Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2020.09.10 14:02:16 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,-107
Fax: 2103616464
E-mail: info@acci.gr

Αθήνα,10/09/2020
Αριθ. Πρωτ.:2077785

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **ΚΑΝΤΖΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ**, το διακριτικό τίτλο **ΚΑΝΤΖΑ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε** και αριθμό ΓΕΜΗ **1246601000**.

Την **10/09/2020** καταχωρήθηκαν αυτοματοποιημένα στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), με **Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης ,** τα κατωτέρω στοιχεία:

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 2218569 οι εγκεκριμένες από την 03/09/2020 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 2218570 η από 03/09/2020 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. ΚΡΟΚΟΣ ΙΩΑΝΝ του ΑΝΤ, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής, που γεννήθηκε στην το , με αριθμό μητρώου ΕΛΤΕ 13641.

Αναπληρωματικοί Ελεγκτές:

- ο/η κ. ΖΑΒΑΛΙΑΝΗ ΙΛΙΑΔΑ του ΑΥΓΕΡΙΝΟΣ, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής, που γεννήθηκε στην το , με αριθμό μητρώου ΕΛΤΕ 1275.

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.

ΚΑΝΤΖΑ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε

ΚΑΝΤΖΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ & ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

(δ.τ. ΚΑΝΤΖΑ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΕ)

Ετήσια Χρηματοοικονομική Έκθεση
σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης
για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2019

ΚΑΝΤΖΑ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.
ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΩΝ
ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ & ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ
ΕΡΜΟΥ 25 Ν. ΚΗΦΙΣΙΑ – Τ.Κ. 145 64
Α.Φ.Μ.: 094394623 Δ.Ο.Υ.: ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ
Α.Μ.Α.Ε. 28943/01ΑΤ/Β/93/2049 – Α.Φ. 671655
Γ.Ε.ΜΗ.1246601000

Περιεχόμενα

Κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης **11**

Κατάσταση αποτελεσμάτων **12**

Κατάσταση συνολικού εισοδήματος **13**

Κατάσταση μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων **14**

Κατάσταση ταμειακών ροών **15**

Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων **16**

1 Γενικές πληροφορίες **16**

2 Σύνοψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών **16**

2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων 16

2.1.1. Συνέχιση Δραστηριότητας 16

2.2 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες 17

2.3 Συγκριτικές πληροφορίες 20

2.4 Στρογγυλοποιήσεις 20

2.5 Επενδύσεις σε ακίνητα 20

2.6 Ενσώματες Ακινητοποιήσεις 20

2.7 Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων 21

2.8 Εμπορικές απαιτήσεις 21

2.9 Ταμειακά Διαθέσιμα και ισοδύναμα 22

2.10 Μετοχικό κεφάλαιο 22

2.11 Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος 22

3 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου **22**

4 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της διοικήσεως **23**

5 Επενδυτικά Ακίνητα **24**

6 Απαιτήσεις **24**

7 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα **25**

8 Μετοχικό κεφάλαιο **25**

9 Αποθεματικά **25**

10 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις **26**

11 Αναβαλλόμενη φορολογία **26**

12 Χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα) - καθαρά **27**

13 Έξοδα ανά κατηγορία **28**

14 Φόρος εισοδήματος **28**

15 Λοιπά έσοδα / (έξοδα) **29**

16 Συναλλαγές της Εταιρείας με συνδεδεμένα μέρη **29**

17 Λοιπές σημειώσεις **30**

Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου

Σημαντικά Γεγονότα και προβλεπόμενη πορεία της Εταιρίας

Κύριοι Μέτοχοι,

Έχουμε την τιμή να θέσουμε υπόψη σας για έγκριση τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρίας μας, την περιγραφή και επίδραση των σημαντικότερων γεγονότων που έλαβαν χώρα για την κλειόμενη χρήση 2019 (01.01.-31.12.2019) και να σας δώσουμε τις παρακάτω επεξηγήσεις.

Η εταιρία τόσο κατά τη διάρκεια της παρούσας όσο και την προηγούμενη χρήση δεν άσκησε καμία δραστηριότητα. Οι ζημίες προ τόκων, αποσβέσεων και φόρων (EBITDA) ανήλθαν κατά τη διάρκεια της κλειόμενης χρήσης, σε ποσό € 309 χιλ, έναντι ζημιών ποσού € 80 χιλ. στην προηγούμενη χρήση, οι ζημίες μετά από φόρους για την τρέχουσα χρήση ανήλθαν σε ποσό € 425 χιλ. έναντι ζημιών ποσού € 191 χιλ. της προηγούμενης χρήσης.

Η Εταιρία έχει στην κατοχή ακίνητα η έκταση των οποίων ανέρχεται περίπου σε 264 χιλ. τμ στην περιοχή της Κάντζας Παλλήνης και η αξία τους σύμφωνα με τις παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, ανέρχεται σε ποσό € 38 εκ. Για το ακίνητο της Εταιρίας σχεδιάζεται η ανάπτυξη Εμπορικού – Ψυχαγωγικού – Πολιτιστικού Κέντρου.

