νέγρη 3, 112 57 Αθήνα
Α.Μ. ΣΟΕΛ 125

Ι. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

Ποσά εκφρασμένα σε €	**Σημείωση**	**31/12/2019**	**31/12/2018**
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ			
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Επενδύσεις σε ακίνητα	5.1	1.050.000,00	2.650.000,00
Επενδύσεις σε θυγατρικές		0,00	0,00
Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος	5.6	252.000,00	0,00
Λοιπές απαιτήσεις		0,00	500,00
		1.302.000,00	**2.650.500,00**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	5.2	122,69	122,69
		122,69	**122,69**
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων		**1.302.122,69**	**2.650.622,69**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Κεφάλαιο και αποθεματικά αποδιδόμενα στους ιδιοκτήτες της Εταιρίας			
Μετοχικό Κεφάλαιο	5.3	90.000,00	90.000,00
Υπέρ το άρτιο	5.4	2.320.000,00	2.320.000,00
Αποτελέσματα εις νέο	5.5	-2.297.954,23	-1.029.652,19
Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων ιδιοκτητών Εταιρίας		**112.045,77**	**1.380.347,81**
Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων		**112.045,77**	**1.380.347,81**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος	5.6		162.500,00
Προβλέψεις	5.7	100.000,00	0,00
		100.000,00	**162.500,00**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	5.8	1.090.076,92	1.107.774,88
		1.090.076,92	**1.107.774,88**
Σύνολο υποχρεώσεων		**1.190.076,92**	**1.270.274,88**
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων		**1.302.122,69**	**2.650.622,69**

ΙΙ. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΗΣ

ποσά εκφρασμένα σε €	**Σημείωση**	**1.01-31.12.2019**	**1.01-31.12.2018**
Αποτελέσματα από την επιμέτρηση στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων	5.1	-1.600.000,00	0,00
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	5.9	-103.281,04	-3.281,04
Άλλα έσοδα		20.479,00	0,00
Λειτουργικά κέρδη(ζημίες) (EBIT)		**-1.682.802,04**	**-3.281,04**
Έσοδα από τόκους		0,00	0,00
Χρηματοοικονομικά έξοδα		0,00	0,00
Κέρδη (ζημίες) συνήθων εργασιών		**-1.682.802,04**	**-3.281,04**
Κέρδη / (ζημιές) προ φόρων		**-1.682.802,04**	**-3.281,04**
Φόρος εισοδήματος	5.10	414.500,00	26.000,00
Κέρδος /(ζημιές) μετά φόρου χρήσης		**-1.268.302,04**	**22.718,96**
Κατανέμονται σε:			
Ιδιοκτήτες εταιρείας		-1.268.302,04	22.718,96
		0,00	0,00
Βασικά και προσαρμοσμένα κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή σε ευρώ	5.11	-14,0922	0,2524

ΙΙΙ. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΛΟΙΠΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ ΧΡΗΣΗΣ

ποσά εκφρασμένα σε €	**1.01-31.12.2019**	**1.01-31.12.2018**
Κέρδος μετά φόρου χρήσης	-1.268.302,04	22.718,96
Λοιπά συνολικά έσοδα χρήσης μετά φόρου	0,00	0,00
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα χρήσης	**-1.268.302,04**	**22.718,96**
Κατανέμονται σε:		
Ιδιοκτήτες εταιρίας	-1.268.302,04	22.718,96

IV. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

ποσά εκφρασμένα σε €

	ΑΠΟΔΙΔΟΜΕΝΑ ΣΤΟΥΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΕΣ ΤΗΣ ΜΗΤΡΙΚΗΣ			
	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά Υπέρ το άρτιο	Αποτελέσματα εις νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπα 01/01/2018	**90.000,00**	**2.320.000,00**	**-1.052.371,15**	**1.357.628,85**
Μεταβολές καθαρής θέσης χρήσης				
Λοιπά συνολικά έσοδα χρήσης	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
- Αποτέλεσμα χρήσης			22.718,96	22.718,96
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα χρήσης	**0,00**	**0,00**	**22.718,96**	**22.718,96**
Υπόλοιπα 31/12/2018	**90.000,00**	**2.320.000,00**	**-1.029.652,19**	**1.380.347,81**
Υπόλοιπα 01/01/2019	**90.000,00**	**2.320.000,00**	**-1.029.652,19**	**1.380.347,81**
Μεταβολές καθαρής θέσης χρήσης				
Λοιπά συνολικά έσοδα χρήσης	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
- Αποτέλεσμα χρήσης			-1.268.302,04	-1.268.302,04
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα χρήσης	**0,00**	**0,00**	**-1.268.302,04**	**-1.268.302,04**
Υπόλοιπα 31/12/2019	**90.000,00**	**2.320.000,00**	**-2.297.954,23**	**112.045,77**

V. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

ποσά εκφρασμένα σε .€	**1.01-31.12.2019**	**1.01-31.12.2018**
Λειτουργικές δραστηριότητες		
Κέρδη προ φόρων	-1.682.802,04	-3.281,04
Πλέον / μείον προσαρμογές για:		
Αποσβέσεις	0,00	0,00
Προβλέψεις	100.000,00	
Αποτελέσματα (έσοδα, έξοδα, κέρδη και ζημιές) επενδυτικής δραστηριότητας	1.600.000,00	0,00
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	0,00	0,00
Πλέον/ μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες:		
Μείωση / (αύξηση) αποθεμάτων		
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	500,00	0,00
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)	-17.697,96	3.281,04
Μείον:		
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	0,00	0,00
Καταβεβλημένοι φόροι	0,00	0,00
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	**0,00**	**0,00**
Επενδυτικές δραστηριότητες		
Απόκτηση θυγατρικών, συγγενών, κοινοπραξιών και λοιπών επενδύσεων		
Αγορά ενσώματων και άϋλων παγίων περιουσιακών στοιχείων		
Εισπράξεις από πωλήσεις ενσώματων και άϋλων παγίων και λοπών επενδύσεων		
Τόκοι εισπραχθέντες	0,00	0,00
Μερίσματα εισπραχθέντα	0,00	0,00
Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	**0,00**	**0,00**
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες		
Εισπράξεις από αύξηση μετοχικού κεφαλαίου		
Εισπράξεις από εκδοθέντα / αναληφθέντα δάνεια	0,00	0,00
Εξοφλήσεις δανείων		
Εξοφλήσεις υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις (χρεολύσια)	0,00	0,00
Μερίσματα πληρωθέντα		
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	**0,00**	**0,00**
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσεως (α) + (β) + (γ)	**0,00**	**0,00**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσεωςς	**122,69**	122,69
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσεως	**122,69**	**122,69**

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 12 έως 20 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ετήσιων Χρηματο οικονομικών Καταστάσεων της 31η^{ης} Δεκεμβρίου 2019

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ
Της χρήσεως από 1η Ιανουαρίου έως 31ης Δεκεμβρίου 2019

1.Γενικές πληροφορίες

Η ARVEN ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ & ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ με Αριθμό ΓΕ. ΜΗ 849361000 και έχει την έδρα στην οδό Δορυλαίου 10-12 , Αθήνα Τ.Κ. 11521 . Η δραστηριότητα της εταιρίας είναι η ανάπτυξη και εκμετάλλευση ακινήτων στην Ελλάδα και το εξωτερικό.

