Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2020.10.12 14:37:41 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,12/10/2020
Αριθ. Πρωτ.:2158751

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **HERALD ΕΛΛΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ 1**, το διακριτικό τίτλο **HERALD GREECE 1 A.E.** και αριθμό ΓΕΜΗ **7259801000**.

Την **12/10/2020** καταχωρήθηκαν αυτοματοποιημένα στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), με **Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης ,** τα κατωτέρω στοιχεία:

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 2283712 οι εγκεκριμένες από την 21/09/2020 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 2283713 η από 21/09/2020 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 **«KPMG ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ Α.Ε.»**, Α.Φ.Μ. -Δ.Ο.Υ. , Αρ. ΓΕΜΗ 1352601000, και (Δ/νση : null null ΤΚ ,), με αριθμό μητρώου ΣΟΕΛ 114.

Τακτικοί Ελεγκτές:

- ο/η κ. ΑΝΥΦΑΝΤΑΚΗ ΣΟΦΙΑ του ΙΩΑΝΝΗ, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής, που γεννήθηκε στην το , με αριθμό μητρώου ΕΛΤΕ 35841.

Αναπληρωματικοί Ελεγκτές:

- ο/η κ. ΚΥΡΙΑΚΟΥΛΗΣ ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ του ΕΥΑΓΓΕΛΟΣ, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής, που γεννήθηκε στην το , με αριθμό μητρώου ΕΛΤΕ 39291.

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.

HERALD ΕΛΛΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ 1

Οικονομική Έκθεση
της 31ης Δεκεμβρίου 2019 (1 Ιανουαρίου 2019– 31 Δεκεμβρίου 2019)
Αρ. Γ.Ε.ΜΗ. 7259801000

Φιλελλήνων 10, ΤΚ 10557
Αθήνα

Περιεχόμενα

Έκθεση διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου		**Σελ.**	**3**
Έκθεση ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή		**Σελ.**	**8**
Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης		**Σελ.**	**11**
Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος		**Σελ.**	**12**
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων		**Σελ.**	**12**
Κατάσταση Ταμειακών Ροών		**Σελ.**	**13**
1	Γενικές πληροφορίες	Σελ.	14
2	Βασικές λογιστικές αρχές	Σελ.	14
3	Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου	Σελ.	27
4	Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης	Σελ.	30
5	Επενδύσεις σε ακίνητα	Σελ.	31
6	Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	Σελ.	32
7	Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	Σελ.	32
8	Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	Σελ.	32
9	Μετοχικό κεφάλαιο	Σελ.	33
10	Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	Σελ.	33
11	Δανειακές υποχρεώσεις	Σελ.	33
12	Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	Σελ.	34
13	Πωλήσεις	Σελ.	35
14	Κόστος πωληθέντων	Σελ.	35
15	Έξοδα Διοίκησης	Σελ.	35
16	Χρηματοοικονομικά έσοδα / έξοδα	Σελ.	35
17	Κέρδη από αποτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα	Σελ.	36
18	Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις	Σελ.	36
19	Χρηματοδοτικές μισθώσεις με την υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 16	Σελ.	36
20	Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	Σελ.	36
21	Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις	Σελ.	37
22	Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού	Σελ.	38

ΕΚΘΕΣΗ ΠΕΠΡΑΓΜΕΝΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ Α.Ε.

ΜΕ ΤΗΝ ΕΠΩΝΥΜΙΑ «HERALD ΕΛΛΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ 1»

ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΕΤΗΣΙΑ ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ

Κύριοι Μέτοχοι,

Έχουμε την τιμή να σας υποβάλλουμε μαζί με την παρούσα Έκθεση, τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 01.01.2019 έως 31.12.2019 καθώς και τις επεξηγήσεις μας πάνω σε αυτές.

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 01.01.2019 έως 31.12.2019 έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την ισχύουσα Εταιρική Νομοθεσία και τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α) που έχουν εγκριθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων και έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή (ΕΕ), και ειδικότερα με τα πρότυπα και τις διερμηνείες που έχουν εκδοθεί και είναι σε ισχύ κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων ή έχουν εφαρμοστεί, νωρίτερα από την ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής τους.

Οι επεξηγηματικές σημειώσεις των Οικονομικών Καταστάσεων δίνουν αναλυτική εικόνα των στοιχείων Ενεργητικού, Καθαρής Θέσης και Υποχρεώσεων, καθώς και των κονδυλίων που συνθέτουν το οικονομικό αποτέλεσμα της Εταιρείας. Καταγράφονται τα σημαντικότερα γεγονότα και οι κυριότεροι κίνδυνοι στους οποίους είναι εκτεθειμένη η Εταιρεία και προσδιορίζονται οι παράμετροι λειτουργίας στο προσεχές μέλλον.

Δραστηριότητα της Εταιρείας

Η Εταιρεία ιδρύθηκε την 14η Δεκεμβρίου 2006 με αρχικό μετοχικό κεφάλαιο € 60.000.

Με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της 17/5/2010 το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας αυξήθηκε σε €210.000. Με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης της 26ης Σεπτεμβρίου 2014 το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας αυξήθηκε, με την άσκηση δικαιώματος μετατροπής ομολογιών, κατά €12.552.728 ανήλθε σε €12.762.728.

Με απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της 27/9/2019, η οποία εγκρίθηκε στις 17/12/2019 από την Περιφέρεια Αττικής, ΠΕ Αθηνών Κεντρικός Τομέας, το μετοχικό κεφάλαιο μειώθηκε κατά το ποσό των €11.614.082,48 προς συμψηφισμό ισόποσης ζημίας της εταιρίας. με μείωση της ονομαστικής αξίας εκάστης των μετοχών της Εταιρείας κατά (€0,91). Κατόπιν της ανωτέρω μειώσεως, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε €1.148.645,52 και διαιρείται σε 12.762.728 μετοχές, ονομαστικής αξίας €0,09 η κάθε μία. Κατά συνέπεια, δεν υφίσταται νομικό ζήτημα με τα ίδια κεφάλαια της Εταιρείας.

Την 12η Ιουνίου 2007 η Εταιρεία αγόρασε τα μισθωτικά δικαιώματα του ακινήτου ESCAPE SHOPPING CENTER στο Ίλιον, Αττικής, το οποίο χρησιμοποιεί για καθαρά εμπορικούς σκοπούς. Συγκεκριμένα το υπεκμισθώνει και εισπράττει τα ενοίκια.

Η Εταιρεία είναι θυγατρική της Τράπεζας Eurobank Α.Ε. σε ποσοστό 100% των μετοχών της εταιρείας που αποτελεί και την μοναδική μέτοχός της.

Ανασκόπηση οικονομικών αποτελεσμάτων της Εταιρείας

Τα κυριότερα σημεία των αποτελεσμάτων της χρήσης 01.01.2019 έως 31.12.2019 είναι τα εξής :

1. Ο κύκλος εργασιών της Εταιρείας διαμορφώθηκε στα €2.722.793.

2. Το κόστος υπηρεσιών ανήλθε στα €1.061.052 και τα χρηματοοικονομικά έξοδα ανήλθαν στα €832.333.
3. Εγινε αναπροσαρμογή επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία. Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία έχουν αποτιμηθεί με τη μέθοδο της εύλογης αξίας από τον ανεξάρτητο εκτιμητή Axies, part of the CBRE Affiliate Network.
4. Τα καθαρά αποτελέσματα προ φόρων, βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς είναι κέρδος ύψους €1.144.869.

Το μετά φόρων καθαρό αποτέλεσμα της χρήσης €1.144.869 προστέθηκε στα Ίδια Κεφάλαια της Εταιρείας που την 31/12/2019 ανήλθαν σε € 2.154.277 (31/12/2018: € 1.009.407).

Βασικοί Δείκτες

	31/12/2019	**31/12/2018**
Κυκλοφορούν Ενεργητικό Σύνολο Ενεργητικού	6%	11%
Μη Κυκλοφορούν Ενεργητικό Σύνολο Ενεργητικού	94%	89%
Κυκλοφορούν Ενεργητικό Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	14%	12%
Καθαρά αποτελέσματα χρήσεως προ φόρων Πωλήσεις (Έσοδα)	42%	15%
Σύνολο Λειτουργικών εξόδων Σύνολο εσόδων	54%	86%
Ίδια Κεφάλαια Σύνολο υποχρεώσεων	8%	8%

Πρόσφατες εξελίξεις και αβεβαιότητες αναφορικά με το μακροοικονομικό περιβάλλον

Το 2020 είχε ξεκινήσει με θετικές μεσοπρόθεσμες προοπτικές για την οικονομία στην Ελλάδα, ωστόσο η πανδημία κορωνοϊού (covid-19) προκάλεσε σημαντικές αβεβαιότητες και κινδύνους τόσο στο μακροοικονομικό περιβάλλον όσο και στην ικανότητα πολλών επιχειρήσεων να λειτουργούν βάσει των περιοριστικών μέτρων που έχουν ληφθεί για τον περιορισμό της επέκτασης του ιού. Η παγκόσμια οικονομική επιβράδυνση από την πρόσφατη πανδημία covid-19 σχετίζεται κυρίως με την διατάραξη του εμπορίου και της παγκόσμιας εφοδιαστικής αλυσίδας και με τους κινδύνους που τα τοπικά μέτρα περιορισμού της κυκλοφορίας από τα μέσα Μαρτίου 2020 στην πλειονότητα των χωρών δημιουργούν στην παγκόσμια ανάπτυξη για το 2020 και μετά.