Στις 19 Μαρτίου 2019 η Εταιρία υπέγραψε μνημόνιο συνεργασίας με το Δήμο Παλλήνης, στο πλαίσιο της ανάπτυξης του «Cambas Park», που συνδυάζει την ανάδειξη των διατηρητέων κτιριακών εγκαταστάσεων του ιστορικού οινοποιείου Καμπά στην Παλλήνη με μια σύγχρονη ανάπτυξη μικτής χρήσης που θα περιλαμβάνει κύριες επιχειρηματικές χρήσεις τριτογενούς τομέα, γραφείων, εμπορίου και πολιτισμού, υποστηριζόμενες από χρήσεις εστίασης, αναψυχής και τουριστικής φιλοξενίας

Την 15η Οκτωβρίου 2019 το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας ανακοίνωσε την έκδοση απόφασης του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕΣΥΠΟΘΑ), που αφορά την Έγκριση Πολεοδομικής Μελέτης της Περιοχής Οργανωμένης Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων (ΠΟΑΠΔ) τριτογενούς τομέα στη θέση Κάντζα Παλλήνης, με την επικύρωση καθορισμού οριογραμμών ρεμάτων. Η απόφαση οριοθετεί το πλαίσιο της πολεοδομικής ανάπτυξης της περιοχής και σηματοδοτεί το πέρας των διαδικασιών για την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης. Αναμένεται η αποστολή του σχεδίου Π.Δ. στο ΣτΕ, για έλεγχο, έγκριση και δημοσίευση του ΦΕΚ, το οποίο θα επιτρέπει την υλοποίηση της ανάπτυξης του «Cambas Park», με την έκδοση των οικοδομικών αδειών.

Την 15/6/2020 εγκρίθηκε από το ΓΕΜΗ η τροποποίηση, αναδιατύπωση και συνακόλουθη συμπλήρωση ή και κατάργηση άρθρων με σκοπό την εναρμόνιση του καταστατικού της εταιρίας με τις διατάξεις του

v.4548/2018. Με την ανωτέρω τροποποίηση η νέα επωνυμία της εταιρίας είναι «ΚΑΝΤΖΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ» και ο δ.τ. αυτής «ΚΑΝΤΖΑ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΕ»

Κίνδυνοι και αβεβαιότητες

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

Οι προοπτικές σταθεροποίησης και ανάκαμψης της αγοράς ακινήτων σχετίζονται άμεσα με την εξομάλυνση της ρευστότητας, την καλυτέρευση των συνθηκών χρηματοδότησης την σταθεροποίηση του οικονομικού περιβάλλοντος και την υιοθέτηση σταθερού φορολογικού πλαισίου. Ο τομέας των ακινήτων προσβλέπει στην ενεργοποίηση του επενδυτικού ενδιαφέροντος, με φιλικότερο πλαίσιο για την επιχειρηματικότητα και στην μεσοπρόθεσμη ανάπτυξη.

Άλλοι σημαντικοί κίνδυνοι και αβεβαιότητες στους οποίους εκτίθεται η Εταιρία είναι ο κίνδυνος αγοράς (μεταβολές στις τιμές αγοράς ακινήτων) και ο κίνδυνος ρευστότητας.

Ο κλάδος της ανάπτυξης των ακινήτων εμπεριέχει κινδύνους που μπορεί να σχετίζονται με παράγοντες όπως η γεωγραφική θέση του ακινήτου, η εμπορικότητά του, το είδος της χρήσης του ακινήτου ανάλογα με τις μελλοντικές εξελίξεις και τάσεις που επικρατούν στην αγορά. Ο κίνδυνος μείωσης μιας επένδυσης εξαιτίας αλλαγών στους παράγοντες που διαμορφώνουν την αξία της αγοράς σχετίζεται με τους επιχειρησιακούς τομείς στους οποίους δραστηριοποιείται η Εταιρία.

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

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

Εργασιακά θέματα

Πολιτική ίσων ευκαιριών

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

Αξιολόγηση

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

Υγιεινή και Ασφάλεια

Οι κανόνες Υγιεινής και Ασφάλειας των Εργαζομένων στους χώρους εργασίας είναι απαίτηση για την προστασία της ανθρώπινης ζωής. Η μέριμνα για την υγεία και ασφάλεια του συνόλου του ανθρωπίνου δυναμικού αποτελεί βασικό μέρος της ευρύτερης επιχειρηματικής πολιτικής και φιλοσοφίας μας. Παρακολουθούμε και ελέγχουμε τους σχετικούς κινδύνους και λαμβάνουμε όλα τα απαραίτητα προληπτικά μέτρα κατά των ατυχημάτων και επαγγελματικών ασθενειών στους χώρους εργασίας και στα εργοτάξια.