Η εταιρία αποτελεί θυγατρική κατά 100% της εταιρίας MFGVR LTD που εδρεύει στη Κύπρο , στη οποία η " PASAL ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ " κατέχει το 100% των μετοχών της.

Οι Χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρίας περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές καταστάσεις , με τη μέθοδο της πλήρους ενοποίησης , που συντάσσει η εταιρία " PASAL ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ " της οποίας οι μετοχές είναι εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

Οι παρούσες Χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας, της χρήσης από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2019, εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο την 24 Απριλίου 2020 και τελούν υπό την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης, η οποία μπορεί να συνέλθει μέχρι την 10.09.2020 και έχει το δικαίωμα να τις τροποποιήσει.

Το Διοικητικό Συμβούλιο αποτελείται από τους:

Σωτήριος Θεοδωρίδης	Πρόεδρος Δ.Σ. & Διευθύνων Σύμβουλος
Κων/νος Μαρκάζος	Αντιπρόεδρος Δ.Σ.
Μαρία Αναστασίου	Μέλος του Δ.Σ.

2.Οι σημαντικές λογιστικές αρχές που χρησιμοποιεί η εταιρεία

2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των Χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι κυριότερες λογιστικές αρχές που υιοθετήθηκαν στην ετοιμασία αυτών των Χρηματοοικονομικών καταστάσεων αναφέρονται πιο κάτω. Αυτές οι αρχές έχουν εφαρμοστεί με συνέπεια για όλα τα έτη που παρουσιάζονται σε αυτές τις Χρηματοοικονομικές καταστάσεις, εκτός από όπου δηλώνεται διαφορετικά.

Οι Χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρίας, συντάσσονται σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠ.Χ.Α) που έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και απεικονίζονται σε Ευρώ, το επίσημο νόμισμα της χώρας όπου εδρεύει η Εταιρία. Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή του ιστορικού κόστους με εξαίρεση τις Επενδύσεις σε ακίνητα και τα Διαθέσιμα προς πώληση στοιχεία του ενεργητικού, που αποτιμώνται σε εύλογες αξίες .

Οι ετήσιες Χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2018 παρουσιάζουν την χρηματοοικονομική θέση της Εταιρίας με βάσει την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας, λαμβάνοντας υπόψη μακροοικονομικούς και μικροοικονομικούς παράγοντες και την επίδρασή τους στη λειτουργία της.

2.2. Αρχή συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητα

Κατά την 31.12.2019, το σύνολο των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων της Εταιρείας υπερέβαινε το σύνολο των κυκλοφορούντων περιουσιακών της στοιχείων κατά ποσό € 1.090 χιλ. περίπου, με συνέπεια τη διαμόρφωση ισόποσου ελλείμματος στο κεφάλαιο κίνησης.

Μετά την επικύρωση της συμφωνίας εξυγίανσης της μητρικής εταιρείας «PASAL ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ», που έγινε με την με αριθμό 71229.8./2019 Απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών ,την υλοποίηση της Συμφωνίας Εξυγίανσης και της Σύμβασης με τον νέο Επενδυτή της μητρικής Εταιρείας θα έχει την δυνατότητα ανάπτυξης και σκοπεύει να αξιοποιήσει τα ακίνητα τα οποία θα παραμείνουν στο χαρτοφυλάκιο της.

Με βάση τα παραπάνω, η διοίκηση της Εταιρείας θεωρεί ότι είναι σε θέση να συνεχίσει τις δραστηριότητες της και εκτιμά ότι θα εκπληρώνει τις υποχρεώσεις της (ήτοι λειτουργικές υποχρεώσεις και δανειακές υποχρεώσεις), τουλάχιστον για τους επόμενους 12 μήνες από την ημερομηνία των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Ως εκ τούτου οι ετήσιες Χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας έχουν ετοιμαστεί με βάση την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας

2.3 Επενδύσεις σε ακίνητα

Ακίνητα τα οποία κατέχονται ή για μακροχρόνιες εκμισθώσεις ή για κεφαλαιουχικά κέρδη ή και για τα δύο, και τα οποία δε χρησιμοποιούνται από την εταιρία, κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιόκτητη γη και κτίρια, εδαφικές εκτάσεις που κατέχονται με καθεστώς λειτουργικής μίσθωσης , κτίρια που κατέχονται με καθεστώς χρηματοδοτικής μίσθωσης και ακίνητα τα οποία κατασκευάζονται ή αξιοποιούνται για μελλοντική χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα. Η γη η οποία κατέχεται με λειτουργική μίσθωση κατηγοριοποιείται και

λογίζεται ως επένδυση σε ακίνητο, όταν ισχύουν όλες οι απαραίτητες προϋποθέσεις για να χαρακτηρισθεί ένα ακίνητο ως τέτοιο.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης. Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα επιμετρούνται σε εύλογη αξία . Η εύλογη αξία βασίζεται στις τιμές ενεργής αγοράς, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φυσική κατάσταση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε ακινήτου . Αν η πληροφόρηση αυτή δεν είναι διαθέσιμη, η εταιρία εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργείς αγορές ή προεξόφληση ταμειακών ροών. Οι αποτιμήσεις αυτές διεξάγονται ετησίως από ανεξάρτητους εκτιμητές και συνάδουν με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Επιτροπή Διεθνών Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee) .

Επενδύσεις σε ακίνητα που αξιοποιούνται ξανά για διαρκή χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα, ή για τα οποία η αγορά έχει εξελιχθεί σε λιγότερη ενεργή, συνεχίζουν να υπολογίζονται στην εύλογη αξία.

Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα απεικονίζει, μεταξύ άλλων, έσοδα από ενοίκια υφιστάμενων εκμισθώσεων, έσοδα από παραχωρήσεις χρήσεως και παραδοχές σχετικά με το έσοδο 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 επένδυση σε ακίνητο. Άλλες, συμπεριλαμβανομένων ενδεχομένων ενοικίων πληρωτέων, δεν αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις. Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στη λογιστική αξία του ακινήτου, μόνο όταν είναι πιθανόν ότι η εταιρία θα έχει μελλοντικά οικονομικά οφέλη από το συγκεκριμένο ακίνητο και όταν το κόστος του μπορεί να μετρηθεί αξιόπιστα. Όλα τα άλλα έξοδα επιδιορθώσεων και συντήρησης καταχωρούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων την χρήση που πραγματοποιούνται. Μεταβολές στις εύλογες αξίες καταχωρούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων στο τέλος κάθε χρήσης.

Αν η χρήση κάποιου ακινήτου το οποίο έχει ταξινομηθεί στις Επενδύσεις σε Ακίνητα μεταβληθεί σε ιδιόχρηση, τότε το ακίνητο ταξινομείται στα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία και η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της επαναταξινόμησης θεωρείται το τεκμαρτό κόστος του ακινήτου για λογιστικούς σκοπούς.. Αν η χρήση ενός πάγιου περιουσιακού στοιχείου μεταβληθεί και το ακίνητο χαρακτηριστεί ως επενδυτικό ακίνητο, οποιαδήποτε διαφορά που προκύπτει μεταξύ της λογιστικής και της εύλογης του αξίας κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, αναγνωρίζεται στα ίδια κεφάλαια ως επανεκτίμηση της αξίας των πάγιων περιουσιακών στοιχείων, βάσει του ΔΛΠ 16. Στην περίπτωση που ένα κέρδος από αποτίμηση σε εύλογη αξία αντιστρέφει προγενέστερες ζημίες απομείωσης, τότε το κέρδος αυτό αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα της χρήσης.