Τα μέτρα περιορισμού της κυκλοφορίας/δραστηριοτήτων (lockdown) στην Ελλάδα ξεκίνησαν στα μέσα Μαρτίου 2020 και ήδη από την 4 Μαΐου 2020 έχει ξεκινήσει η σταδιακή τους χαλάρωση σύμφωνα με το σχέδιο της κυβέρνησης. Το πραγματικό ΑΕΠ της Ελλάδος αναμένεται να υποχωρήσει σημαντικά το 2020, με τις σημαντικές αρνητικές οικονομικές επιπτώσεις να αναμένονται εντός του πρώτου εξαμήνου του 2020. Εάν περιοριστεί η εξάπλωση του ιού, η Ευρωπαϊκή και η Ελληνική οικονομία αναμένεται να ανακάμψουν στο δεύτερο εξάμηνο του 2020. Οι επιπτώσεις του covid-19 στα επίπεδα της οικονομικής δραστηριότητας εξαρτώνται σε μεγάλο βαθμό από το χρονοδιάγραμμα περιορισμού της επέκτασής του και της άρσης των μέτρων περιορισμού της κυκλοφορίας, τη φύση και το μέγεθος των μέτρων δημοσιονομικής και νομισματικής στήριξης, την επιδημιολογική συμπεριφορά του ιού και τον αντίκτυπο στην συμπεριφορά των καταναλωτών και επενδυτών μετά την κρίση στο δεύτερο εξάμηνο του έτους. Αναμένονται σημαντικές δυσμενείς επιπτώσεις σε ορισμένους κλάδους της Ελληνικής Οικονομίας, συμπεριλαμβανομένων α) τα χαμηλότερα τουριστικά έσοδα, β) την μείωση της ζήτησης για το προϊόν του μεταποιητικού τομέα, ως αποτέλεσμα της επιβράδυνσης στις βασικές αγορές, γ) των διαταραχών στις εφοδιαστικές αλυσίδες του μεταποιητικού τομέα και δ) την μείωση της ναυτιλιακής δραστηριότητας λόγω της αναμενόμενης μείωσης του παγκόσμιου εμπορίου. Σύμφωνα με την Ευρωπαϊκή Επιτροπή (ΕΕ) και τις πρόσφατες εαρινές προβλέψεις της για το 2020 (8 Μαΐου 2020), το πραγματικό ΑΕΠ

στην Ελλάδα το 2020 αναμένεται να μειωθεί κατά -9,7% ενώ για το 2021 το πραγματικό ΑΕΠ αναμένεται να αυξηθεί κατά 7,9%. Η ανεργία αναμένεται να αυξηθεί σε 19,9% από 17,3% το 2019. Στο δημοσιονομικό πεδίο, σύμφωνα με την πρόσφατη έκτη αξιολόγηση της Ενισχυμένης Εποπτείας, το πρωτογενές ισοζύγιο της Ελλάδος αναμένεται να παρουσιάσει έλλειμμα -3,5% του ΑΕΠ το 2020 από πλεόνασμα 3,5% του ΑΕΠ το 2019, λόγω μειωμένων δημόσιων εσόδων και των δημοσιονομικών μέτρων στήριξης ύψους € 6,2 δις στο τέλος Απριλίου 2020, με στόχο την αντιμετώπιση των οικονομικών επιπτώσεων της πανδημίας covid-19. Το πρωτογενές ισοζύγιο αναμένεται να παρουσιάσει πλεόνασμα 0,7% του ΑΕΠ το 2021. Την 15 Απριλίου 2020, εν μέσω του lockdown για τον covid-19, ο Ελληνικός Οργανισμός Διαχείρισης Δημοσίου Χρέους (PDMA) προχώρησε στην έκδοση επταετούς ομόλογου ύψους € 2 δις με απόδοση 2,013%.

Για την αντιμετώπιση της πανδημίας covid-19, υπήρξε νομισματική, δημοσιονομική και εποπτική υποστήριξη στην οικονομία και το τραπεζικό σύστημα τόσο από την Ελληνική Κυβέρνηση όσο και από τις Ευρωπαϊκές αρχές. Ειδικότερα, το Eurogroup που πραγματοποιήθηκε την 4 Μαρτίου 2020 αποφάσισε ότι οι μη μόνιμες αποκλίσεις των κρατών μελών από την συμφωνηθείσα δημοσιονομική πορεία λόγω ασυνήθιστων εξωγενών παραγόντων όπως π.χ. οι επιπτώσεις της πανδημίας, είναι αποδεκτές. Ταυτόχρονα, η ΕΕ εισήγαγε ένα Προσωρινό Πλαίσιο για τις Κρατικές Ενισχύσεις (Temporary Framework for State Aid), δηλαδή μια παρέκκλιση από τους αυστηρούς κανόνες περί κρατικών ενισχύσεων που μπορούν να χρησιμοποιήσουν τα κράτη μέλη προκειμένου να στηρίξουν την οικονομία τους κατά τη διάρκεια της πανδημίας covid-19. Ένας αριθμός πρόσθετων μέσων και πρωτοβουλιών σε επίπεδο Ευρωπαϊκής Ένωσης / Ευρωζώνης αποσκοπούν στην άμβλυνση των αρνητικών επιπτώσεων της πανδημίας του covid-19, συμπεριλαμβανομένων της Πρωτοβουλίας Επενδύσεων για την Αντιμετώπιση του Κορωνοϊού (Coronavirus Response Investment Initiative), της χρηματοδοτικής στήριξης του Ταμείου Αλληλεγγύης, του μέσου Στήριξης Έκτακτης Ανάγκης (Emergency Support Instrument) για τον τομέα της υγείας, του μέσου SURE για την απασχόληση, το πανευρωπαϊκό ταμείο εγγυήσεων της ΕΤΕπ για τις ΜΜΕ και το μέσο Υποστήριξη Πανδημικής Κρίσης του Ευρωπαϊκού Μηχανισμού Στήριξης (Pandemic Crisis Support). Η Ελληνική κυβέρνηση από τα μέσα Μαρτίου 2020 ανακοίνωσε μια σειρά δημοσιονομικών μέτρων με στόχο την εξομάλυνση των αρνητικών επιπτώσεων της πανδημίας covid-19. Σύμφωνα με την πιο πρόσφατη ανακοίνωσή της την 20 Μαΐου 2020, το εγχώριο κόστος των δημοσιονομικών μέτρων στήριξης εκτιμάται σε τουλάχιστον € 14,5 δις (συμπεριλαμβανομένων των παραπάνω μέτρων ύψους € 6,2 δις) και περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων, προσωρινές αποζημιώσεις για εργαζόμενους και ελεύθερους επαγγελματίες των οποίων οι θέσεις εργασίας τέθηκαν σε αναστολή, προσωρινή αναστολή πληρωμής φορολογικών και λοιπών υποχρεώσεων και άλλα μέτρα αρωγής σε ιδιώτες και επιχειρήσεις, εγγυήσεις δανείων, επιδοτήσεις επιτοκίου και προσωρινές μειώσεις σε διάφορους συντελεστές ΦΠΑ αγαθών και υπηρεσιών των οποίων η κατανάλωση αναμένεται να επηρεαστεί σημαντικά τους επόμενους μήνες. Σύμφωνα με την Ελληνική Κυβέρνηση, τα προαναφερθέντα μέσα και πρωτοβουλίες της Ευρωπαϊκής Ένωσης θα αυξήσουν τα κονδύλια που σκοπό έχουν την αντιμετώπιση των επιπτώσεων της πανδημίας covid-19 μέχρι € 24 δις.

Επιπλέον, η ΕΚΤ, στις 24 Μαρτίου 2020, θέσπισε ένα έκτακτο Πρόγραμμα Αγοράς Στοιχείων Ενεργητικού λόγω πανδημίας (Pandemic Emergency Purchase Programme - PEPP) συνολικού ύψους € 750 δις. Το PEPP θα διαρκέσει μέχρι το τέλος του 2020 και θα είναι επίσης αποδεκτά τα εμπορεύσιμα χρεόγραφα που εκδίδονται από το Ελληνικό Δημόσιο. Το PEPP προστίθεται στα μέτρα ρευστότητας της ΕΚΤ της 12 Μαρτίου 2020 (πρόσθετες πράξεις μακροπρόθεσμης χρηματοδότησης, ευνοϊκότεροι όροι για τις στοχευμένες μακροπρόθεσμες πράξεις, νέο πρόγραμμα αγορών περιουσιακών στοιχείων ύψους € 120 δις).

Σε ότι αφορά τις οικονομικές προοπτικές για τους επόμενους 12 μήνες, η πανδημία covid-19 θέτει σημαντικές προκλήσεις σε ένα αριθμό δραστηριοτήτων και πρωτοβουλιών κρίσιμων για τις μεσοπρόθεσμες οικονομικές προοπτικές της περιοχής, ενδεικτικά: (i) την εφαρμογή των μεταρρυθμίσεων και ιδιωτικοποιήσεων, (ii) την εφαρμογή του Προγράμματος Δημοσίων Επενδύσεων και (iii) την προσέλκυση νέων επενδύσεων στη χώρα.

Επιπλέον, η Εταιρεία, υπό τις έκτακτες συνθήκες της πανδημίας covid-19, προχώρησε στην επιτυχή εφαρμογή του Σχεδίου Επιχειρηματικής Συνέχειας για να διασφαλίσει ότι η επιχειρηματική δραστηριότητα συνεχίζεται και οι κρίσιμες λειτουργίες εκτελούνται ανεμπόδιστα. Σύμφωνα με τις οδηγίες και τις συστάσεις των αρχών, η Εταιρεία έχει λάβει όλα τα απαιτούμενα μέτρα για να διασφαλίσει την υγεία και την ασφάλεια των υπαλλήλων και των πελατών του (π.χ. εφαρμογή της τηλεργασίας, περιορισμοί σε επαγγελματικά ταξίδια, ιατρικές προμήθειες για προστατευτικό εξοπλισμό).

Η Εταιρεία παρακολουθεί τις εξελίξεις σχετικά με τη ραγδαία μετάδοση της ασθένειας του κορωνοϊού covid 19 και εξετάζει τις επιπτώσεις που θα έχουν στα αποτελέσματα της τα μέτρα από την ΠΝΠ 20.3.20 για απαλλαγή από την υποχρέωση καταβολής του 40% των μισθωμάτων για τους μήνες Μάρτιο έως Αύγουστο 2020 (βάσει των ΚΑΔ που ανακοινώνονται) των πληγέντων επιχειρήσεων λόγω των περιοριστικών μέτρων που έχουν ληφθεί για την μετάδοση του κορωνοϊού covid-19. Κάθε πιθανή επίπτωση στα αποτελέσματά της Εταιρείας θα εξαρτηθεί, σε μεγάλο βαθμό, από τις συνεχιζόμενες εξελίξεις, σχεδόν όλες από τις οποίες είναι πέρα από τον έλεγχό της. Η απόφαση των Ελληνικών αρχών να εφαρμόσουν έκτακτα μέτρα δημόσιας υγείας, αν και προσωρινής φύσης, μπορεί να συνεχιστεί και να αυξηθεί ανάλογα με τις εξελίξεις στην επιδημία του ιού. Κατά συνέπεια, οι οικονομικές επιπτώσεις που σχετίζονται με τον κορωνοϊό covid 19 δεν μπορούν να εκτιμηθούν αξιόπιστα και εύλογα επί του παρόντος, όμως, τα μέτρα που έχουν ληφθεί αναμένεται να αντιμετωπίσουν αποτελεσματικά τις προκλήσεις και να αποκαταστήσουν την εμπιστοσύνη και να υποστηρίξουν την ταχεία ανάκαμψη.

Η Εταιρεία έχει εξάρτηση από τη μητρική της Εταιρεία όσον αφορά στη δραστηριότητα της. Επίσης τα ταμειακά διαθέσιμα της είναι κυρίως τοποθετημένα σε λογαριασμούς που διατηρεί στη μητρική Εταιρεία. Επομένως, οι κίνδυνοι και οι αβεβαιότητες που αντιμετωπίζει η Εταιρεία αφορούν τη δυνατότητα της μητρικής Εταιρείας να συνεχίσει απρόσκοπτα τη δραστηριότητα της.