Περιβαλλοντικά ζητήματα

- Εφαρμόζουμε στις δραστηριότητες και στα έργα μας, τα υψηλότερα περιβαλλοντικά πρότυπα σε σχέση με τη διατήρηση και προστασία των φυσικών πόρων και της βιοποικιλότητας, την κατανάλωση ενέργειας, τη διαχείριση απορριμμάτων κ.λπ.
- Επιδίωξή μας είναι η ελαχιστοποίηση των αρνητικών επιπτώσεων στο περιβάλλον από τις δραστηριότητές μας. Στο πλαίσιο αυτό, ακολουθούμε την αρχή της πρόληψης στις περιβαλλοντικές προκλήσεις και δίνουμε προτεραιότητα στην ανάπτυξη Συστημάτων Περιβαλλοντικής Διαχείρισης, εφαρμόζοντας διεθνώς αναγνωρισμένα περιβαλλοντικά πρότυπα.
- Δεσμευόμαστε για την πλήρη συμμόρφωση με το σύνολο της περιβαλλοντικής νομοθεσίας συμπεριλαμβανομένης και της λήψης και διατήρησης όλων των αδειών και εγκρίσεων που απαιτούνται για την επιχειρηματική μας δραστηριότητα.
- Η στοχευμένη βελτίωση των περιβαλλοντικών δεικτών και ο επιδιωκόμενος περιορισμός των εκπομπών διοξειδίου του άνθρακα (CO_2) από δραστηριότητες και έργα, υπογραμμίζουν την μακροπρόθεσμη δέσμευσή μας έναντι της κλιματικής αλλαγής, της βιώσιμης ανάπτυξης και της εταιρικής ευθύνης ευρύτερα.
- Δεσμευόμαστε να λειτουργούμε με απόλυτη υπευθυνότητα και σεβασμό προς το περιβάλλον και την κοινωνία. Η ορθή περιβαλλοντική διαχείριση των έργων μας αποτελεί έναν από τους πιο

σημαντικούς στόχους και κρίνεται απολύτως απαραίτητη για τη βιωσιμότητα των δραστηριοτήτων του Ομίλου μας.

Λοιπά θέματα

- Η Εταιρία δεν κατέχει αποθέματα σε συνάλλαγμα ούτε διατηρεί υποκαταστήματα.
- Η Εταιρία δεν έχει δραστηριότητες στον τομέα ερευνών και ανάπτυξης.
- Η Εταιρία δεν κατέχει ίδιες μετοχές.
- Τα βάρη επί των ακινήτων της Εταιρείας αναφέρονται στη σημείωση 5 επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.
- Οι συναλλαγές με συνδεμένα μέρη (σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 24) παρουσιάζονται στον ακόλουθο πίνακα:

	Διεταιρικές συναλλαγές ποσά σε €				
Έτος	Εταιρία	Πωλήσεις αγαθών & υπηρεσιών	Αγορές αγαθών & υπηρεσιών	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
2019	***Μητρική***				
	REDS AE		-		627.813
	Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	-	-	-	-
	9ΣΥΝΟΛΟ ΔΙΑΙΤΕΡΙΚΩΝ ΣΥΝΑΛΛΑΓΩΝ 2018	**-**	**-**	**-**	**627.813**
2018	***Μητρική***				
	REDS AE	-	-	-	627.813
	Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	-	-	-	-
	ΣΥΝΟΛΟ ΔΙΑΙΤΕΡΙΚΩΝ ΣΥΝΑΛΛΑΓΩΝ 2018	**-**	**-**	**-**	**627.813**

Οι υποχρεώσεις προς την μητρική αφορούν παλαιά υπόλοιπα από συμβάσεις παροχής υπηρεσιών και κατασκευής.

Μέχρι την ημερομηνία υποβολής της Έκθεσης αυτής δεν έχει συμβεί κανένα άλλο γεγονός, που θα μπορούσε να επηρεάσει σημαντικά την χρηματοοικονομική θέση και την πορεία της εταιρίας.

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

Κηφισιά, 24 Ιουλίου 2020

Για το Διοικητικό Συμβούλιο

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ και Διευθύνων Σύμβουλος

Αναστάσιος Καλλιτσάντσης

Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους κ.κ. Μετόχους της εταιρίας «ΚΑΝΤΖΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ & ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ»

Έκθεση Ελέγχου επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας «ΚΑΝΤΖΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ» (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2019, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων και λοιπού συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας «ΚΑΝΤΖΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ» κατά την 31η Δεκεμβρίου 2019, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση γνώμης

Διενεργήσαμε τον 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 οικονομικών καταστάσεων". Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία, καθ' όλη τη διάρκεια του διορισμού μας, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών, όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα και έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας και του προαναφερόμενου Κώδικα Δεοντολογίας. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

Ευθύνες της διοίκησης επί των οικονομικών καταστάσεων

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

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

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων

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

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

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις οικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.

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

- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη διοίκηση.

- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσεως από τη διοίκηση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των οικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο,

μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.

- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των οικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι οικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

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

Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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

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

β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας, για την εταιρεία «ΚΑΝΤΖΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ» και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 29 Ιουλίου 2020

ΙΩΑΝΝΗΣ ΑΝΤ. ΚΡΟΚΟΣ
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Α.Μ. ΣΟΕΛ 13641

ΣΟΛ Crowe

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

Κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	Σημ.	31-Δεκ-19	31-Δεκ-18
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Επενδυτικά ακίνητα	5	38.211.746	38.327.253
		38.211.746	**38.327.253**
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	6	42	1.184
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	7	4.254	14.621
		4.296	**15.805**
Σύνολο ενεργητικού		**38.216.042**	**38.343.058**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους			
Μετοχικό κεφάλαιο	8	45.364.035	45.066.925
Λοιπά αποθεματικά	9	3.759	3.759
Κέρδη/ (ζημιές) εις νέον		(7.825.862)	(7.401.251)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**37.541.931**	**37.669.433**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	11	35.492	35.883
		35.492	**35.883**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	10	638.619	637.742
		638.619	**637.742**
Σύνολο υποχρεώσεων		**674.111**	**673.625**
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		**38.216.042**	**38.343.058**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 έως 30 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση αποτελεσμάτων

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

	Σημ.	31-Δεκ-19	31-Δεκ-18
Πωλήσεις		-	-
Κόστος πωληθέντων		-	-
Μεικτό κέρδος		**-**	**-**
Έξοδα διοίκησης	13	(424.570)	(194.786)
Λοιπά έσοδα / (έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά)	15	(401)	(756)
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης		**(424.971)**	**(195.542)**
Χρηματοοικονομικά έσοδα (έξοδα) - καθαρά	12	(32)	(52)
Κέρδη/(ζημίες) προ φόρων σύνολο		**(425.004)**	**(195.594)**
Φόρος εισοδήματος	14	392	4.480
Κέρδη / (ζημίες) μετά από φόρους σύνολο		**(424.612)**	**(191.114)**
Κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή -βασικά (σε €)		(0,2747)	(0,1245)

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 έως 30 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση συνολικού εισοδήματος

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	01/01-31/12/2019	01/01-31/12/2018
Καθαρά κέρδη /(ζημίες) χρήσης	**(424.612)**	**(191.114)**
Λοιπά Συνολικά Έσοδα		
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-
Μεταβολή αξίας Διαθεσίμων προς πώληση	-	-
Αντιστάθμιση ταμειακών ροών	-	-
Λοιπά	-	-
Λοιπά συνολικά έσοδα /(ζημίες) χρήσης (καθαρά, μετά από φόρους)	**-**	**-**
Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα/(ζημίες) χρήσης	**(424.612)**	**(191.114)**
Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα/(ζημίες) περιόδου χρήσης σε:		
Ιδιοκτήτες της μητρικής	(424.612)	(191.114)
Δικαιώματα μειοψηφίας	-	-

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 έως 30 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	Μετοχικό κεφάλαιο	Λοιπά αποθέματικα	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2018	**45.002.355**	**3.759**	**(7.210.137)**	**37.795.977**
Καθαρό κέρδος/(ζημία) χρήσης	-	-	(191.114)	(191.114)
Λοιπά συνολικά έσοδα	-	-	-	-
Λοιπά συνολικά έσοδα χρήσης (καθαρά μετά από φόρους)	-	-	(191.114)	(191.114)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα/(έξοδα) χρήσης	-	-	(191.114)	(191.114)
Έκδοση μετοχικού κεφαλαίου	64.570	-	-	64.570
31 Δεκεμβρίου 2018	**45.066.925**	**3.759**	**(7.401.251)**	**37.669.433**
1 Ιανουαρίου 2019	**45.066.925**	**3.759**	**(7.401.251)**	**37.669.433**
Καθαρό κέρδος/(ζημία) χρήσης	-	-	(424.612)	(424.612)
Λοιπά συνολικά έσοδα	-	-	-	-
Λοιπά συνολικά έσοδα χρήσης (καθαρά μετά από φόρους)	-	-	(424.612)	(424.612)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα/(έξοδα) χρήσης	-	-	(424.612)	(424.612)
Έκδοση μετοχικού κεφαλαίου	297.110	-	-	297.110
31 Δεκεμβρίου 2019	**45.364.035**	**3.759**	**(7.825.863)**	**37.541.931**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 έως 30 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση ταμειακών ροών

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	Σημ.	31-Δεκ-19	31-Δεκ-18
Λειτουργικές δραστηριότητες			
Κέρδη προ φόρων		**(425.004)**	**(195.594)**
Πλέον/μείον προσαρμογές για:			
Αποσβέσεις	5	115.507	115.507
Αποτελέσματα (έσοδα,έξοδα, κέρδη & ζημιές) επενδυτικής δραστηριότητας		(1)	(2)
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα		34	54
Πλέον/μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες :			
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	6	1.142	27
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)	10	877	(135)
Μείον :			
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα		(34)	(54)
Σύνολο εισροών/(εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)		**(307.479)**	**(80.197)**
Επενδυτικές δραστηριότητες			
Τόκοι εισπραχθέντες	12	1	2
Σύνολο εισροών/(εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)		**1**	**2**
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Εκδοση κοινών μετοχών	8	297.110	64.570
Σύνολο εισροών/(εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)		**297.110**	**64.570**
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα & ισοδύναμα χρήσης (α)+(β)+(γ)		**(10.367)**	**(15.626)**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	7	14.621	30.247
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης	7	**4.254**	**14.621**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 έως 30 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

1 Γενικές πληροφορίες

Η κύρια δραστηριότητα της εταιρίας είναι η ανάπτυξη και εκμετάλλευση ακινήτων ιδιοκτησίας της εταιρίας, καθώς και διαχείριση αυτών.