2.4 Πάγια περιουσιακά στοιχεία

Τα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία περιλαμβάνουν ακίνητα τα οποία κατασκευάζονται ή αξιοποιούνται για μελλοντική χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα μέχρι το εκάστοτε ακίνητο ολοκληρωθεί ή αρχίσει να χρησιμοποιείται, βελτιώσεις μισθωμένων ακινήτων, και λοιπό εξοπλισμό, τα οποία κατέχονται από την Εταιρία με σκοπό τη λειτουργική χρησιμοποίηση τους αλλά και για διοικητικούς σκοπούς.

Τα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία καταχωρούνται αρχικά στη αξία κτήσης τους, η οποία περιλαμβάνει όλες τις δαπάνες που απαιτούνται προκειμένου ένα πάγιο να τεθεί σε κατάσταση λειτουργίας. Πάγια τα οποία κατασκευάζονται από την Εταιρία, καταχωρούνται στο κόστος ιδιοκατασκευής το οποίο συμπεριλαμβάνει έξοδα σε υπεργολάβους, υλικά και έξοδα τεχνικών .

Οι αποσβέσεις υπολογίζονται με βάση τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης κατά τη διάρκεια της αναμενόμενης ωφέλιμης ζωής του περιουσιακού στοιχείου, με την έναρξη χρησιμοποίησής τους ως εξής :

	Έτη
Έπιπλα & λοιπός εξοπλισμός	3-5

Τα γήπεδα καθώς και τα πάγια που βρίσκονται στο στάδιο κατασκευής τους (υπό εκτέλεση) δεν αποσβένονται. Βελτιώσεις σε μισθωμένα ακίνητα αποσβένονται κατά την διάρκεια της μίσθωσης.

Ενσώματα περιουσιακά στοιχεία διαγράφονται από τον ισολογισμό, όταν διατίθενται, αποσύρονται, ή όταν δεν αναμένονται μελλοντικά οικονομικά οφέλη από τη χρήση τους.

Κέρδη ή ζημίες που προκύπτουν από την απόσυρση ή διάθεση ενσώματων περιουσιακών στοιχείων προσδιορίζονται με βάση τη διαφορά μεταξύ του εκτιμώμενου καθαρού εσόδου από τη διάθεση και της λογιστικής αξίας του περιουσιακού στοιχείου και καταχωρούνται ως έσοδα ή έξοδα στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων.

2.5. Απομείωση Αξίας Περιουσιακών Στοιχείων

Σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού, και εφόσον υπάρχει οποιαδήποτε σχετική ένδειξη ότι ένα περιουσιακό στοιχείο μπορεί να είναι απομειωμένο, η Εταιρεία εκτιμά το ανακτήσιμο ποσό του περιουσιακού στοιχείου. Όταν και μόνο όταν, το ανακτήσιμο ποσό του περιουσιακού στοιχείου είναι μικρότερο από τη λογιστική αξία του, η τελευταία θα μειώνεται στο ανακτήσιμο ποσό του και θα αναγνωρίζεται μία ζημία απομείωσης. Η ζημία απομείωσης καταχωρείται ως έξοδο στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων αμέσως, εκτός και αν προβλέπεται διαφορετικός λογιστικός χειρισμός από άλλο Δ.Λ.Π. Μία ζημία απομείωσης που καταχωρήθηκε για ένα περιουσιακό στοιχείο σε προηγούμενα έτη αναστρέφεται αν και μόνον αν έχει υπάρξει μία μεταβολή στις εκτιμήσεις που χρησιμοποιήθηκαν για να προσδιοριστεί το ανακτήσιμο

ποσό του περιουσιακού στοιχείου από την τελευταία ζημία απομείωσης που είχε καταχωρηθεί. Αν αυτό συμβαίνει, η λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου αυξάνεται στο ανακτήσιμο ποσό του.

2.6 Διαθέσιμα

Τα διαθέσιμα περιλαμβάνουν και τα ισοδύναμα των ταμειακών διαθεσίμων, όπως είναι οι καταθέσεις όψεως και οι καταθέσεις προθεσμίας βραχείας διάρκειας . Τραπεζικές υπεραναλήψεις, που είναι αποπληρωτέες σε πρώτη ζήτηση και αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της διαχείρισης των διαθεσίμων της εταιρίας , περιλαμβάνονται, για σκοπούς σύνταξης της κατάστασης ταμειακών ροών, ως συστατικό στοιχείο των ταμειακών ροών, ως συστατικό στοιχείο των ταμειακών διαθεσίμων .

2 .7 Μετοχικό κεφάλαιο

Οι κοινές μετοχές κατατάσσονται στα ίδια κεφάλαια. Άμεσα κόστη για την έκδοση μετοχών, εμφανίζονται, μετά την αφαίρεση του σχετικού φόρου συγκεντρώσεως κεφαλαίου, σε μείωση του Μετοχικού Κεφαλαίου ή της διαφοράς υπέρ το άρτιο. Άμεσα κόστη που σχετίζονται με την έκδοση μετοχών για την απόκτηση επιχειρήσεων περιλαμβάνονται στην αξία κτήσεως των επιχειρήσεων αυτών.

Η αξία κτήσεως των ιδίων μετοχών, μειωμένης με το φόρο εισοδήματος (εάν συντρέχει περίπτωση), εμφανίζεται αφαιρετικώς των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρίας, μέχρις ότου οι ίδιες μετοχές πωληθούν ή ακυρωθούν. Κάθε κέρδος ή ζημιά από πώληση ιδίων μετοχών, καθαρό από άμεσα για την συναλλαγή λοιπά κόστη και φόρο εισοδήματος, αν συντρέχει περίπτωση, εμφανίζεται ως αποθεματικό στα ίδια κεφάλαια.

2.8 Κέρδη ανά μετοχή

Τα κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας το καθαρό κέρδος της χρήσεως που αναλογεί στους κοινούς μετόχους με το μέσο σταθμισμένο αριθμό των κοινών μετοχών σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια της χρήσεως, εξαιρώντας το μέσο όρο των μετοχών που αποκτήθηκαν από την εταιρία ως ίδιες μετοχές. Τα προσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή (diluted earnings per share) υπολογίζονται αναπροσαρμόζοντας τον σταθμισμένο μέσο αριθμό των σε κυκλοφορία κοινών μετοχών με τις επιδράσεις όλων των δυνητικών τίτλων των μετατρέψιμων σε κοινές μετοχές.

2.9 Διανομή μερισμάτων

Η διανομή μερισμάτων στους μετόχους της εταιρίας αναγνωρίζεται ως υποχρέωση στις Χρηματοοικονομικές καταστάσεις όταν η διανομή εγκρίνεται από την Γενική Συνέλευση των μετόχων.

2.10 Αναγνώριση εσόδων

Η αναγνώριση των εσόδων γίνεται ως εξής:

α) Έσοδα από Επενδύσεις σε Ακίνητα: Τα έσοδα από Επενδύσεις σε Ακίνητα συμπεριλαμβάνουν έσοδα λειτουργικών μισθώσεων, συντήρησης και διαχείρισης ακινήτων, παραχωρήσεων χρήσης και συμβάσεων εμπορικής συνεργασίας.