Το Διοικητικό Συμβούλιο παρακολουθεί διαρκώς τις εξελίξεις και τις πιθανές επιπτώσεις τους προκειμένου να διασφαλίσει την ελαχιστοποίησή τους στις δραστηριότητες της Εταιρείας και λαμβάνοντας υπόψη και την επάρκεια της κεφαλαιακής θέσης του Ομίλου Eurobank, θεωρεί ότι οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας μπορούν να συνταχθούν με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας (going concern).

Στο πλάνο δράσης για το 2020, η Εταιρεία στοχεύει στη περαιτέρω βελτίωση των αποτελεσμάτων της εφαρμόζοντας μια συγκροτημένη στρατηγική στη διαχείριση της ακίνητης περιουσίας που κατέχει. Στόχοι είναι η αύξηση των εσόδων παρά τις σημαντικές δυσκολίες της αγοράς, η ελαχιστοποίηση του πιστωτικού κινδύνου και συγχρόνως ο έλεγχος κι η μείωση των λειτουργικών και μη επαναλαμβανόμενων εξόδων.

Λοιπά

Προστασία του περιβάλλοντος

Η Εταιρεία, ως μέλος του χρηματοοικονομικού Ομίλου Eurobank, αναγνωρίζει τις περιβαλλοντικές επιπτώσεις των δραστηριοτήτων της και επιζητεί και θέτει συγκεκριμένους σκοπούς και στόχους για τη βέλτιστη χρήση των φυσικών πόρων, την ελαχιστοποίηση της παραγωγής αποβλήτων, την προστασία του περιβάλλοντος, τον μετριασμό της κλιματικής αλλαγής καθώς και την προστασία της βιοποικιλότητας και των οικοσυστημάτων. Επιπλέον, η Εταιρεία ενθαρρύνει τους πελάτες και τους προμηθευτές της, τους εργαζόμενους καθώς και έναντι της ευρύτερης κοινωνίας, προς την υιοθέτηση βέλτιστων περιβαλλοντικών πρακτικών, σύμφωνα με τις κατευθυντήριες γραμμές και πρωτοβουλίες Διεθνών Οργανισμών αλλά και της μητρικής.

Διαχείριση κινδύνων

Η Εταιρεία αναγνωρίζει ότι η ανάληψη κινδύνων είναι ένα αναπόσπαστο μέρος των δραστηριοτήτων της για την επίτευξη των στρατηγικών και επιχειρηματικών της στόχων. Η αποτελεσματική διαχείριση κινδύνων αποτελεί βασική προτεραιότητα της Διοίκησης, ως εκ τούτου, η Διοίκηση της Εταιρείας θεσπίζει επαρκείς μηχανισμούς για την έγκαιρη αναγνώριση των κινδύνων και την αξιολόγηση των πιθανών επιπτώσεών τους στην επίτευξη των στόχων που έχει θέσει.

Λόγω του ότι οι οικονομικές, τραπεζικές, κανονιστικές και λειτουργικές συνθήκες διαρκώς εξελίσσονται και μεταβάλλονται, η Εταιρεία έχει υιοθετήσει και διαρκώς επικαιροποιεί τους μηχανισμούς διαχείρισης κινδύνων με στόχο τη συνεχή και βέλτιστη προσαρμογή του στο περιβάλλον αυτό. Η δομή, οι εσωτερικές διαδικασίες και οι υφιστάμενοι μηχανισμοί ελέγχου και της μητρικής διασφαλίζουν τόσο την αρχή της ανεξαρτησίας όσο και την άσκηση επαρκούς εποπτείας.

Επιπλέον πληροφορίες σχετικά με τους στόχους και τις πολιτικές της διαχείρισης χρηματοοικονομικών κινδύνων της Εταιρείας καθώς και την έκθεση στον κίνδυνο αγοράς, τον πιστωτικό κίνδυνο και τον κίνδυνο ρευστότητας, περιγράφονται στη σημείωση 3 των οικονομικών καταστάσεων.

Γεγονότα Μεταγενέστερα του Ισολογισμού

Στις 20.03.2020 η Τράπεζα Eurobank Ergasias Ανώνυμη Εταιρεία ανακοίνωσε ότι, σε συνέχεια των αποφάσεων της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της που συνεδρίασε στις 31.01.2020 και αφού έλαβε τις αναγκαίες εγκρίσεις από τις αρμόδιες Αρχές, η διάσπασή της δι' απόσχισης κλάδου με σύσταση νέας εταιρείας-πιστωτικού ιδρύματος ("Διάσπαση") με την επωνυμία "Τράπεζα Eurobank Ανώνυμη Εταιρεία" ("Eurobank") ολοκληρώθηκε. Επιπρόσθετα, στις 23.03.2020 ανακοινώθηκε η τροποποίηση του Καταστατικού της, σύμφωνα με το οποίο η επωνυμία της "Τράπεζα Eurobank Ergasias Ανώνυμη Εταιρεία" τροποποιήθηκε σε "Eurobank Ergasias Υπηρεσιών και Συμμετοχών Ανώνυμη Εταιρεία" ("Eurobank Holdings").

Σε συνέχεια των ανωτέρω, η Eurobank υποκαθίσταται ως καθολική διάδοχος στο σύνολο της μεταβιβαζόμενης σε αυτήν περιουσίας (ενεργητικό και παθητικό), όπως αυτή αποτυπώνεται στον ισολογισμό μετασχηματισμού του αποσχιζόμενου κλάδου (κατά την 30.06.2019) και διαμορφώθηκε μέχρι την ημέρα ολοκλήρωσης της Διάσπασης στις 20.03.2020.

Η Eurobank Holdings, ο μοναδικός μέτοχος της Eurobank, παύει να είναι πιστωτικό ίδρυμα και διατηρεί δραστηριότητες και περιουσιακά στοιχεία που δεν αφορούν στις κύριες τραπεζικές δραστηριότητες, αλλά σχετίζονται κυρίως με το στρατηγικό σχεδιασμό της διαχείρισης μη εξυπηρετούμενων δανείων και με την παροχή υπηρεσιών προς εταιρείες του Ομίλου και τρίτους. Η Eurobank Holdings συνεχίζει να είναι εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αθηνών, με τις μετοχές της να διαπραγματεύονται υπό την νέα της ονομασία από τις 24.03.2020.

Μέχρι και την ημερομηνία σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης 01.01.2019 έως 31.12.2019, δεν έχουν λάβει χώρα άλλα γεγονότα εκτός από το παραπάνω τέτοια που να αλλοιώνουν την οικονομική εικόνα της Εταιρείας ή να υπαγορεύουν αναπροσαρμογή των στοιχείων του Ισολογισμού.

Η Εταιρεία δεν έχει χρεόγραφα, δεν έχει υποκαταστήματα και δεν υπάρχουν δραστηριότητες στον τομέα ερευνών και ανάπτυξης.

Κύριοι Μέτοχοι,

Σας παρακαλούμε να εγκρίνετε τις υποβαλλόμενες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 01.01.2019 έως 31.12.2019.

Αθήνα, 7 Σεπτεμβρίου 2020

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου	Ο Αντιπρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου
και Διευθύνων Σύμβουλος	
Παναγιώτης Πετρολέκας	Βασίλειος Καρναβάς

KPMG Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε.
Στρατηγού Τόμπρα 3
153 42 Αγία Παρασκευή
Ελλάδα
Τηλέφωνο: +30 210 60 62 100
Φαξ: +30 210 60 62 111

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή

Προς τους Μετόχους της
HERALD ΕΛΛΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ 1

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της HERALD ΕΛΛΑΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ 1 (η «Εταιρεία») που αποτελούνται από την Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 31 Δεκεμβρίου 2019, τις Καταστάσεις Συνολικού Εισοδήματος, Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων και Ταμειακών Ροών της χρήσης που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις Σημειώσεις που περιλαμβάνουν περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.
Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, τη χρηματοοικονομική θέση της HERALD ΕΛΛΑΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ 1 κατά την 31 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 Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων». Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Λογιστές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Λογιστών, όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα και έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας και του προαναφερόμενου Κώδικα Δεοντολογίας. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

Ευθύνη της Διοίκησης επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Η Διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, 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 χρηματοοικονομικών καταστάσεων, απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

KPMG Ορκωτοί Ελεγκτές, Ελληνική Ανώνυμη Εταιρεία και μέλος του δικτύου ανεξάρτητων εταιρειών-μελών της KPMG συνδεδεμένων με την KPMG International Cooperative ("KPMG International"), ενός Ελβετικού νομικού προσώπου. Με την επιφύλαξη κάθε δικαιώματος.

Ορκωτοί Ελεγκτές
ΓΕΜΗ 001352601000
www.kpmg.com/gr

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

Ευθύνες Ελεγκτή για τον Έλεγχο των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

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

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.
- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό τη διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη Διοίκηση.
- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από τη Διοίκηση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το αν 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. Αν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων ή, αν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς, να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.
- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

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

Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

1. Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου

Λαμβάνοντας υπόψη ότι η Διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση της Έκθεσης 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 του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του Άρθρου 150 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2019.

(β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας, για την HERALD ΕΛΛΑΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ 1 και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου.