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

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας συμπεριλαμβάνονται στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της "REDS A.E.", και είναι διαθέσιμες στον δικτυακό τόπο https://www.reds.gr

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 24 Ιουλίου 2020.

2 Σύνοψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών

2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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

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

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

2.1.1. Συνέχιση Δραστηριότητας

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

Ως αποτέλεσμα της οικονομικής κρίσης, έχει δημιουργηθεί σημαντική οικονομική αβεβαιότητα στις διεθνείς αγορές και ειδικότερα σε σχέση με την Ελληνική οικονομία. Μετά από προσεκτική εξέταση, η Εταιρία θεωρεί ότι : (α) η βάση της συνεχούς δραστηριότητας προετοιμασίας των χρηματοοικονομικών καταστάσεων δεν επηρεάζεται, (β) τα περιουσιακά στοιχεία και οι υποχρεώσεις της Εταιρίας παρουσιάζονται ορθά σε σχέση με τις λογιστικές αρχές που εφαρμόζει η Εταιρία και (γ) έχουν σχεδιαστεί προγράμματα λειτουργίας και δράσεις για την αντιμετώπιση προβλημάτων που ενδέχεται να προκύψουν αναφορικά με τις δραστηριότητες της Εταιρίας.

Μακροοικονομικές συνθήκες στην Ελλάδα

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

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

2.2 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

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

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση

ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις»

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

στοιχεία και υποχρεώσεις για όλες τις συμβάσεις μισθώσεων με διάρκεια άνω των 12 μηνών, εκτός εάν το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο είναι μη σημαντικής αξίας. Σχετικά με το λογιστικό χειρισμό από την πλευρά του εκμισθωτή, το ΔΠΧΑ 16 ενσωματώνει ουσιαστικά τις απαιτήσεις του ΔΛΠ 17. Επομένως, ο εκμισθωτής συνεχίζει να κατηγοριοποιεί τις συμβάσεις μισθώσεων σε λειτουργικές και χρηματοδοτικές μισθώσεις, και να ακολουθεί διαφορετικό λογιστικό χειρισμό για κάθε τύπο σύμβασης. Το πρότυπο δεν είχε εφαρμογή και επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

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

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

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

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

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ (Κύκλος 2015 – 2017)

Οι τροποποιήσεις που παρατίθενται παρακάτω περιλαμβάνουν αλλαγές σε τέσσερα ΔΠΧΑ.

ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις επιχειρήσεων»

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν πως μία οντότητα επαναμετρά το ποσοστό που κατείχε προηγουμένως σε μία από κοινού ελεγχόμενη δραστηριότητα όταν αποκτά τον έλεγχο της επιχείρησης αυτής.

ΔΛΠ 12 «Φόροι εισοδήματος»

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

ΔΛΠ 23 «Κόστος δανεισμού»

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

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3 Συγκριτικές πληροφορίες

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

2.4 Στρογγυλοποιήσεις

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

2.5 Επενδύσεις σε ακίνητα

Ακίνητα τα οποία κατέχονται για μακροχρόνιες εκμισθώσεις ή για κεφαλαιουχικά κέρδη ή και τα δύο, και δεν χρησιμοποιούνται από την Εταιρία, κατηγοριοποιούνται ως επένδυση σε ακίνητα. Οι Επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιόκτητα οικόπεδα και κτίρια.

Από 1η Ιανουαρίου 2009 η Εταιρία έχει εφαρμόσει το τροποποιημένο ΔΛΠ 40, σύμφωνα με το οποίο τα ακίνητα τα οποία κατασκευάζονται ή αναπτύσσονται για μελλοντική χρήση ως επενδυτικά ακίνητα κατηγοροποιούνται εξ΄ αρχής στις επενδύσεις σε ακίνητα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης και των εξόδων δανεισμού. Τα κόστη δανεισμού που αφορούν την απόκτηση ή την κατασκευή επενδυτικών ακινήτων κεφαλαιοποιούνται στο κόστος της επένδυσης για όσο διάστημα διαρκεί η απόκτηση ή η κατασκευή και παύουν να κεφαλαιοποιούνται όταν το πάγιο ολοκληρωθεί ή σταματήσει η κατασκευή του. Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα επιμετρώνται σε κόστος μείον αποσβέσεις και τυχόν απομείωση. Οι αποσβέσεις των επενδυτικών ακινήτων υπολογίζονται με την σταθερή μέθοδο, βάσει της ωφέλιμης ζωής τους που εκτιμάται σε 40 έτη, πλην των διατηρητέων μη ανακαινισθέντων κτιρίων τα οποία αποσβένονται σε 20 έτη.

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

Εάν μια επένδυση σε ακίνητο μεταβληθεί σε ιδιοχρησιμοποιούμενο πάγιο, τότε κατηγοριοποιείται στις ενσώματες ακινητοποιήσεις. Κατ' αντιστοιχία επενδύσεις σε ακίνητα για τις οποίες η Εταιρία έχει προσυμφωνήσει την πώλησή τους, κατηγοριοποιούνται ως αποθέματα.