Τα έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων, με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της περιόδου της μίσθωσης. Όταν η εταιρία παρέχει κίνητρα στους πελάτες του, το κόστος αυτών των κινήτρων αναγνωρίζεται καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης ή της εμπορικής συνεργασίας, με την ευθεία μέθοδο, μειωτικά του εσόδου.

Τα έσοδα από συντήρηση και διαχείριση ακινήτων, παραχωρήσεις χρήσεως και συμβάσεις εμπορικής συνεργασίας αναγνωρίζονται την χρήση για την οποία παρέχονται οι υπηρεσίες παραχώρησης και εμπορικής συνεργασίας

β). **Πωλήσεις ακίνητης περιουσίας:** Έσοδα από πωλήσεις ακίνητης περιουσίας αναγνωρίζονται στις Χρηματοοικονομικές καταστάσεις μόνο όταν υπογραφτεί οριστική σύμβαση.

Όταν το αποτέλεσμα μιας σύμβασης δεν μπορεί να υπολογισθεί με αξιοπιστία, το έσοδο αναγνωρίζεται μόνο στο βαθμό που αντίστοιχα έξοδα έχουν πραγματοποιηθεί και αναμένονται να εισπραχθούν. Τα έξοδα του συμβολαίου αναγνωρίζονται όταν πραγματοποιούνται.

Όταν το αποτέλεσμα μιας σύμβασης μπορεί να εκτιμηθεί με αξιοπιστία, το έσοδο και τα έξοδα του συμβολαίου αναγνωρίζονται κατά τη διάρκεια του συμβολαίου, αντίστοιχα, ως έσοδο και έξοδο.

γ) Έσοδα από τόκους: Τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται βάσει χρονικής αναλογίας και με την χρήση του πραγματικού επιτοκίου.

Όταν υπάρχει απομείωση των απαιτήσεων, η λογιστική αξία αυτών μειώνεται στο ανακτήσιμο ποσό τους το οποίο είναι η παρούσα αξία των αναμενόμενων μελλοντικών ταμειακών ροών προεξοφλουμένων με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο. Στην συνέχεια λογίζονται τόκοι με το ίδιο επιτόκιο επί της απομειωμένης (νέας λογιστικής) αξίας.

ε) Μερίσματα: Τα μερίσματα, λογίζονται ως έσοδα όταν το δικαίωμα είσπραξης θεμελιώνεται, δηλαδή με την έγκριση της γενικής συνέλευσης των μετόχων της εταιρείας που διανείμει.

2.11 Κόστος χρηματοδότησης

Το κόστος δανεισμού αποτελείται από τους δεδουλευμένους τόκους επί των συναφθέντων δανείων, που υπολογίζονται βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Το κόστος δανεισμού πού αφορά άμεσα την απόκτηση ,κατασκευή ή την ολοκλήρωση ενός επενδυτικού ακινήτου κεφαλαιοποιείται ως τμήμα του κόστους του στοιχείου αυτού.

2.12 Φόρος εισοδήματος –Αναβαλλόμενοι φόροι

Η επιβάρυνση της χρήσεως με φόρους εισοδήματος αποτελείται από τους τρέχοντες φόρους και τους αναβαλλόμενους φόρους, δηλαδή τους φόρους (ή τις φορολογικές ελαφρύνσεις), που σχετίζονται με τα απεικονιζόμενα στην τρέχουσα χρήση κέρδη (ή ζημίες) αλλά θα καταλογισθούν από τις φορολογικές αρχές σε μελλοντικές χρήσεις. Ο φόρος εισοδήματος καταχωρείται στο λογαριασμό αποτελεσμάτων, εκτός του φόρου εκείνου που αφορά συναλλαγές που καταχωρήθηκαν απευθείας στα ίδια κεφάλαια, στην οποία περίπτωση καταχωρείται απευθείας, κατά ανάλογο τρόπο στα ίδια κεφάλαια.

Οι τρέχοντες φόροι εισοδήματος είναι οι πληρωτέοι φόροι επί του φορολογητέου εισοδήματος της χρήσης, βάσει των θεσπισμένων συντελεστών φόρου κατά την ημερομηνία του ισολογισμού, και οι τυχόν πρόσθετοι φόροι εισοδήματος που αφορούν προηγούμενες χρήσεις. Στην περίπτωση που ισχύουν διαφορετικοί φορολογικοί συντελεστές επί των διανεμόμενων και μη διανεμόμενων κερδών, η ποσοτικοποίηση της τρέχουσας φορολογίας γίνεται με βάση τους θεσπισμένους συντελεστές φόρου της κάθε κατηγορίας, ανάλογα με το ποσό των κερδών που διανέμεται.

Οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος υπολογίζονται, βάσει των θεσπισμένων συντελεστών φόρου που θα ισχύουν κατά το χρόνο καταλογισμού τους, επί της διαφοράς μεταξύ της λογιστικής και της φορολογικής βάσεως των επιμέρους περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, στο βαθμό που οι διαφορές αυτές συνθέτουν ετεροχρονισμούς που θα εξαλειφθούν στο μέλλον.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις κατά των φορολογικών αρχών αναγνωρίζονται μόνο στην έκταση στην οποία είναι πιθανό ότι θα υπάρξουν μελλοντικά κέρδη, που θα προσδώσουν φορολογικές υποχρεώσεις με τις οποίες θα μπορέσουν να συμψηφισθούν οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις. Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις μειώνονται κατά την έκταση στην οποία δεν είναι πλέον προφανές ότι η σχετική μελλοντική φορολογική ελάφρυνση θα εξασφαλισθεί.

Κατά την κανονική ροή των εργασιών της επιχείρησης λαμβάνουν χώρα πολλές συναλλαγές και υπολογισμοί για τους οποίους ο ακριβής υπολογισμός του φόρου είναι αβέβαιος. Η Διοίκηση σχηματίζει πρόβλεψη πρόσθετων φόρων που πιθανών να προκύψουν από μελλοντικούς φορολογικούς ελέγχους. Στην περίπτωση που οι τελικοί φόροι που προκύπτουν μετά από τους ελέγχους είναι διαφορετικοί από τα ποσά που αρχικά είχαν καταχωρηθεί, οι διαφορές αυτές θα επηρεάσουν το φόρο εισοδήματος και τις προβλέψεις για αναβαλλόμενους φόρους κατά την χρήση που ο προσδιορισμός των φορολογικών διαφορών έλαβε χώρα.

2.13 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Συνδεδεμένα μέρη ορίζονται οι επιχειρήσεις, στις οποίες η εταιρία διατηρεί τον έλεγχο ή ασκεί ουσιώδη επιρροή στη διαμόρφωση των οικονομικών και διαχειριστικών πολιτικών τους. Επίσης, συνδεδεμένα μέρη είναι τα μέλη της Διοίκησης της εταιρίας, συγγενικά πρόσωπα αυτών με πρώτο βαθμό συγγένειας, επιχειρήσεις που κατέχονται από αυτά ή στις οποίες έχουν τον έλεγχο ή ασκούν ουσιώδη επιρροή.