Αθήνα, 8 Σεπτεμβρίου 2020

KPMG Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε.
ΑΜ ΣΟΕΛ 114

Αναστάσιος Κυριακούλης, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
ΑΜ ΣΟΕΛ 39291

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

	Σημ.	31.12.2019	31.12.2018
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	13.011.000	12.380.000
Δικαιώματα χρήσης	19	14.251.076	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις		123.918	382.083
		27.385.996	12.762.083
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	7	676.816	744.016
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	8	1.094.855	816.935
		1.771.672	1.560.951
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		**29.157.667**	**14.323.034**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Ίδια κεφάλαια			
Μητρικής			
Μετοχικό κεφάλαιο	9	1.148.646	12.762.728
Υπέρ το άρτιο		-	1.211.903
Αποθεματικά		-	20.000
Κέρδη/ (Ζημιές) εις νέο		1.005.631	(12.985.224)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**2.154.277**	**1.009.408**
Υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από δικαιώματα χρήσης	19	14.221.244	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	10	118.171	128.276
		14.339.415	**128.276**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Ομολογιακά Δάνεια	11	12.345.000	12.845.000
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις από δικαιώματα χρήσης	19	29.910	-
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	12	289.065	340.351
		12.663.976	13.185.351
Σύνολο υποχρεώσεων		27.003.391	13.313.627
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		**29.157.667**	**14.323.035**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 14 έως 38 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος

	Σημ.	01.01.2019-31.12.2019	01.10.2018-31.12.2018
Πωλήσεις	13	2.722.793	717.262
Κόστος πωληθέντων	14	(1.061.052)	(239.867)
Μικτό κέρδος		**1.661.741**	**477.395**
Λοιπά λειτουργικά έσοδα		100.110	1.587
Έξοδα διοίκησης	15	(342.635)	(274.465)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα		(64.192)	(138)
Λειτουργικά Αποτελέσματα		**1.355.024**	**204.380**
Χρηματοοικονομικά έσοδα	16	179	-
Χρηματοοικονομικά έξοδα	16	(832.333)	(99.579)
Κέρδη από αποτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα	17	622.000	-
Κέρδη προ φόρων		**1.144.869**	**104.801**
Φόρος εισοδήματος		-	-
Κέρδη χρήσης		**1.144.869**	**104.801**

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

	Μετοχικό Κεφάλαιο	Υπέρ το Άρτιο	Αποθεματικά	Κέρδη εις νέον	Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπο 30 Σεπτεμβρίου 2018	**12.762.728**	**1.211.903**	**20.000**	**(13.090.025)**	**904.606**
Κέρδη περιόδου	-	-	-	104.801	**104.801**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2018	**12.762.728**	**1.211.903**	**20.000**	**(12.985.224)**	**1.009.408**

	Μετοχικό Κεφάλαιο	Υπέρ το Άρτιο	Αποθεματικά	Κέρδη εις νέον	Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2019	**12.762.728**	**1.211.903**	**20.000**	**(12.985.224)**	**1.009.408**
Κέρδη περιόδου	-	-	-	1.144.869	**1.144.869**
Μεταβολή μετοχικού κεφαλαίου	(11.614.082)	(1.211.903)	(20.000)	12.845.986	**-**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβριου 2019	**1.148.646**	**-**	**-**	**1.005.631**	**2.154.277**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 14 έως 38 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση ταμειακών ροών

	31.12.2019	**31.12.2018**
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		
Κέρδη προ φόρων	1.144.869	104.801
(Κέρδη)/ζημίες από αποτίμησης επενδύσεων σε ακίνητα	(622.000)	-
Έξοδα τόκων	273.889	65.652
Χρηματοοικονομικό κόστος από υποχρεώσεις μίσθωσης	558.256	-
Καθαρές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	**1.355.014**	**170.453**
Μεταβολές Κεφαλαίου κίνησης		
(Αύξηση)/μείωση απαιτήσεων	(13.934.712)	187.157
Αύξηση/(μείωση) υποχρεώσεων	14.189.764	(109.555)
	255.052	**77.602**
Καταβληθέντες τόκοι	(253.812)	(65.652)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	**1.356.254**	**182.403**
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		
Τόκοι που εισπράχθηκαν	179	-
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	**179**	**-**
Ταμειακές ροές χρηματοδοτικές δραστηριότητες		
Αποπληρωμή υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις	(578.512)	-
Αποπληρωμή δανεισμού	(500.000)	-
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες της περιόδου	**(1.078.512)**	**-**
Καθαρή (μείωση)/αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	**277.921**	**182.403**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της περιόδου	816.935	634.532
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της περιόδου	**1.094.855**	**816.935**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 14 έως 38 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

1 Γενικές πληροφορίες

Η «Herald Ελλάς Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρία Ανάπτυξης Ακινήτων και Υπηρεσιών 1» έχει συσταθεί στην Ελλάδα την 14η Δεκεμβρίου 2006 και είναι 100% θυγατρική της «Τράπεζας Eurobank Α.Ε».

Σκοποί της Εταιρείας, βάσει του Καταστατικού της, είναι η ανάπτυξη, η μίσθωση, η αγορά, η διαχείριση, η εκμετάλλευση και η πώληση ακίνητης περιουσίας ή τίτλων εταιρειών που κατέχουν ακίνητη περιουσία.

Έδρα της Εταιρείας είναι ο Δήμος Αθηνών.

Με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης της 14 Νοεμβρίου 2018, η εταιρική χρήση της Εταιρείας αρχίζει την 1η Ιανουαρίου και θα λήγει την 31η Δεκεμβρίου κάθε έτους.

Με απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της 27/9/2019 το Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται στο ποσό του ενός εκατομμυρίου εκατό σαράντα οκτώ χιλιάδων εξακοσίων σαράντα έξι ευρώ (1.148.646) διαιρούμενο σε δώδεκα εκατομμύρια επτακόσιες εξήντα δύο χιλιάδες επτακόσιες είκοσι οκτώ (12.762.728) κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας εννέα λεπτών (€0,09) η κάθε μία.

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο την 7η Σεπτεμβρίου 2020 και τελούν υπό την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων. Τα αποτελέσματα της προηγούμενης περίοδου αφορούν στο τρίμηνο 1.10.2018 – 31.12.2018 και για το λόγο αυτό δεν είναι συγκρίσιμα με αυτά της τρέχουσας χρήσης.

2 Βασικές λογιστικές αρχές

Οι βασικές λογιστικές αρχές που εφαρμόστηκαν κατά τη σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων αναφέρονται παρακάτω :

2.1 Πλαίσιο σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) που εγκρίθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων και έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ) και ειδικότερα με τα πρότυπα και τις διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνειών Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΕΔΔΠΧΑ) που είναι σε ισχύ ή έχουν εκδοθεί και εφαρμοστεί πρόωρα κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων.

Οι αρχές που παρουσιάζονται παρακάτω έχουν εφαρμοστεί με συνέπεια στις χρήσεις 2019 και 2018, εξαιρουμένων εκείνων που παρατίθενται παρακάτω. Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, όπως αυτή έχει τροποποιηθεί έτσι ώστε να περιλαμβάνει την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία. Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας.

Η σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. απαιτεί την υιοθέτηση εκτιμήσεων και παραδοχών, οι οποίες επηρεάζουν την αποτίμηση των στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων, την αναγνώριση ενδεχόμενων υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων, καθώς και την καταχώρηση εσόδων και εξόδων της υπό εξέταση χρήσης. Κατά συνέπεια, τα πραγματικά αποτελέσματα πιθανόν να διαφέρουν από τις εκτιμήσεις αυτές, παρά το γεγονός ότι αυτές βασίζονται στη βέλτιστη γνώση της Διοίκησης σχετικά με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2019 παρουσιάζουν την κατάσταση οικονομικής θέσης, την κατάσταση συνολικού εισοδήματος και τις ταμειακές ροές της Εταιρείας με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, λαμβάνοντας υπόψη τους μακροοικονομικούς και μικροοικονομικούς παράγοντες και την επιρροή τους στη λειτουργία της Εταιρείας.

Πρόσφατες εξελίξεις και αβεβαιότητες αναφορικά με το μακροοικονομικό περιβάλλον

Το 2020 είχε ξεκινήσει με θετικές μεσοπρόθεσμες προοπτικές για την οικονομία στην Ελλάδα, ωστόσο η πανδημία κορωνοϊού (covid-19) προκάλεσε σημαντικές αβεβαιότητες και κινδύνους τόσο στο μακροοικονομικό περιβάλλον όσο και στην ικανότητα πολλών επιχειρήσεων να λειτουργούν βάσει των περιοριστικών μέτρων που έχουν ληφθεί για τον περιορισμό της επέκτασης του ιού. Η παγκόσμια οικονομική επιβράδυνση από την πρόσφατη πανδημία covid-19 σχετίζεται κυρίως με την διατάραξη του εμπορίου και της παγκόσμιας εφοδιαστικής αλυσίδας και με τους κινδύνους που τα τοπικά μέτρα περιορισμού της κυκλοφορίας από τα μέσα Μαρτίου 2020 στην πλειονότητα των χωρών δημιουργούν στην παγκόσμια ανάπτυξη για το 2020 και μετά.

Τα μέτρα περιορισμού της κυκλοφορίας/δραστηριοτήτων (lockdown) στην Ελλάδα ξεκίνησαν στα μέσα Μαρτίου 2020 και ήδη από την 4 Μαΐου 2020 έχει ξεκινήσει η σταδιακή τους χαλάρωση σύμφωνα με το σχέδιο της κυβέρνησης. Το πραγματικό ΑΕΠ της Ελλάδος αναμένεται να υποχωρήσει σημαντικά το 2020, με τις σημαντικές αρνητικές οικονομικές επιπτώσεις να αναμένονται εντός του πρώτου εξαμήνου του 2020. Εάν περιοριστεί η εξάπλωση του ιού, η Ευρωπαϊκή και η Ελληνική οικονομία αναμένεται να ανακάμψουν στο δεύτερο εξάμηνο του 2020. Οι επιπτώσεις του covid-19 στα επίπεδα της οικονομικής δραστηριότητας εξαρτώνται σε μεγάλο βαθμό από το χρονοδιάγραμμα περιορισμού της επέκτασής του και της άρσης των μέτρων περιορισμού της κυκλοφορίας, τη φύση και το μέγεθος των μέτρων δημοσιονομικής και νομισματικής στήριξης, την επιδημιολογική συμπεριφορά του ιού και τον αντίκτυπο στην συμπεριφορά των καταναλωτών και επενδυτών μετά την κρίση στο δεύτερο εξάμηνο του έτους. Αναμένονται σημαντικές δυσμενείς επιπτώσεις σε ορισμένους κλάδους της Ελληνικής Οικονομίας, συμπεριλαμβανομένων α) τα χαμηλότερα τουριστικά έσοδα, β) την μείωση της ζήτησης για το προϊόν του μεταποιητικού τομέα, ως αποτέλεσμα της επιβράδυνσης στις βασικές αγορές, γ) των διαταραχών στις εφοδιαστικές αλυσίδες του μεταποιητικού τομέα και δ) την μείωση της ναυτιλιακής δραστηριότητας λόγω της αναμενόμενης μείωσης του παγκόσμιου εμπορίου. Σύμφωνα με την Ευρωπαϊκή Επιτροπή (ΕΕ) και τις πρόσφατες εαρινές προβλέψεις της για το 2020 (8 Μαΐου 2020), το πραγματικό ΑΕΠ στην Ελλάδα το 2020 αναμένεται να μειωθεί κατά -9,7% ενώ για το 2021 το πραγματικό ΑΕΠ αναμένεται να αυξηθεί κατά 7,9%. Η ανεργία αναμένεται να αυξηθεί σε 19,9% από 17,3% το 2019. Στο δημοσιονομικό πεδίο, σύμφωνα με την πρόσφατη έκτη αξιολόγηση της Ενισχυμένης Εποπτείας, το πρωτογενές ισοζύγιο της Ελλάδος αναμένεται να παρουσιάσει έλλειμμα -3,5% του ΑΕΠ το 2020 από πλεόνασμα 3,5% του ΑΕΠ το 2019, λόγω μειωμένων δημόσιων εσόδων και των δημοσιονομικών μέτρων στήριξης ύψους € 6,2 δις στο τέλος Απριλίου 2020, με στόχο την αντιμετώπιση των οικονομικών επιπτώσεων της πανδημίας covid-19. Το πρωτογενές ισοζύγιο αναμένεται να παρουσιάσει πλεόνασμα 0,7% του ΑΕΠ το 2021. Την 15 Απριλίου 2020, εν μέσω του lockdown για τον covid-19, ο Ελληνικός Οργανισμός Διαχείρισης Δημοσίου Χρέους (PDMA) προχώρησε στην έκδοση επταετούς ομόλογου ύψους € 2 δις με απόδοση 2,013%.