2.6 Ενσώματες Ακινητοποιήσεις

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

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

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

- Έπιπλα & Λοιπός εξοπλισμός 5- 10 έτη

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

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

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

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

2.7 Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων

Τα περιουσιακά στοιχεία που αποσβένονται υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι οι λογιστική αξία τους δεν θα ανακτηθεί. Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη αξία μεταξύ εύλογης αξίας μειωμένης με το απαιτούμενο για την πώληση κόστος και αξίας χρήσεως. Για την εκτίμηση των ζημιών απομείωσης τα περιουσιακά στοιχεία εντάσσονται στις μικρότερες δυνατές μονάδες δημιουργίας ταμειακών ροών. Οι ζημιές απομείωσης καταχωρούνται ως έξοδα στα αποτελέσματα όταν προκύπτουν.

2.8 Εμπορικές απαιτήσεις

Οι εμπορικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, εκτός εάν το αποτέλεσμα της προεξόφλησης δεν είναι σημαντικό, μειωμένο με τυχόν ζημιά απομείωσης. Η ζημιά απομείωσης για τις εμπορικές απαιτήσεις δημιουργείται όταν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι η Εταιρία δεν είναι σε θέση να εισπράξει όλα τα ποσά των απαιτήσεων με βάση τους συμβατικούς όρους.

Οι εμπορικές απαιτήσεις περιλαμβάνουν συναλλαγματικές και γραμμάτια εισπρακτέα από πελάτες.

Σοβαρά προβλήματα του πελάτη, η πιθανότητα χρεοκοπίας ή οικονομική αναδιοργάνωση και η αδυναμία τακτικών πληρωμών θεωρούνται ενδείξεις ότι η απαίτηση έχει απομειωθεί. Το ποσό της πρόβλεψης

απομείωσης είναι η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας των απαιτήσεων και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών, προεξοφλημένη με το πραγματικό επιτόκιο, και καταχωρείται ως έξοδο στα αποτελέσματα της χρήσης.

2.9 Ταμειακά Διαθέσιμα και ισοδύναμα

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

2.10 Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο περιλαμβάνει τις κοινές μετοχές της Εταιρείας.

2.11 Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος προσδιορίζεται με την μέθοδο της υποχρέωσης που προκύπτει από τις προσωρινές διαφορές μεταξύ της λογιστικής αξίας και της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων. Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος δεν λογίζεται εάν προκύπτει από την αρχική αναγνώριση στοιχείου ενεργητικού ή παθητικού σε συναλλαγή, εκτός επιχειρηματικής συνένωσης, η οποία όταν έγινε η συναλλαγή δεν επηρέασε ούτε το λογιστικό ούτε το φορολογικό κέρδος ή ζημία. Ο αναβαλλόμενος φόρος προσδιορίζεται με τους φορολογικούς συντελεστές που έχουν τεθεί σε ισχύ ή ουσιαστικά θα ισχύουν κατά την ημερομηνία του ισολογισμού.

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

3 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

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

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

α) Κίνδυνος αγοράς

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

(β) Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας διατηρείται σε χαμηλά επίπεδα, διατηρώντας επαρκή διαθέσιμα και άμεσα ρευστοποιήσιμα χρεόγραφα, καθώς και πιστωτικά όρια. Η ρευστότητα της Εταιρίας παρακολουθείται από τη Διοίκηση.

4 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της διοικήσεως

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

4.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές

Οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις καθώς και οι σημειώσεις και αναφορές που τις συνοδεύουν ενδέχεται να εμπεριέχουν ορισμένες υποθέσεις και υπολογισμούς που αναφέρονται σε μελλοντικά γεγονότα σε σχέση με τις εργασίες, την ανάπτυξη και τις οικονομικές επιδόσεις της Εταιρίας. Παρά το γεγονός ότι αυτές οι υποθέσεις και υπολογισμοί βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της Διοίκησης της Εταιρίας σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες, τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί τελικά να διαφέρουν από αυτούς τους υπολογισμούς και τις υποθέσεις που έχουν ληφθεί υπόψη κατά τη σύνταξη των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρίας.

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 έχουν ως εξής:

(α) Εκτιμήσεις για τυχόν απομειώσεις στα επενδυτικά ακίνητα του Ομίλου

Τα επενδυτικά ακίνητα εξετάζονται για τυχόν απομείωση όταν τα γεγονότα ή οι μεταβολές των συνθηκών υποδεικνύουν ότι η λογιστική τους αξία μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη. Όπου η ανακτήσιμη αξία είναι μικρότερη της λογιστικής αξίας τους, τα επενδυτικά ακίνητα απομειώνονται στο ανακτήσιμο ποσό. Η Εταιρία αξιολογεί κατά την κρίση του κατά πόσο υπάρχουν βάσιμες και αντικειμενικές ενδείξεις ότι ένα επενδυτικό ακίνητο έχει υποστεί απομείωση.