2.14 Πληροφόρηση περί Τομέων Δραστηριότητας

Ως επιχειρηματικός τομέας ορίζεται μία ομάδα περιουσιακών στοιχείων και λειτουργιών που παρέχουν προϊόντα και υπηρεσίες, τα οποία υπόκεινται σε διαφορετικούς κινδύνους και αποδόσεις από εκείνα άλλων επιχειρηματικών τομέων. Ως γεωγραφικός τομέας, ορίζεται μία γεωγραφική περιοχή, στην οποία παρέχονται προϊόντα και υπηρεσίες και η οποία υπόκειται σε διαφορετικούς κινδύνους και αποδόσεις από άλλες περιοχές. Η Εταιρεία δραστηριοποιείται μόνο στην Ελλάδα και μόνο στο τομέα των εμπορικών ακινήτων.

2.15 Υιοθέτηση καινούργιων και αναθεωρημένων ΔΠΧΑ

Κατά το τρέχον έτος, η Εταιρία υιοθέτησε όλα τα νέα και αναθεωρημένα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) τα οποία σχετίζονται με τις εργασίες της και είναι εφαρμόσιμα για λογιστικές περιόδους που αρχίζουν την 1 Ιανουαρίου 2019. Η υιοθέτηση αυτή δεν είχε επιφέρει σημαντικές μεταβολές στις λογιστικές αρχές της Εταιρείας . Ειδικότερα το νέο ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις» με ισχύ από την 01.01.2019, δεν είχε εφαρμογή λόγω του ότι η Εταιρεία δεν έχει συνάψει μακροχρόνιες λειτουργικές μισθώσεις.

Κατά την ημερομηνία έγκρισης αυτών των Χρηματοοικονομικών καταστάσεων είχαν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων πρότυπα και Διερμηνείες που δεν είχαν τεθεί ακόμη σε εφαρμογή. Μερικά από αυτά υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και άλλα ακόμη. Το Διοικητικό Συμβούλιο αναμένει ότι η υιοθέτηση αυτών των προτύπων χρηματοοικονομικής αναφοράς σε μελλοντικές περιόδους δεν θα έχει σημαντική επίδραση στις Χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

3.Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Η εταιρία εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους, όπως κίνδυνο αγοράς (επιτόκια ,τιμές αγοράς) , κίνδυνο ρευστότητας και κίνδυνο κτηματαγοράς. Το Διοικητικό Συμβούλιο παρέχει οδηγίες και κατευθύνσεις για την γενική διαχείριση του κινδύνου καθώς και ειδικές οδηγίες για την διαχείριση συγκεκριμένων κινδύνων αναφέρονται στη Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου στη παράγραφο «Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου».

3.2 Προσδιορισμός των ευλόγων αξιών

Η εύλογη αξία των χρηματοπιστωτικών μέσων που διαπραγματεύονται σε ενεργές αγορές (χρηματιστήρια), προσδιορίζεται από τις δημοσιευόμενες τιμές που ισχύουν κατά την ημερομηνία του ισολογισμού. Οι εύλογες αξίες των

απαιτήσεων και υποχρεώσεων είναι οι ονομαστικές τους αξίες κατάλληλα προσαρμοσμένες ώστε ν' αντανακλούν την διαχρονική αξία του χρήματος και τις εκτιμήσεις για τις απώλειες από τον πιστωτικό κίνδυνο.

4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης

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

Η Εταιρία προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων. Οι εκτιμήσεις και παραδοχές που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων στους επόμενους 12 μήνες αφορούν τα ακόλουθα.

4.1. Εκτίμηση της «εύλογης αξίας» των επενδύσεων σε ακίνητα

Η πλέον κατάλληλη ένδειξη της «εύλογης αξίας» είναι οι τρέχουσες αξίες που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά συναφών μισθωτηρίων αλλά και λοιπών συμβολαίων. Εάν δεν είναι εφικτή η εξεύρεση τέτοιων πληροφοριών, η εταιρία προσδιορίζει την αξία μέσα σε ένα εύρος λογικών εκτιμήσεων των «ευλόγων αξιών». Για να πάρει μια τέτοια απόφαση, η εταιρία λαμβάνει υπ' όψη του δεδομένα από μια πληθώρα πηγών, που περιλαμβάνουν:

α) Τρέχουσες τιμές σε μια ενεργή αγορά ακινήτων διαφορετικής φύσεως, κατάστασης ή τοποθεσίας (ή υποκείμενες σε διαφορετικούς όρους μισθωτηρίων ή λοιπών συμβολαίων), οι οποίες έχουν αναπροσαρμοστεί ώστε να απεικονίζουν αυτές τις διαφορές.

β) 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

γ) Προεξοφλημένες μελλοντικές ταμειακές ροές, βασισμένες σε αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωτηρίων και άλλων συμβολαίων και (όπου είναι εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, με χρήση προεξοφλητικών επιτοκίων που απεικονίζουν την τρέχουσα αξιολόγηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και την χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ροών.

4.2.Κύριες παραδοχές της διοίκησης για την εκτίμηση της «εύλογης αξίας»

Εάν δεν είναι εφικτή η ανεύρεση τρεχουσών ή προσφάτων τιμών για τις επενδύσεις σε ακίνητα, οι «εύλογες αξίες» των επενδύσεων σε ακίνητα προσδιορίζονται με την εφαρμογή τεχνικών αποτίμησης προεξοφλημένων ταμειακών ροών.

Η Εταιρία χρησιμοποιεί παραδοχές, οι οποίες κατά κύριο λόγω βασίζονται στις συνθήκες της αγοράς που επικρατούν, κατά την ημερομηνία κατάρτισης του εκάστοτε ισολογισμού. Οι κύριες παραδοχές που θεμελιώνουν τις εκτιμήσεις της Διοίκησης για την «εύλογη αξία» είναι αυτές που σχετίζονται με την είσπραξη ενοικίων και εσόδων από σχετικές συμβάσεις, τα προσδοκώμενα μελλοντικά ενοίκια της αγοράς, τις χρήσεις κατά τις οποίες δεν υπάρχουν ενοικιοστάσια, τις υποχρεώσεις για συντήρηση, καθώς και τα κατάλληλα προεξοφλητικά επιτόκια. Αυτές οι εκτιμήσεις συγκρίνονται συστηματικά με πραγματικά στοιχεία από την αγορά, καθώς και με πραγματοποιηθείσες συναλλαγές της εταιρίας και με εκείνες που ανακοινώνονται από την αγορά. Τα προσδοκώμενα μελλοντικά ενοίκια και έσοδα προσδιορίζονται με βάση τα τρέχοντα ισχύουν στην αγορά, για παρεμφερή ακίνητα, στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση.

5. Πρόσθετες πληροφορίες
Επί των ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31 Δεκεμβρίου 2019

5.1 Επενδύσεις σε ακίνητα

Οι επενδύσεις σε ακίνητα της εταιρίας αναλύονται ως εξής:

	31/12/2019	**31/12/2018**
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	**2.650.000,00**	**2.650.000,00**
Μεταβολές εύλογης αξίας	-1.600.000,00	
Υπόλοιπο λήξης χρήσης	**1.050.000,00**	**2.650.000,00**

Οι επενδύσεις σε ακίνητα εκτιμώνται στην εύλογη αξία βάσει εκτιμήσεων της διοίκησης οι οποίες υποστηρίζονται από εκθέσεις ανεξάρτητου Ορκωτού Εκτιμητή με βάση τις μεθόδους που είναι αποδεκτές από Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα (μέθοδος συγκριτικών στοιχείων και κτηματαγοράς – μέθοδος κεφαλαιοποίησης εσόδων - μέθοδος αξιοποίησης – μέθοδος υπολειμματικής αξίας αντικατάστασης). Συγκεκριμένα η αποτίμηση του ακινήτου έγινε από την εταιρία Savillis και χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος αξιοποίησης.