Για την αντιμετώπιση της πανδημίας covid-19, υπήρξε νομισματική, δημοσιονομική και εποπτική υποστήριξη στην οικονομία και το τραπεζικό σύστημα τόσο από την Ελληνική Κυβέρνηση όσο και από τις Ευρωπαϊκές αρχές. Ειδικότερα, το Eurogroup που πραγματοποιήθηκε την 4 Μαρτίου 2020 αποφάσισε ότι οι μη μόνιμες αποκλίσεις των κρατών μελών από την συμφωνηθείσα δημοσιονομική πορεία λόγω ασυνήθιστων εξωγενών παραγόντων όπως π.χ. οι επιπτώσεις της πανδημίας, είναι αποδεκτές. Ταυτόχρονα, η ΕΕ εισήγαγε ένα Προσωρινό Πλαίσιο για τις Κρατικές Ενισχύσεις (Temporary Framework for State Aid), δηλαδή μια παρέκκλιση από τους αυστηρούς κανόνες περί κρατικών ενισχύσεων που μπορούν να χρησιμοποιήσουν τα κράτη μέλη προκειμένου να στηρίξουν την οικονομία τους κατά τη διάρκεια της πανδημίας covid-19. Ένας αριθμός πρόσθετων μέσων και πρωτοβουλιών σε επίπεδο Ευρωπαϊκής Ένωσης / Ευρωζώνης αποσκοπούν στην άμβλυνση των αρνητικών επιπτώσεων της πανδημίας του covid-19, συμπεριλαμβανομένων της Πρωτοβουλίας Επενδύσεων για την Αντιμετώπιση του Κορωνοϊού (Coronavirus Response Investment Initiative), της χρηματοδοτικής στήριξης του Ταμείου Αλληλεγγύης, του μέσου Στήριξης Έκτακτης Ανάγκης (Emergency Support Instrument) για τον τομέα της υγείας, του μέσου SURE για την

απασχόληση, το πανευρωπαϊκό ταμείο εγγυήσεων της ΕΤΕπ για τις ΜΜΕ και το μέσο Υποστήριξη Πανδημικής Κρίσης του Ευρωπαϊκού Μηχανισμού Στήριξης (Pandemic Crisis Support). Η Ελληνική κυβέρνηση από τα μέσα Μαρτίου 2020 ανακοίνωσε μια σειρά δημοσιονομικών μέτρων με στόχο την εξομάλυνση των αρνητικών επιπτώσεων της πανδημίας covid-19. Σύμφωνα με την πιο πρόσφατη ανακοίνωσή της την 20 Μαΐου 2020, το εγχώριο κόστος των δημοσιονομικών μέτρων στήριξης εκτιμάται σε τουλάχιστον € 14,5 δις (συμπεριλαμβανομένων των παραπάνω μέτρων ύψους € 6,2 δις) και περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων, προσωρινές αποζημιώσεις για εργαζόμενους και ελεύθερους επαγγελματίες των οποίων οι θέσεις εργασίας τέθηκαν σε αναστολή, προσωρινή αναστολή πληρωμής φορολογικών και λοιπών υποχρεώσεων και άλλα μέτρα αρωγής σε ιδιώτες και επιχειρήσεις, εγγυήσεις δανείων, επιδοτήσεις επιτοκίου και προσωρινές μειώσεις σε διάφορους συντελεστές ΦΠΑ αγαθών και υπηρεσιών των οποίων η κατανάλωση αναμένεται να επηρεαστεί σημαντικά τους επόμενους μήνες. Σύμφωνα με την Ελληνική Κυβέρνηση, τα προαναφερθέντα μέσα και πρωτοβουλίες της Ευρωπαϊκής Ένωσης θα αυξήσουν τα κονδύλια που σκοπό έχουν την αντιμετώπιση των επιπτώσεων της πανδημίας covid-19 μέχρι € 24 δις.

Επιπλέον, η ΕΚΤ, στις 24 Μαρτίου 2020, θέσπισε ένα έκτακτο Πρόγραμμα Αγοράς Στοιχείων Ενεργητικού λόγω πανδημίας (Pandemic Emergency Purchase Programme - PEPP) συνολικού ύψους € 750 δις. Το PEPP θα διαρκέσει μέχρι το τέλος του 2020 και θα είναι επίσης αποδεκτά τα εμπορεύσιμα χρεόγραφα που εκδίδονται από το Ελληνικό Δημόσιο. Το PEPP προστίθεται στα μέτρα ρευστότητας της ΕΚΤ της 12 Μαρτίου 2020 (πρόσθετες πράξεις μακροπρόθεσμης χρηματοδότησης, ευνοϊκότεροι όροι για τις στοχευμένες μακροπρόθεσμες πράξεις, νέο πρόγραμμα αγορών περιουσιακών στοιχείων ύψους € 120 δις).

Σε ότι αφορά τις οικονομικές προοπτικές για τους επόμενους 12 μήνες, η πανδημία covid-19 θέτει σημαντικές προκλήσεις σε ένα αριθμό δραστηριοτήτων και πρωτοβουλιών κρίσιμων για τις μεσοπρόθεσμες οικονομικές προοπτικές της περιοχής, ενδεικτικά: (i) την εφαρμογή των μεταρρυθμίσεων και ιδιωτικοποιήσεων, (ii) την εφαρμογή του Προγράμματος Δημοσίων Επενδύσεων και (iii) την προσέλκυση νέων επενδύσεων στη χώρα.

Επιπλέον, η Εταιρεία, υπό τις έκτακτες συνθήκες της πανδημίας covid-19, προχώρησε στην επιτυχή εφαρμογή του Σχεδίου Επιχειρηματικής Συνέχειας για να διασφαλίσει ότι η επιχειρηματική δραστηριότητα συνεχίζεται και οι κρίσιμες λειτουργίες εκτελούνται ανεμπόδιστα. Σύμφωνα με τις οδηγίες και τις συστάσεις των αρχών, η Εταιρεία έχει λάβει όλα τα απαιτούμενα μέτρα για να διασφαλίσει την υγεία και την ασφάλεια των υπαλλήλων και των πελατών του (π.χ. εφαρμογή της τηλεργασίας, περιορισμοί σε επαγγελματικά ταξίδια, ιατρικές προμήθειες για προστατευτικό εξοπλισμό).

Η Εταιρεία παρακολουθεί τις εξελίξεις σχετικά με τη ραγδαία μετάδοση της ασθένειας του κορωνοϊού covid 19 και εξετάζει τις επιπτώσεις που θα έχουν στα αποτελέσματα της τα μέτρα από την ΠΝΠ 20.3.20 για απαλλαγή από την υποχρέωση καταβολής του 40% των μισθωμάτων για τους μήνες Μάρτιο έως Αύγουστο 2020 (βάσει των ΚΑΔ που ανακοινώνονται) των πληγέντων επιχειρήσεων λόγω των περιοριστικών μέτρων που έχουν ληφθεί για την μετάδοση του κορωνοϊού covid-19. Κάθε πιθανή επίπτωση στα αποτελέσματά της Εταιρείας θα εξαρτηθεί, σε μεγάλο βαθμό, από τις συνεχιζόμενες εξελίξεις, σχεδόν όλες από τις οποίες είναι πέρα από τον έλεγχό της. Η απόφαση των Ελληνικών αρχών να εφαρμόσουν έκτακτα μέτρα δημόσιας υγείας, αν και προσωρινής φύσης, μπορεί να συνεχιστεί και να αυξηθεί ανάλογα με τις εξελίξεις στην επιδημία του ιού. Κατά συνέπεια, οι οικονομικές επιπτώσεις που σχετίζονται με τον κορωνοϊό covid 19 δεν μπορούν να εκτιμηθούν αξιόπιστα και εύλογα επί του παρόντος, όμως, τα μέτρα που έχουν ληφθεί αναμένεται να αντιμετωπίσουν αποτελεσματικά τις προκλήσεις και να αποκαταστήσουν την εμπιστοσύνη και να υποστηρίξουν την ταχεία ανάκαμψη.

Η Εταιρεία έχει εξάρτηση από τη μητρική της Εταιρεία όσον αφορά στη δραστηριότητα της. Επίσης τα ταμειακά διαθέσιμα της είναι κυρίως τοποθετημένα σε λογαριασμούς που διατηρεί στη μητρική Εταιρεία. Επομένως, οι κίνδυνοι και οι αβεβαιότητες που αντιμετωπίζει η Εταιρεία αφορούν τη δυνατότητα της μητρικής Εταιρείας να συνεχίσει απρόσκοπτα τη δραστηριότητα της.

Το Διοικητικό Συμβούλιο παρακολουθεί διαρκώς τις εξελίξεις και τις πιθανές επιπτώσεις τους προκειμένου να διασφαλίσει την ελαχιστοποίησή τους στις δραστηριότητες της Εταιρείας και λαμβάνοντας υπόψη και την επάρκεια

της κεφαλαιακής θέσης του Ομίλου Eurobank, όπως επίσης αποδεικνύεται από την επίδοση στο Stress Test, την υπερκάλυψη του στόχου μείωσης των μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων (NPEs) και την αναμενόμενη συνέχιση της πρόσβασης στο μηχανισμό χρηματοδότησης του Ευρωσυστήματος στο προσεχές μέλλον, θεωρεί ότι οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας μπορούν να συνταχθούν με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας (going concern).

Στο πλάνο δράσης για το 2020, η Εταιρεία στοχεύει στη περαιτέρω βελτίωση των αποτελεσμάτων της εφαρμόζοντας μια συγκροτημένη στρατηγική στη διαχείριση της ακίνητης περιουσίας που κατέχει. Στόχοι είναι η αύξηση των εσόδων παρά τις σημαντικές δυσκολίες της αγοράς, η ελαχιστοποίηση του πιστωτικού κινδύνου και συγχρόνως ο έλεγχος κι η μείωση των λειτουργικών και μη επαναλαμβανόμενων εξόδων.