(β) Φόρος εισοδήματος

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

5 Επενδυτικά Ακίνητα

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	31-Δεκ-19	31-Δεκ-17
Κόστος		
Αρχή περιόδου	**40.299.846**	**40.299.847**
Προσθήκες	-	-
Τέλος περιόδου	**40.299.846**	**40.299.846**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις		
Αρχή περιόδου	**(1.972.594)**	**(1.857.087)**
Αποσβέσεις χρήσης	(115.507)	(115.507)
Τέλος περιόδου	**(2.088.100)**	**(1.972.594)**
Αναπόσβεστη αξία	**38.211.746**	**38.327.253**

Επί των ακινήτων της εταιρίας, υπάρχει προσημείωση υποθήκης -ως εγγυητής-, συνολικού ποσού 14,6εκ. ευρώ περίπου, σε ασφάλεια της από 29/4/2014 Σύμβασης Ομολογιακού Δανείου, της μητρικής REDS AE.

6 Απαιτήσεις

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	31-Δεκ-19	31-Δεκ-18
Παρακρατούμενοι / προκαταβλητέοι φόροι	-	1.143
Προκαταβολές προμηθευτών/πιστωτών	42	41
Σύνολο	**42**	**1.184**
Σύνολο μη Κυκλοφορούντος Ενεργητικού	-	-
Σύνολο Κυκλοφορούντος Ενεργητικού	42	1.184
Σύνολο	**42**	**1.184**

Δεν υπάρχει συγκέντρωση του πιστωτικού κινδύνου σε σχέση με τις απαιτήσεις από πελάτες.

7 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	31-Δεκ-19	31-Δεκ-18
Διαθέσιμα στο ταμείο	525	589
Καταθέσεις όψεως	3.729	14.032
Σύνολο	**4.254**	**14.621**

8 Μετοχικό κεφάλαιο

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	Αριθμός μετοχών	Ονομαστική αξία μετοχών	Κοινές μετοχές	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2018	**1.533.300**	**29,35**	**45.002.355**	**45.002.355**
Έκδοση νέων μετοχών / (μείωση)	2.200	29,35	64.570	64.570
31 Δεκεμβρίου 2018	**1.535.500**	**29,35**	**45.066.925**	**45.066.925**
1 Ιανουαρίου 2019	**1.535.500**	**29,35**	**45.066.925**	**45.066.925**
Έκδοση νέων μετοχών / (μείωση)	10.123	29,35	297.110	297.110
31 Δεκεμβρίου 2019	**1.545.623**	**29,35**	**45.364.035**	**45.364.035**

Με την από 20/12/2019 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων αποφασίστηκε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρίας κατά ποσό € 297.110 με την έκδοση 10.123 μετοχών αξίας 29,35 €/μετοχή. Την 31/12/2019 το μετοχικό κεφάλαιο ανέρχεται σε € 45.364.025 διαιρούμενο σε 1.545.623 ονομαστικές μετοχές αξίας 29,35 € εκάστη.

9 Αποθεματικά

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	Τακτικό αποθεματικο	Ειδικά & έκτακτα αποθεματικά	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2018	1.600	2.159	3.759
Μεταφορά από/(σε) αποτελέσματα	-	-	-
31 Δεκεμβρίου 2018	**1.600**	**2.159**	**3.759**
1 Ιανουαρίου 2019	1.600	2.159	3.759
Μεταφορά από/(σε) αποτελέσματα	-	-	-
31 Δεκεμβρίου 2019	**1.600**	**2.159**	**3.759**

10 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	31-Δεκ-19	31-Δεκ-18
Προμηθευτές	-	40
Ασφαλιστικοί οργανισμοί και λοιποί φόροι/ τέλη	9.252	9.730
Λοιπές υποχρεώσεις	1.555	159
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη	627.813	627.813
Σύνολο	**638.619**	**637.742**
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	-
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	638.619	637.742
Σύνολο	**638.619**	**637.742**

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

11 Αναβαλλόμενη φορολογία

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

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

Η συνολική μεταβολή στον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος είναι η παρακάτω:

	31-Δεκ-19	31-Δεκ-18
Υπόλοιπο αρχής χρήσης	(35.883)	(40.363)
(Χρέωση) / πίστωση κατάστασης αποτελεσμάτων	392	4.480
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	**(35.492)**	**(35.883)**

Οι μεταβολές στις αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις κατά τη διάρκεια της χρήσης είναι οι παρακάτω:

Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις :

	Αποσβέσεις	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2018	**40.364**	**40.364**
(Χρέωση) / πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	(4.480)	(4.480)
31 Δεκεμβρίου 2018	**35.883**	**35.883**
1 Ιανουαρίου 2019	**35.883**	**35.883**
(Χρέωση) / πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	(392)	(392)
31 Δεκεμβρίου 2019	**35.492**	**35.492**

12 Χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα) - καθαρά

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	31-Δεκ-19	31-Δεκ-18
Λοιπά χρηματοοικονομικά έξοδα		
-Διάφορα έξοδα τραπεζών	(34)	(54)
Έσοδα τόκων / χρεογράφων	1	2
Καθαρά έξοδα / (έσοδα) τόκων	(32)	(52)
Σύνολο	**(32)**	**(52)**