Επί του ακινήτου της εταιρείας υφίστανται υποθήκες και προσημειώσεις ύψους 15.730 χιλ. ευρώ.

5.2 Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμιακά διαθέσιμα της Εταιρείας αναλύονται ως εξής :

	31/12/2019	**31/12/2018**
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	122,69	122,69
Σύνολο	**122,69**	**122,69**

5.3 Μετοχικό Κεφάλαιο

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2019, το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρίας ανέρχεται σε € 90.000 διαιρούμενο σε 90.000 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 1, 00 η κάθε μία.

Οι μετοχές της εταιρίας δεν είναι εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αθηνών .

Στις 31 Δεκεμβρίου 2019 δεν κατέχονται μετοχές της μητρικής Εταιρίας

Η Εταιρία δεν έχει πρόγραμμα δικαιωμάτων προαίρεσης μετοχών

5.4 Υπέρ το άρτιο

Η Διαφορά υπέρ το άρτιο της Εταιρίας αναλύονται ως εξής :

	31/12/2019	**31/12/2018**
Διαφορά απο την έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	2.320.000,00	2.320.000,00
	2.320.000,00	**2.320.000,00**

Η Διαφορά υπέρ το άρτιο της Εταιρίας προέκυψε με την έκδοση μετοχών έναντι μετρητών σε αξία μεγαλύτερης της ονομαστικής τους αξίας. Το εισπραχθέν ποσό μειώθηκε κατά τα έξοδα της εκδόσεως. Η Διαφορά υπέρ το άρτιο δεν είναι διαθέσιμη για διανομή. Μπορεί να κεφαλαιοποιηθεί η να συμψηφισθεί με συσσωρευμένες ζημιές .

5.5 Αποτελέσματα εις νέο

Τα Αποτελέσματα εις νέο της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	31/12/2019	**31/12/2018**
Υπόλοιπο κατά την έναρξη της χρήσης	-1.029.652,19	-1.052.371,15
Καθαρά κέρδη (ζημίες) χρήσης, που αντιστοιχούν στους μετόχους της εταιρείας	-1.268.302,04	22.718,96
Υπόλοιπο στη λήξη της χρήσης	**-2.297.954,23**	**-1.029.652,19**

5.6 Αναβαλλόμενες Φορολογικές Απαιτήσεις και Υποχρεώσεις

Η κίνηση για τον Αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος έχει ως ακολούθως:

Υπόλοιπο έναρξης 1/1/2018	**188.500,00**
χρεώσεις/(πιστώσεις) στη κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης	-26.000,00
Υπόλοιπο 31/12/2018	**162.500,00**
Υπόλοιπο έναρξης 1/1/2019	**162.500,00**
χρεώσεις/(πιστώσεις) στη κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης	-414.500,00
Υπόλοιπο 31/12/2019	**-252.000,00**

Οι αναγνωρισθείσες αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις ανάγονται στις εξής αιτίες :

	31/12/2019	**31/12/2018**
Επενδύσεις σε ακίνητα	-228.000,00	162.500,00
Προβλέψεις	-24.000,00	0,00
Φόροι εισοδήματος , που θα επιβαρύνουν λογιστικά τις επόμενες χρήσεις	**-252.000,00**	**162.500,00**

Η Εταιρία αναγνωρίζει αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις για φορολογικές ζημίες στον βαθμό που είναι πιθανό ότι θα υπάρξουν επαρκή φορολογικά κέρδη που θα συμψηφιστούν με αυτές τις φορολογικές ζημίες**.**

5.7 Προβλέψεις

Οι προβλέψεις που παρουσιάζονται στις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις αναλύονται ως εξής:

	31/12/2019	**31/12/2018**
Λοιπές Πρόβλεψεις	100.000,00	
	100.000,00	**0,00**

Στη παρούσα χρήση σχηματίστηκαν Λοιπές προβλέψεις ποσού € 100 χιλ. για αποκατάσταση του περιβάλλοντος χώρου του ακινήτου σύμφωνα με την περιβαλλοντική νομοθεσία.

5.8 Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της εταιρίας αναλύονται ως εξής:

	31/12/2019	**31/12/2018**
Πιστωτές διάφοροι	1.088.753,92	1.106.451,88
Εξοδα χρήσεως δουλευμένα	1.323,00	1.323,00
Σύνολο	**1.090.076,92**	**1.107.774,88**

Το ποσό των € 1.088.753,92 αφορά υποχρέωση προς την μητρική εταιρία PASAL AE.(Σημ. 5.15)

Οι εύλογες αξίες τους ταυτίζονται με τις λογιστικές αξίες τους.

5.9 Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα

Τα λοιπά λειτουργικά έξοδα της εταιρίας αναλύονται ως εξής:

	31/12/2019	**31/12/2018**
Αμοιβές Συνεργατών-Συμβούλων	2.646,00	2.646,00
Φόροι -τέλη	635,04	635,04
Προβλέψεις	100.000,00	
Σύνολο	**103.281,04**	**3.281,04**

5.10 Φόροι Εισοδήματος

Η φορολογική επιβάρυνση των αποτελεσμάτων προσδιορίσθηκε ως εξής :

	31/12/2019	**31/12/2018**
Αναβαλόμενη φορολογική επιβάρυνση	414.500,00	26.000,00
Σύνολο φορολογικής επιβάρυνσης	**414.500,00**	**26.000,00**

Ο φόρος, επί των κερδών προ φόρων της Εταιρείας, διαφέρει από το θεωρητικό ποσό που θα πρόκυπτε χρησιμοποιώντας τον φορολογικό συντελεστή, επί των κερδών.
Η διαφορά έχει ως εξής:

	31/12/2019	**31/12/2018**
Κέρδη (ζημιές) προ φόρων, ως λογαριασμός αποτελεσμάτων	-1.682.802,04	-3.281,04
Συντελεστής Φόρου	24,00%	29,00%
Φόρος εισοδήματος	403.872,49	951,50
Προσαρμογή αναβαλλόμενης φορολογίας λόγω αλλαγής φορολογικών συντελεστών	6.500,00	26.000,00
Φόρος από μη αγνωριζόμενες φορολογικές ζημίες	4.445,03	0,00
Φόροι που αναλογούν σε μη φορολογούμενα έσοδα -έξοδα	-317,52	-951,50
Σύνολο φορολογικής επιβάρυνσης	**414.500,00**	**26.000,00**

Σύμφωνα με τις διατάξεις ,της παρ.1 του άρθρου 22 του Ν. 4646/2019 , τα κέρδη από επιχειρηματική δραστηριότητα που αποκτούν τα νομικά πρόσωπα και οι νομικές οντότητες που τηρούν διπλογραφικά βιβλία, εξαιρουμένων των πιστωτικών ιδρυμάτων, φορολογούνται με συντελεστή είκοσι τέσσερα τοις εκατό (24%) για τα εισοδήματα του φορολογικού έτους 2019 και εφεξή**ς.**

Για τις χρήσεις 2012 και 2013 η Εταιρεία ελέγχθηκε από τους Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή , σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 82 παραγρ. 5 Ν. 2238/1994.