2.2 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

Τροποποιήσεις σε πρότυπα που υιοθετήθηκαν από την Εταιρεία

Τα ακόλουθα νέα πρότυπα, οι τροποποιήσεις σε πρότυπα και οι νέες ερμηνείες, όπως εκδόθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (ΣΔΛΠ) και την Επιτροπή Διερμηνειών των ΔΠΧΑ (ΕΔΔΠΧΑ) και υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ), είναι σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2019:

ΔΠΧΑ 9, Τροποποιήσεις- Χαρακτηριστικά προεξόφλησης με αρνητικό αντιστάθμισμα

Η τροποποιήσεις των απαιτήσεων του ΔΠΧΑ 9 επιτρέπουν την επιμέτρηση ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου ενεργητικού στο αποσβέσιμο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων απευθείας στην καθαρή θέση (FVOCI), ανάλογα με το επιχειρηματικό μοντέλο, ακόμη και στην περίπτωση δικαιωμάτων πρόωρης εξόφλησης τα οποία θα μπορούσαν να έχουν ως αποτέλεσμα το μέρος που προκάλεσε την πρόωρη λήξη, να λάβει αποζημίωση από το άλλο μέρος (αρνητικό αντιστάθμισμα). Κατά συνέπεια, τα εν λόγω χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού μπορούν τώρα να επιμετρηθούν στο αποσβέσιμο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων απευθείας στην καθαρή θέση, ανεξάρτητα από το γεγονός ή την περίσταση που προκάλεσε την πρόωρη λήξη της σύμβασης και ανεξαρτήτως από το ποιο μέρος καταβάλλει ή λαμβάνει την εύλογη αποζημίωση για την πρόωρη λήξη. Η εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9 πριν τις συγκεκριμένες τροποποιήσεις πιθανότατα θα είχε ως αποτέλεσμα τα εν λόγω χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού να μην πληρούν τα κριτήρια αξιολόγησης που αφορούν αποκλειστικά σε πληρωμές κεφαλαίου και τόκων (SPPI), και επομένως να επιμετρηθούν στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

Επιπλέον, οι τροποποιήσεις επιβεβαιώνουν και το λογιστικό χειρισμό της τροποποίησης χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9. Συγκεκριμένα, όταν μια χρηματοοικονομική υποχρέωση που επιμετράται στο αποσβέσιμο κόστος τροποποιείται χωρίς αυτό να οδηγεί σε αποαναγνώρισή της, τότε το κέρδος ή η ζημιά που υπολογίζεται ως η διαφορά μεταξύ των αρχικών συμβατικών ταμειακών ροών και των τροποποιημένων ταμειακών ροών, προεξοφλημένων με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο, θα πρέπει να αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Η υιοθέτηση των τροποποιήσεων δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

ΕΔΔΠΧΑ 23, Αβεβαιότητα σχετικά με Χειρισμούς του Φόρου Εισοδήματος

Η διερμηνεία παρέχει διευκρινίσεις ως προς την εφαρμογή των απαιτήσεων αναγνώρισης και επιμέτρησης του ΔΛΠ 12 «Φόροι Εισοδήματος» όταν υπάρχει αβεβαιότητα σχετικά με χειρισμούς του φόρου εισοδήματος. Σε αυτή την περίπτωση, η αναγνώριση και η επιμέτρηση των τρεχουσών ή των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων ή υποχρεώσεων σύμφωνα με το ΔΛΠ 12 βασίζεται στο φορολογητέο κέρδος (φορολογική ζημιά), στη φορολογική βάση, σε μη χρησιμοποιηθείσες φορολογικές ζημιές, καθώς και τις αχρησιμοποίητες πιστώσεις φόρων και φορολογικούς συντελεστές που καθορίζονται εφαρμόζοντας την ΕΔΔΠΧΑ 23. Σύμφωνα με τη διερμηνεία, κάθε

αβεβαιότητα σχετικά με χειρισμό φόρου εξετάζεται διακριτά ή σε συνδυασμό με άλλες, ανάλογα με ποια προσέγγιση προβλέπει καλύτερα την άρση της αβεβαιότητας. Η οικονομική οντότητα θα πρέπει να θεωρεί ως δεδομένο ότι η φορολογική αρχή που θα εξετάσει αυτά τα αβέβαια ποσά φόρων, έχει το δικαίωμα να εξετάσει χειρισμούς φόρων και θα έχει πλήρη γνώση κάθε σχετικής πληροφορίας όταν προβεί σε αυτή την αξιολόγηση.

Αν μια οικονομική οντότητα καταλήξει ότι είναι πιθανό η φορολογική αρχή να αποδεχθεί έναν αβέβαιο χειρισμό φόρου, θα πρέπει να προσδιορίσει το φορολογητέο κέρδος, τη φορολογική βάση, τις φορολογικές ζημιές, τις πιστώσεις φόρων και τους φορολογικούς συντελεστές σύμφωνα με αυτόν τον χειρισμό φόρου. Αν καταλήξει ότι δεν είναι πιθανό ο χειρισμός να γίνει αποδεκτός, το αποτέλεσμα της αβεβαιότητας στον λογιστικό χειρισμό του φόρου εισοδήματος θα αποτυπωθεί στην περίοδο κατά την οποία έγινε ο προσδιορισμός αυτός, χρησιμοποιώντας τη μέθοδο με την οποία προβλέπεται η άρση της αβεβαιότητας σε μεγαλύτερο βαθμό (δηλαδή το μοναδικό πιο πιθανό ποσό ή τη μέθοδο της αναμενόμενης αξίας που ακολουθεί μια σταθμισμένη προσέγγιση πιθανοτήτων).

Οι παραδοχές και οι εκτιμήσεις που έγιναν για την αναγνώριση και την επιμέτρηση της επίδρασης των αβέβαιων χειρισμών φόρων θα πρέπει να επανεξετάζονται όποτε οι συνθήκες μεταβάλλονται ή προκύπτουν νέες πληροφορίες που επηρεάζουν τις παραδοχές αυτές (π.χ. ενέργειες από τη φορολογική αρχή, στοιχεία ότι έχει λάβει μια συγκεκριμένη θέση σε σχέση με κάποιο παρόμοιο θέμα ή η λήξη του δικαιώματος της να εξετάσει έναν συγκεκριμένο χειρισμό φόρου).

Η υιοθέτηση των τροποποιήσεων δεν έχει επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

ΔΠΧΑ 16, Μισθώσεις

Το ΔΠΧΑ 16, το οποίο αντικαθιστά το ΔΛΠ 17 «Μισθώσεις» και σχετικές διερμηνείες, εισάγει ένα ενιαίο μοντέλο λογιστικής, εντός ισολογισμού για τους μισθωτές, σύμφωνα με το οποίο η ταξινόμηση των μισθώσεων από την πλευρά του μισθωτή, ως λειτουργικές ή χρηματοδοτικές μισθώσεις, καταργείται και όλες οι μισθώσεις αντιμετωπίζονται παρόμοια με τις χρηματοδοτικές μισθώσεις σύμφωνα με το ΔΛΠ 17.

Ο ορισμός της μίσθωσης σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 16 αφορά κυρίως την έννοια του ελέγχου. Το νέο πρότυπο διαχωρίζει τις μισθώσεις από τις συμβάσεις παροχής υπηρεσιών με βάση το κατά πόσο η χρήση ενός καθορισμένου περιουσιακού στοιχείου ελέγχεται από τον πελάτη. Θεωρείται ότι υφίσταται έλεγχος όταν ο πελάτης έχει:

- Το δικαίωμα να αποκτήσει ουσιαστικά όλα τα οικονομικά οφέλη από τη χρήση του καθορισμένου περιουσιακού στοιχείου, και

- Το δικαίωμα να κατευθύνει τη χρήση του καθορισμένου περιουσιακού στοιχείου

Το ΔΠΧΑ 16 προβλέπει την αναγνώριση του «δικαιώματος χρήσης μισθωμένου στοιχείου ενεργητικού» (‘right of use asset’) και της «υποχρέωσης από μισθώσεις» (‘lease liability’), κατά την έναρξη της μίσθωσης, σε περίπτωση που υπάρχει σύμβαση ή μέρος σύμβασης που αποδίδει στον μισθωτή το δικαίωμα χρήσης ενός περιουσιακού στοιχείου για μία χρονική περίοδο έναντι τιμήματος.

Το δικαίωμα χρήσης μισθωμένου στοιχείου ενεργητικού, αρχικά επιμετράται στο κόστος, το οποίο αποτελείται από το ποσό της υποχρέωσης από μισθώσεις, πλέον τα μισθώματα που καταβλήθηκαν στον εκμισθωτή κατά ή πριν την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης αφαιρουμένων τυχόν κινήτρων προς τον μισθωτή που εισπράχθηκαν, την αρχική εκτίμηση για κόστος αποκατάστασης και αρχικό άμεσο κόστος που πραγματοποιήθηκε από τον μισθωτή, και εν συνεχεία επιμετράται στο κόστος, μείον σωρευμένες αποσβέσεις και απομείωση. Η υποχρέωση από μισθώσεις, αρχικά αναγνωρίζεται στην παρούσα αξία των μισθωμάτων κατά την διάρκεια της περιόδου μίσθωσης που ακόμη δεν έχουν καταβληθεί.

Κατά συνέπεια, η σταθερή μέθοδος αναγνώρισης του εξόδου από λειτουργικές μισθώσεις σύμφωνα με το ΔΛΠ 17 αντικαθίσταται από την απόσβεση του «δικαιώματος χρήσης μισθωμένου στοιχείου ενεργητικού» και τον τόκο-έξοδο της «υποχρέωσης από μισθώσεις». Η αναγνώριση των στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων από τους

μισθωτές, όπως περιγράφεται ανωτέρω, δεν απαιτείται για ορισμένες βραχυπρόθεσμης διάρκειας μισθώσεις και μισθώσεις στοιχείων ενεργητικού χαμηλής αξίας. Ο λογιστικός χειρισμός για τους εκμισθωτές δεν επηρεάζεται ουσιωδώς από τις απαιτήσεις του ΔΠΧΑ 16.

Υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 16

Η Εταιρεία εφάρμοσε τις απαιτήσεις του ΔΠΧΑ 16 την 1 Ιανουαρίου 2019 και έχει επιλέξει την τροποποιημένη αναδρομική εφαρμογή του ΔΠΧΑ 16 και συνεπώς η συγκριτική πληροφόρηση δεν αναπροσαρμόστηκε. Κατά τη μετάβαση, η Εταιρεία έκανε χρήση της πρακτικής λύσης που είναι διαθέσιμη για τη μετάβαση στο ΔΠΧΑ 16, να μην επαναξιολογήσει κατά πόσο μια σύμβαση αποτελεί ή περιέχει μίσθωση. Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 16, κατά την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης, η Εταιρεία ως μισθωτής αναγνωρίζει στον ισολογισμό δικαιώματα χρήσης μισθωμένων στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεις από μισθώσεις, τα οποία επιμετρώνται αρχικά στην παρούσα αξία των μελλοντικών μισθωμάτων.