13 Έξοδα ανά κατηγορία

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	31-Δεκ-19	31-Δεκ-18
	Έξοδα διοίκησης	Έξοδα διοίκησης
Παροχές σε εργαζομένους	429	11.835
Αποσβέσεις επενδυτικών ακινήτων	115.507	115.507
Ασφάλιστρα	-	207
Λοιπές παροχές τρίτων	356	-
Λοιπές αμοιβές & έξοδα τρίτων	207.651	15.612
Φόροι-Τέλη	100.048	50.090
Συνδρομές, εισφορές, δωρεές, επιχορηγήσεις	360	370
Έντυπα και γραφική ύλη		348
Διάφορα έξοδα	219	817
Σύνολο	**424.570**	**194.786**

14 Φόρος εισοδήματος

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

Για τις χρήσεις που ξεκινούν από την 1 Ιανουαρίου 2016 και έπειτα, το «Ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό» είναι προαιρετικό. Η Εταιρία δεν επέλεξε την συνέχιση του φορολογικού ελέγχου από τους νόμιμους ελεγκτές, αφού πλέον ισχύει σε προαιρετική βάση και δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά για τις χρήσεις 2015 έως και 2019. Οι φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρίας για τις χρήσεις αυτές δεν έχουν εξεταστεί από τις φορολογικές αρχές και ως εκ τούτου τα φορολογικά αποτελέσματα δεν έχουν καταστεί οριστικά. Κατά την εκτίμησή μας οι φόροι που ενδεχομένως προκύψουν δεν θα ασκήσουν ουσιώδη επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

15 Λοιπά έσοδα / (έξοδα)

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	31-Δεκ-19	31-Δεκ-18
Έκτακτα ανόργανα (έξοδα)	(401)	(756)
Σύνολο	**(401)**	**(756)**

16 Συναλλαγές της Εταιρείας με συνδεδεμένα μέρη

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

Υπόλοιπα Συνδεδεμένων Μερών	**31-Δεκ-19**	**31-Δεκ-18**
Απαιτήσεις από την μητρική	-	-
Απαιτήσεις από λοιπά συνδεδεμένα μέρη	-	-
Υποχρεώσεις προς την μητρική	627.813	627.813
Υποχρεώσεις προς λοιπά συνδεδεμένα μέρη	-	-
Εσοδα / Εξοδα συνδεδεμένων μερών	**1/1/2019-31/12/2019**	**1/1/2018-31/12/2018**
Πωλήσεις αγαθών & υπηρεσιών προς την μητρική	-	-
Πωλήσεις αγαθών & υπηρεσιών προς λοιπά συνδεδεμένα μέρη	-	-
Αγορές αγαθών & υπηρεσιών από την μητρική	-	-
Αγορές αγαθών & υπηρεσιών από λοιπά συνδεδεμένα μέρη	-	-
Συναλλαγές διευθυντικών στελεχών & μελών διοίκησης	**31-Δεκ-19**	**31-Δεκ-18**
Συναλλαγές & αμοιβές διευθυντικών στελεχών & μελών της διοίκησης	-	-
Απαιτήσεις από διευθυντικά στελέχη και μέλη της διοίκησης	-	-
Υποχρεώσεις προς τα διευθυντικά στελέχη και μέλη της διοίκησης	-	-

17 Λοιπές σημειώσεις

- Έχουν τηρηθεί οι βασικές λογιστικές αρχές του Ισολογισμού της 31.12.2018.
- Δεν υπάρχουν επιδικίες ή υπό διαιτησία διαφορές καθώς και αποφάσεις δικαστικών ή διαιτητικών οργάνων που ενδέχεται να έχουν σημαντική επίπτωση στην οικονομική κατάσταση ή λειτουργία της εταιρίας.
- Την 31.12.2019, η εταιρία δεν απασχολούσε προσωπικό, αντίστοιχα την 31.12.2018, απασχολούσε 1 άτομο.
- Η εταιρία ενοποιείται με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της «REDS A.E.», η οποία κατέχει το 100% του μετοχικού της κεφαλαίου και εδρεύει στην Ελλάδα.
- Η συνολική αμοιβή των νομίμων ελεγκτών της Εταιρίας, για το οικονομικό έτος 2019 ανέρχεται σε ποσό 3.520 για τον υποχρεωτικό έλεγχο των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

18 Γεγονότα μετά την ημερομηνία Ισολογισμού

Δεν υπάρχουν μεταγενέστερα των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων γεγονότα, τα οποία να αφορούν την Εταιρία στα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Δ.Π.Χ.Π.

Κηφισιά, 24 Ιουλίου 2020

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ & ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ	Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.	Ο ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ ΚΑΛΛΙΤΣΑΝΤΣΗΣ	ΙΩΑΝΝΗΣ ΜΩΡΑΪΤΗΣ	ΓΕΡΑΣΙΜΟΣ ΓΕΩΡΓΟΥΛΗΣ
ΑΔΤ Ξ 434814	ΑΔΤ ΑΕ 574340	Αρ. Αδ. ΟΕΕ 1981