Για τη χρήση 2014 και 2015 η Εταιρεία ελέγχθηκε από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή ,σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 65Α του Ν.4174/2013(ΚΦΔ), χωρίς να προκύψουν πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις .

Για την τρέχουσα χρήση η Εταιρία θα ελεγχθεί ,από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή ,σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 65^{A} του Ν.4174/2013(ΚΦΔ)

Ο έλεγχος αυτός βρίσκεται σε εξέλιξη και τα σχετικά φορολογικά πιστοποιητικά προβλέπεται να χορηγηθούν μετά τη δημοσίευση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων χρήσεως 2019. Αν μέχρι την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου προκύψουν πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις εκτιμούμε ότι αυτές δεν θα έχουν ουσιώδη επίδραση στις Χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Η Εταιρεία θεωρεί ότι έχει σχηματίσει επαρκείς προβλέψεις έναντι των πρόσθετων φόρων που πιθανόν να προκύψουν κατά τους μελλοντικούς φορολογικούς ελέγχους, βάσει των ευρημάτων των φορολογικών ελέγχων προηγούμενων ετών και προγενέστερων διερμηνειών των φορολογικών νόμων.

Σύμφωνα με τις διατάξεις της ΠΟΛ. 1172/2017, στις 31/12/2019 παραγράφηκαν οριστικά για τη εταιρεία όλες οι χρήσεις μέχρι και το 2013

Εκκρεμείς φορολογικές δηλώσεις: Χρήσεις 2014-2019

Οι ανωτέρω χρήσεις δεν έχουν ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές.

5.11 Κέρδη (ζημιά) ανά μετοχή

Τα κέρδη (ζημιές) ανά μετοχή υπολογίζονται με τη διαίρεση του αναλογούντος στους μετόχους της Εταιρίας κέρδους (ζημιάς) με τον σταθμισμένο μέσο όρο των σε κυκλοφορία μετοχών κατά τη διάρκεια της χρήσεως .

	31/12/2019	**31/12/2018**
Κέρδη (ζημιές) που αναλογούν στους μετόχους της εταιρείας	-1.268.302,04	22.718,96
Σταθμισμένος μέσος αριθμός μετοχών	90.000	90.000
Βασικά κέρδη(ζημιές) κατά μετοχή σε ευρώ	**-14,0922**	**0,2524**

Επισημαίνεται επίσης ότι δεν υπάρχει ανειλημμένη υποχρέωση προς έκδοση νέων μετοχών και, συνεπώς, δε συντρέχουν οι προϋποθέσεις για τον υπολογισμό και την παράθεση άλλου δείκτη κερδών (ζημιών) ανά μετοχή (δηλαδή δείκτη που να λαμβάνει υπό όψη την ύπαρξη δυνητικών μετοχών) .

5.12 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Τα ποσά των εσόδων και εξόδων σωρευτικά από την έναρξη της οικονομικής χρήσης και τα υπόλοιπα των απαιτήσεων και υποχρεώσεων της Εταιρίας στη λήξη της τρέχουσας χρήσης, που έχουν προκύψει από συναλλαγές της με τα συνδεδεμένα μέρη, όπως αυτά ορίζονται από το ΔΛΠ 24 έχουν ως ακολούθως:

	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ		ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
PASAL AE		1.088.753,92		20.479,00	
ΣΥΝΟΛΑ	**0,00**	**1.088.753,92**		**20.479,00**	**0,00**
	31.12.2018			**1/1-31/12/2018**	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ		ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
PASAL AE	500,00	1.106.451,88			
ΣΥΝΟΛΑ	**500,00**	**1.106.451,88**		**0,00**	**0,00**

5.13 Δεσμεύσεις και Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και απαιτήσεις

Η εταιρία έχει παράσχει υποθήκες και προσημειώσεις επί του ακινήτου της, ύψους 15.730 χιλ. ευρώ ,για εξασφάλιση δανείων που έχει συνάψει η μητρική εταιρία " PASAL ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ " .

5.14 Μεταγενέστερα του Ισολογισμού Γεγονότα

Συνέπειες του κορωνοιού (Covid-19) για την Εταιρεία

Θα υπάρξει αρνητική επίδραση στην αγορά ακινήτων καθώς η οικονομία θα εισέλθει σε ύφεση. Είναι ακόμη πρόωρη οποιαδήποτε ποσοτική εκτίμηση, καθώς δεν είναι γνωστή ή προβλέψιμη η ένταση και η διάρκεια της πανδημίας.

Η εταιρεία λαμβάνει όλα τα απαραίτητα μέτρα προστασίας και ακολουθεί τις κρατικές οδηγίες.

Σύμφωνα με το ΔΛΠ 10, οι επιπτώσεις από την εξάπλωση του ιού δεν αποτελούν γεγονός που επηρεάζει τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για την περίοδο που λήγει στις 31 Δεκεμβρίου 2019.

Πέραν των ήδη μνημονευθέντων γεγονότων, δεν υπάρχουν μεταγενέστερα του ισολογισμού της 31η Δεκεμβρίου 2019 γεγονότα, που να αφορούν την Εταιρία , στα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ).

Οι παρούσες ετήσιες Χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο την 24η Απριλίου 2020 και έχουν υπογραφεί εκ μέρους του, από τους κάτωθι:

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ. & ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ	**Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ**	**Η ΥΠΕΥΘΥΝΗ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ**
ΣΩΤΗΡΙΟΣ ΘΕΟΔΩΡΙΔΗΣ	**ΚΩΝ/ΝΟΣ ΜΑΡΚΑΖΟΣ**	**ΜΑΡΙΑ ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΥ**
Α.Δ.Τ. ΑΒ - 287935	**Α.Δ.Τ. ΑΗ - 093898**	**Α.Δ.Τ. ΑΚ - 546999**

ARVEN SA Ανώνυμος Τεχνική Εμπορική Βιομηχανική Εταιρία Αναπτύξεως και Εκμετάλλευσης Ακινήτων

Αριθμός ΓΕ.ΜΗ 849361000

Εδρα Δορυλαίου 10-12 Αθήνα, ΤΚ 11521

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ

από 1η Ιανουαρίου 2019 έως 31η Δεκεμβρίου 2019

(δημοσιευόμενα βάσει του ν.2190, άρθρο 135 για επιχειρήσεις που συντάσσουν ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, ενοποιημένες και μη κατά τα ΔΛΠ)

*Τα παρακάτω στοιχεία και πληροφορίες, που προκύπτουν από τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, στοχεύουν σε μία γενική ενημέρωση για την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα της **(ARVEN AE)**. Συνιστούμε επομένως στον αναγνώστη, πριν προβεί σε οποιαδήποτε είδους επενδυτική επιλογή ή άλλη συναλλαγή με την εταιρία, να ανατρέξει στη διεύθυνση διαδικτύου της εταιρίας, όπου αναρτώνται οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις καθώς και η έκθεση ελέγχου του ορκωτού ελεγκτή λογιστή.*