Η Εταιρεία εφάρμοσε αυτή την αρχική επιμέτρηση σε όλες τις μισθώσεις, εξαιρουμένων αυτών με περίοδο μίσθωσης 12 μηνών ή μικρότερη, και των μισθώσεων χαμηλής αξίας (δηλ. μικρότερης των €5.000), κάνοντας χρήση των σχετικών εξαιρέσεων για τις βραχυπρόθεσμες μισθώσεις και τις μισθώσεις στις οποίες το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο έχει χαμηλή αξία. Η Εταιρεία επίσης υιοθέτησε την πρακτική λύση να μην διαχωριστούν τα στοιχεία που δεν πληρούν τον ορισμό της μίσθωσης από αυτά που τον πληρούν.

Κατά την εφαρμογή της τροποποιημένης αναδρομικής προσέγγισης, η Εταιρεία χρησιμοποίησε τις παρακάτω κύριες εκτιμήσεις και παραδοχές:

- Προκειμένου να καθοριστεί η περίοδος μίσθωσης των μισθώσεων στις οποίες η Εταιρεία είναι ο μισθωτής, περιλαμβανόμενων και των μισθώσεων αορίστου διάρκειας, ελήφθησαν υπόψη όλα τα σχετικά γεγονότα και συνθήκες, όπως οι μελλοντικές ανάγκες στέγασης και η αναμενόμενη χρήση, και ασκήθηκε κρίση. Επιπροσθέτως, ελήφθησαν υπόψη δικαιώματα για επέκταση ή λήξη της μίσθωσης τα οποία θεωρείται κατ' ουσία ν βέβαιο ότι θα εξασκηθούν. Οι εκτιμήσεις αυτές θα επανεξετάζονται σε τακτική βάση κατά τη διάρκεια της περιόδου της εκάστοτε μίσθωσης.
- Η παρούσα αξία των υποχρεώσεων από μισθώσεις επιμετρήθηκε χρησιμοποιώντας το διαφορικό επιτόκιο δανεισμού κατά την ημερομηνία της μετάβασης, καθώς το επιτόκιο που εμπεριέχεται στις μισθώσεις δεν μπορούσε να καθοριστεί εύκολα. Για την Εταιρεία, το διαφορικό επιτόκιο δανεισμού πρόκυψε από την εκτιμώμενη καμπύλη αποδόσεων των καλυμμένων ομολόγων, η οποία παράγεται με βάση τις παρατηρήσιμες αποδόσεις των ομολόγων του Ελληνικού Δημοσίου. Για τις δραστηριότητες στην Ελλάδα, το σταθμισμένο επιτόκιο προεξόφλησης ήταν 2.041%(έδρα) και 23,99%(μίσθωση ακινήτου από ΓΕΩΡΓΟΚΤΗΝΟΤΡΟΦΙΚΗ) Το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιήθηκε για το καθορισμό των υποχρεώσεων από μισθώσεις θα επαναϋπολογίζεται σε τακτική βάση, χρησιμοποιώντας επικαιροποιημένα δεδομένα.
- Οι ισχύοντες φόροι, ΦΠΑ και τέλη χαρτοσήμου εξαιρέθηκαν από το πεδίο υπολογισμών του ΔΠΧΑ 16.

Η ποσοτική επίπτωση λόγω της εφαρμογής του ΔΠΧΑ 16 από την 1 Ιανουαρίου 2019 παρουσιάζεται στη σημείωση 19.

ΔΛΠ 28, Τροποποιήσεις – Μακροπρόθεσμες συμμετοχές σε Συγγενείς και Κοινοπραξίες

Οι τροποποιήσεις αποσαφηνίζουν ότι το ΔΠΧΑ 9 'Χρηματοοικονομικά Μέσα', συμπεριλαμβανομένων των απαιτήσεων απομείωσης, έχει εφαρμογή στις μακροπρόθεσμες συμμετοχές σε συγγενή επιχείρηση ή κοινοπραξία οι οποίες αποτελούν μέρος της καθαρής επένδυσης της εταιρείας σε συγγενή επιχείρηση ή κοινοπραξία αλλά δεν λογιστικοποιούνται με την μέθοδο της καθαρής θέσης.

Σύμφωνα με την τροποποίηση, μια οικονομική οντότητα δεν θα πρέπει να λαμβάνει υπόψη τυχόν προσαρμογές στην λογιστική αξία των μακροπρόθεσμων συμμετοχών (καθαρή επένδυση σε συγγενή επιχείρηση ή κοινοπραξία)

ως αποτέλεσμα της εφαρμογής του ΔΛΠ 28 «Επενδύσεις σε Συγγενείς Εταιρείες και Κοινοπραξίες» κατά την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9.

Η υιοθέτηση των τροποποιήσεων δεν έχει επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

ΔΛΠ 19, Τροποποιήσεις – Τροποποίηση, περικοπή ή διακανονισμός του προγράμματος παροχών

Οι τροποποιήσεις αποσαφηνίζουν ότι όταν μία αλλαγή σε πρόγραμμα καθορισμένων παροχών δηλ. μία τροποποίηση, περικοπή ή διακανονισμός πραγματοποιείται και απαιτείται επαναμέτρηση της καθαρής υποχρέωσης ή απαίτησης καθορισμένων παροχών, θα πρέπει να χρησιμοποιούνται οι αναθεωρημένες αναλογιστικές παραδοχές από την επαναμέτρηση προκειμένου να προσδιοριστεί το κόστος τρέχουσας απασχόλησης και ο καθαρός τόκος για την υπόλοιπη περίοδο μετά το γεγονός. Επιπροσθέτως, οι αλλαγές περιλαμβάνουν διευκρινίσεις αναφορικά με την επίδραση μιας τροποποίησης, περικοπής ή διακανονισμού του προγράμματος, στις απαιτήσεις του προτύπου ως προς το ανώτατο όριο του περιουσιακού στοιχείου. Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται με μελλοντική ισχύ για το πρόγραμμα τροποποιήσεων, περικοπών ή διακανονισμών που πραγματοποιούνται την 1 Ιανουαρίου 2019 ή μετά την ημερομηνία υιοθέτησης.

Η υιοθέτηση των τροποποιήσεων δεν έχει επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2015 – 2017

Οι βελτιώσεις εισάγουν σημαντικές αλλαγές σε διάφορα πρότυπα ως ακολούθως:

Με τις τροποποιήσεις του ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις επιχειρήσεων» και ΔΠΧΑ 11 «Από κοινού Συμφωνίες», αποσαφηνίστηκε ο τρόπος με τον οποίο μια οικονομική οντότητα αναγνωρίζει την αύξηση της συμμετοχής της σε μια από κοινού δραστηριότητα που πληροί τον ορισμό της επιχείρησης. Πιο συγκεκριμένα, όταν μια οικονομική οντότητα αποκτά τον έλεγχο μιας επιχείρησης η οποία θεωρείται από κοινού δραστηριότητα, τότε η συναλλαγή αποτελεί συνένωση επιχειρήσεων που επιτυγχάνεται σε στάδια και ο αποκτών επαναμετρά το σύνολο της συμμετοχής που κατείχε προηγουμένως επί των στοιχείων ενεργητικού και των υποχρεώσεων της από κοινού δραστηριότητας σε εύλογη αξία. Στην περίπτωση που, εάν μία οντότητα συμμετέχει σε μια από κοινού δραστηριότητα (κοινή επιχείρηση) χωρίς να διαθέτει από κοινού έλεγχο σε αυτήν, αποκτήσει τον από κοινού έλεγχό της επιχείρησης, τότε η συμμετοχή που κατείχε προηγουμένως δεν επιμετράτε εκ νέου.

Οι βελτιώσεις στο ΔΛΠ 12 «Φόροι Εισοδήματος» διευκρίνισαν ότι όλες οι επιπτώσεις στο φόρο εισοδήματος από μερίσματα, περιλαμβανομένων και των πληρωμών από χρηματοοικονομικά μέσα που ταξινομούνται ως ίδια κεφάλαια, θα πρέπει να αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, στην κατάσταση συνολικού αποτελέσματος ή στα ίδια κεφάλαια, ανάλογα με το που είχε αναγνωριστεί η αρχική συναλλαγή ή το γεγονός που δημιούργησε τα διανεμόμενα κέρδη που οδήγησαν στο μέρισμα.

Με τις τροποποιήσεις του ΔΛΠ 23 «Κόστος Δανεισμού» αποσαφηνίστηκε ότι κάθε δανεισμός που πραγματοποιήθηκε αρχικά για την ανάπτυξη ενός περιουσιακού στοιχείου που πληρούσε τις προϋποθέσεις, θα πρέπει να αντιμετωπίζεται ως μέρος των κεφαλαίων που δανείστηκε η οντότητα γενικά, όταν ουσιαστικά όλες οι αναγκαίες δραστηριότητες προετοιμασίας του περιουσιακού στοιχείου για την προοριζόμενη χρήση ή πώλησή του έχουν περατωθεί.

Η υιοθέτηση των τροποποιήσεων δεν έχει επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες που δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Εταιρεία

Ένα πλήθος νέων προτύπων, τροποποιήσεις σε υπάρχοντα πρότυπα και διερμηνείες θα τεθούν σε ισχύ μετά το 2020, δεδομένου ότι δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση ή η Εταιρεία δεν τα έχει υιοθετήσει νωρίτερα από την ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής τους. Αυτά που ενδέχεται να είναι σχετικά με την Εταιρεία έχουν ως ακολούθως:

Μεταρρύθμιση των Επιτοκίων Αναφοράς: Τροποποιήσεις σε ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39 και ΔΠΧΑ 7 (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2020)

Τον Σεπτέμβριο 2019, το Συμβούλιο Διεθνών λογιστικών προτύπων (ΣΛΔΠ) εξέδωσε τροποποιήσεις στα πρότυπα ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα» , ΔΛΠ 39 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Αναγνώριση και Επιμέτρηση» και ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα : Γνωστοποιήσεις», ώστε να αντιμετωπίσει τις επιπτώσεις σε συγκεκριμένες απαιτήσεις που σχετίζονται με την λογιστική αντιστάθμισης, που προκύπτουν από την αβεβαιότητα που δημιουργείται από την μεταρρύθμιση των επιτοκίων αναφοράς σε όλο το φάσμα της αγοράς (αναφέρεται ως «μεταρρύθμιση των IBOR»). Ως αποτέλεσμα της μεταρρύθμισης των IBOR, μπορεί να υπάρξουν αβεβαιότητες σχετικά με : α) το επιτόκιο αναφοράς που καθορίζεται ως αντισταθμισμένος κίνδυνος και/ή β) τον χρόνο ή το ποσό των ταμειακών ροών βάσει επιτοκίων αναφοράς των στοιχείων που αντισταθμίζονται ή του μέσου αντιστάθμισης, κατά την περίοδο μέχρι την αντικατάσταση ενός τύπου επιτοκίου αναφοράς με εναλλακτικό επιτόκιο αναφοράς σχεδόν μηδενικού κινδύνου (“Risk Free Rate – RFR”). Οι τροποποιήσεις παρέχουν προσωρινή απαλλαγή από τις πιθανές επιπτώσεις της αβεβαιότητας κατά την συγκεκριμένη περίοδο, τροποποιώντας συγκεκριμένα κριτήρια της λογιστικής αντιστάθμισης κατά τον ΔΛΠ 39 ή το ΔΠΧΑ 9. Αυτές οι προσωρινές απαλλαγές σχετίζονται κυρίως με την απαίτηση περί μεγάλης πιθανότητας εκπλήρωσης όσον αφορά τις ταμειακές ροές που αντισταθμίζονται, την συμμόρφωση με το κριτήριο της διακριτής φύσης του συστατικού στοιχείου κινδύνου και με την εφαρμογή της μελλοντικής και αναδρομικής αξιολόγησης της αποτελεσματικότητας μιας σχέσης λογιστικής αντιστάθμισης.