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ	
Εποπτεύουσα Αρχή :	Γ.Ε.ΜΗ
Διεύθυνση διαδικτύου : www .pasal.gr	www .pasal.gr
Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου :	
Θεοδωρίδης Σωτήριος	Πρόεδρος Δ.Σ. και Διεύθυνων Σύμβουλος
Μαρκάζος Κων/νος	Αντιπρόεδρος του Δ.Σ.
Αναστασίου Μαρία	Μέλος του Δ.Σ.
Ημερομηνία έγκρισης από το Διοικητικό Συμβούλιο των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων :	24 Απριλίου 2020
Νόμιμος Ελεγκτής :	*Γεώργιος Τσιώλης(Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 17161)*
Ελεγκτική εταιρία:	Σ.Ο.Λ. α.ε.ο.ε.
Τύπος έκθεσης ελέγχου ελεγκτών :	Με σύμφωνη γνώμη

1.1 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ
ποσά εκφρασμένα σε €

	31/12/2019	31/12/2018
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ		
Επενδύσεις σε ακίνητα	1.050.000,00	2.650.000,00
Λοιπά μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	252.000,00	500,00
Λοιπά κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	0,00	0,00
Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	122,69	122,69
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	**1.302.122,69**	**2.650.622,69**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ		
Μετοχικό Κεφάλαιο	90.000,00	90.000,00
Λοιπά στοιχεία Ιδίων κεφαλαίων	22.045,77	1.290.347,81
Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων ιδιοκτητών Εταιρίας (α)	112.045,77	1.380.347,81
Προβλέψεις / Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	100.000,00	162.500,00
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	1.090.076,92	1.107.774,88
Σύνολο υποχρεώσεων (β)	1.190.076,92	1.270.274,88
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ (α)+(β)	**1.302.122,69**	**2.650.622,69**

1.2 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ
ποσά εκφρασμένα σε €

	1.01-31.12.2019	1.01-31.12.2018
Αποτέλεσμα από την επιμέτρηση στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων	-1.600.000,00	0,00
Μικτό αποτέλεσμα από την επενδυτική δραστηριότητα	-1.600.000,00	**0,00**
Κέρδη / (ζημίες) προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	**-1.682.802,04**	**-3.281,04**
Κέρδη/ (ζημίες) προ φόρων	**-1.682.802,04**	**-3.281,04**
Κέρδη (ζημίες)μετά φόρων(Α)	**-1.268.302,04**	**22.718,96**
Κατανέμονται σε:		
Ιδιοκτήτες εταιρίας	**-1.268.302,04**	**22.718,96**
Λοιπά συνολικά έσοδα μετά από φόρους(Β)	0,00	0,00
Συγκετρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους (Α+Β)	**-1.268.302,04**	**22.718,96**
Κατανέμονται σε:		
Ιδιοκτήτες εταιρίας	**-1.268.302,04**	**22.718,96**
Κέρδη / (ζημίες) μετά από φόρους ανά μετοχή -βασικά σε ευρώ	**-14,0922**	**0,2524**
Κέρδη /(ζημίες) προ φόρων, χρηματοδοτικών επενδυτικών αποτελεσμάτων και συνολικών αποσβέσεων	**-1.682.802,04**	**-3.281,04**

1.3 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΧΡΗΣΗΣ
ποσά εκφρασμένα σε €

	1.01-31.12.2019	1.01-31.12.2018
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων έναρξης χρήσης (01.01.2019 και 01.01.2018 αντίστοιχα)	**1.380.347,81**	**1.357.628,85**
Συγκετρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους	-1.268.302,04	22.718,96
Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων λήξης χρήσης (31.12.2019 και 31.12.2018 αντίστοιχα)	**112.045,77**	**1.380.347,81**

1.4 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ
ποσά εκφρασμένα σε €

	1.01-31.12.2019	1.01-31.12.2018
Λειτουργικές δραστηριότητες		
Κέρδη/(ζημίες) προ φόρων	-1.682.802,04	-3.281,04
Πλέον / μείον προσαρμογές για:		
Αποσβέσεις	0,00	0,00
Προβλέψεις	100.000,00	0,00
Αποτελέσματα (έσοδα, έξοδα, κέρδη και ζημιές) επενδυτικής δραστηριότητας	1.600.000,00	0,00
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	0,00	0,00
Πλέον/ μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες:		0,00
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	500,00	0,00
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)	-17.697,96	3.281,04
Μείον:		
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	0,00	0,00
Καταβεβλημένοι φόροι	0,00	0,00
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	0,00	**0,00**
Επενδυτικές δραστηριότητες		
Απόκτηση θυγατρικών, συγγενών, κοινοπραξιών και λοιπών επενδύσεων	0,00	0,00
Αγορά ενσώματων και άϋλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	0,00	0,00
Εισπράξεις από πωλήσεις ενσώματων και άϋλων παγίων και λοπών επενδύσεων	0,00	0,00
Τόκοι εισπραχθέντες	0,00	0,00
Μερίσματα εισπραχθέντα	0,00	0,00
Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	**0,00**	**0,00**
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες		
Εισπράξεις από αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	0,00	0,00
Εισπράξεις από εκδοθέντα / αναληφθέντα δάνεια	0,00	0,00
Εξοφλήσεις δανείων	0,00	0,00
Εξοφλήσεις υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις (χρεολύσια)	0,00	0,00
Μερίσματα πληρωθέντα	0,00	0,00
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	**0,00**	**0,00**
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσεως(α) + (β) + (γ)	0,00	**0,00**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσεως	122,69	122,69
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσεως	**122,69**	**122,69**

ΠΡΟΣΘΕΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

(1) Οι Χρημαοικονομικές καταστάσεις της εταιρίας περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες Χρηματοικονομικές καταστάσεις , με τη μέθοδο της πλήρους ενοποίησης , που συντάσει η εταιρία " PASAL ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε." της οποίας οι μετοχές είναι εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αθηνών. Η εταιρία αποτελεί θυγατρική κατά 100% της εταιρίας MFGVR LTD που εδρεύει στη Κύπρο , στη οποία η " PASAL ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ " κατέχει το 100% των μετοχών της.

(2) Οι ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις της εταιρίας αναφέρονται στη σημείωση 5.10 των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων

(3) Δεν υπάρχουν επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές καθώς και αποφάσεις δικαστικών ή διαιτητικών οργάνων που να έχουν σημαντική επίπτωση στην οικονομική κατάσταση ή λειτουργία της εταιρίας καθώς και λοιπά γεγονότα για τα οποία να συντρέχει λόγος σχηματισμού προβλέψεων.

(4) Η εταιρία δεν απασχολεί προσωπικό

(5)Τα ποσά των εσόδων και εξόδων σωρευτικά από την έναρξη της οικονομικής χρήσης και τα υπόλοιπα των απαιτήσεων και υποχρεώσεων τηςΕταιρίας στη λήξη της τρέχουσας χρήσης, που έχουν προκύψει από συναλλαγές της με τα συνδεμένα μέρη,

όπως αυτά ορίζονται από το ΔΛΠ 24έχουν ως ακολούθως:

	ποσά σε χιλ. €
α)Έσοδα	20
γ)Απαιτήσεις	0
δ) Υποχρεώσεις	1.089

Αθήνα , 24 Απριλίου 2020

\

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ& ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ	**Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ**	**Η ΥΠΕΥΘΥΝΗ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ**
ΣΩΤΗΡΙΟΣ ΘΕΟΔΩΡΙΔΗΣ	**ΚΩΣΤΑΣ ΜΑΡΚΑΖΟΣ**	**ΜΑΡΙΑ ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΥ**
Α.Δ.Τ. ΑΒ 287935	**Α.Δ.Τ. ΑΗ- 093898**	**Α.Δ.Τ. ΑΚ - 546999**