Το ΣΛΔΠ αντιμετωπίζει την μεταρρύθμιση των IBOR και τις πιθανές επιπτώσεις στην χρηματοοικονομική πληροφόρηση σε δύο φάσεις. Οι συγκεκριμένες τροποποιήσεις ολοκληρώνουν την πρώτη φάση που επικεντρώθηκε στα θέματα που επηρεάζουν την χρηματοοικονομική πληροφόρηση στην περίοδο πριν την μεταρρύθμιση των επιτοκίων αναφοράς. Η δεύτερη φάση επικεντρώνεται στα πιθανά θέματα που ενδέχεται να ανακύψουν όταν τα υπάρχοντα επιτόκια αντικατασταθούν από τα RFR.

Η υιοθέτηση των τροποποιήσεων δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Τροποποιήσεις του Εννοιολογικού Πλαισίου για τη Χρηματοοικονομική Αναφορά, συμπεριλαμβανομένων των τροποποιήσεων σχετικά με παραπομπές στο Εννοιολογικό Πλαίσιο εντός των ΔΠΧΑ (σε ισχύ από 1 Ιανουαρίου 2020)

Τον Μάρτιο του 2018, το ΣΔΛΠ εξέδωσε το αναθεωρημένο Εννοιολογικό Πλαίσιο. Το αναθεωρημένο αυτό πλαίσιο αντικαθιστά την προηγουμένη έκδοση του πλαισίου η οποία εξεδόθη το 2010. Οι αναθεωρήσεις που πραγματοποίησε το Συμβούλιο αφορούν οδηγίες σχετικά με τις έννοιες της επιμέτρησης, της παρουσίασης και γνωστοποίησης και της αποαναγνώρισης. Επιπλέον, η αναθεώρηση περιλαμβάνει νέους ορισμούς σχετικά με τα στοιχεία του ενεργητικού, τις υποχρεώσεις και τα κριτήρια αναγνώρισης τους, καθώς και διασαφηνίσεις για αλλά σημαντικά πεδία.

Παράλληλα με το αναθεωρημένο Εννοιολογικό Πλαίσιο, το ΣΔΛΠ δημοσίευσε ένα συνοδευτικό έγγραφο με τίτλο «Τροποποιήσεις των Παραπομπών στο Εννοιολογικό Πλαίσιο εντός των ΔΠΧΑ», το οποίο περιλαμβάνει επακόλουθες αλλαγές στα πρότυπα ούτως ώστε αυτές να αναφέρονται στο νέο Πλαίσιο.

Η υιοθέτηση των τροποποιήσεων δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Τροποποιήσεις του ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις Επιχειρήσεων» (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2020, δεν έχουν υιοθετηθεί από την ΕΕ)

Το ΣΔΛΠ εξέδωσε τροποποιήσεις σχετικά με τον ορισμό της επιχείρησης στο ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις Επιχειρήσεων» με σκοπό να βοηθήσει τις οικονομικές οντότητες να καθορίσουν αν ένα σύνολο αποκτώμενων δραστηριοτήτων και στοιχείων του ενεργητικού συνιστούν επιχείρηση ή όχι. Οι τροποποιήσεις αποσαφηνίζουν τις ελάχιστες απαιτήσεις

για τον ορισμό της επιχείρησης, καταργούν την αξιολόγηση για το εάν οι συμμετέχοντες στην αγορά δύνανται να αντικαταστήσουν τα στοιχεία που λείπουν, προσθέτουν οδηγίες για να βοηθήσουν τις οικονομικές οντότητες να αξιολογήσουν αν οι αποκτώμενες διαδικασίες θεωρούνται σημαντικές. Επιπροσθέτως, συγκεκριμενοποιούν τους ορισμούς της επιχείρησης και των εκροών της και εισάγουν έναν προαιρετικό έλεγχο σχετικά με τη συγκέντρωση της εύλογης αξίας (fair value concentration test).

Η υιοθέτηση των τροποποιήσεων δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Τροποποιήσεις του ΔΛΠ 1 και ΔΛΠ 8: Ορισμός της έννοιας του Ουσιώδους Μεγέθους (Material) (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2020,)

Οι τροποποιήσεις του ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων» και του ΔΛΠ 8 «Λογιστικές Πολιτικές, Μεταβολές Λογιστικών Εκτιμήσεων και Λάθη» αποσκοπούν στο να ευθυγραμμιστούν όλα τα πρότυπα με τον ορισμό του Ουσιώδους Μεγέθους και να αποσαφηνίσουν συγκεκριμένες πτυχές αυτού. Ο νέος ορισμός αναφέρει ότι μια πληροφορία θεωρείται ουσιώδης αν η παράλειψή της, η ανακριβής παρουσίαση της ή συγκάλυψή της αναμένεται να επηρεάσει τις αποφάσεις που λαμβάνουν οι κύριοι χρήστες των οικονομικών καταστάσεων γενικής χρήσης, βάσει αυτών των οικονομικών καταστάσεων. Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι το ουσιώδες μέγεθος (materiality) θα εξαρτάται από τη φύση, το μέγεθος της πληροφορίας ή και τα δύο.

Η Εταιρεία αξιολογεί επί του παρόντος τις τυχόν επιπτώσεις από την υιοθέτηση των τροποποιήσεων.

ΔΛΠ 1, Τροποποιήσεις, ταξινόμηση υποχρεώσεων σε Κυκλοφορούντα ή Μη-Κυκλοφορούντα στοιχεία (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2020, δεν έχουν υιοθετηθεί από την ΕΕ)

Οι τροποποιήσεις επηρεάζουν μόνο την παρουσίαση των υποχρεώσεων στην κατάσταση του Ισολογισμού και παρέχουν διευκρινίσεις ως προς τον ορισμό του δικαιώματος αναβολής διακανονισμού μίας υποχρέωσης, ενώ ταυτόχρονα αποσαφηνίζουν ότι η ταξινόμηση των υποχρεώσεων σε κυκλοφορούντα ή μη-κυκλοφορούντα στοιχεία, θα πρέπει να βασίζεται σε δικαιώματα που υπάρχουν στο τέλος τη περιόδου αναφοράς. Επιπλέον, διευκρινίζεται ότι η αξιολόγηση που διενεργείται στη λήξη της περιόδου αναφοράς σχετικά με την ταξινόμηση των υποχρεώσεων, δεν επηρεάζεται από τις προσδοκίες που δημιουργούνται ως προς το εάν η οικονομική οντότητα θα εξασκήσει το δικαίωμα της να αναβάλλει τον διακανονισμό μίας υποχρέωσης. Διευκρινίστηκε επίσης από το ΣΔΛΠ ότι η ταξινόμηση των υποχρεώσεων σε κυκλοφορούντα ή μη-κυκλοφορούντα στοιχεία, από μία οικονομική οντότητα, δεν θα πρέπει να λαμβάνει υπόψιν εκείνα τα δικαιώματα μετατροπής που αναγνωρίζονται στα ίδια κεφάλαια.

Η υιοθέτηση των τροποποιήσεων δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους.

Η σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί την υιοθέτηση εκτιμήσεων και παραδοχών, οι οποίες επηρεάζουν τα λογιστικά υπόλοιπα των στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων και τις γνωστοποιήσεις των ενδεχόμενων υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων, καθώς και τα υπόλοιπα των εσόδων και εξόδων της περιόδου αναφοράς. Παρά το γεγονός ότι οι εκτιμήσεις αυτές βασίζονται στη βέλτιστη γνώση της Διοίκησης σχετικά με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες, τα πραγματικά αποτελέσματα ενδέχεται να διαφέρουν.

2.3 Επενδύσεις σε ακίνητα

Ακίνητα τα οποία διακρατούνται για μακροχρόνιες αποδόσεις ενοικίων ή για ανατίμηση κεφαλαίου ή και τα δύο κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα και δεν χρησιμοποιούνται από την Εταιρεία.

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

Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία Η εύλογη αξία βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φύση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε περιουσιακού στοιχείου. Εάν αυτές οι πληροφορίες δεν είναι διαθέσιμες, τότε η Εταιρεία εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης, όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές ή προεξόφληση ταμειακών ροών. Αυτές οι εκτιμήσεις επανεξετάζονται κατά την 30η Σεπτεμβρίου κάθε χρήσης από ανεξάρτητους επαγγελματίες εκτιμητές σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Επιτροπή Διεθνών Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

Οι επενδύσεις σε ακίνητα που ανακατασκευάζονται για διαρκή χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα ή για τα οποία η αγορά έχει εξελιχθεί σε λιγότερο ενεργή, συνεχίζουν να κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα και αποτιμώνται στην εύλογη αξία.

Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα απεικονίζει, μεταξύ άλλων, έσοδα από ενοίκια υφιστάμενων μισθώσεων και παραδοχές σχετικά με τα έσοδα από ενοίκια από μελλοντικές μισθώσεις, υπό το φως των τρεχουσών συνθηκών που ισχύουν στην αγορά.

Η εύλογη αξία επίσης αντικατοπτρίζει, σε παρόμοια βάση, οποιαδήποτε ταμειακή εκροή (συμπεριλαμβανομένων πληρωμών ενοικίων και άλλων εκροών) που θα ήταν αναμενόμενη, από κάθε ακίνητο. Ορισμένες από αυτές τις εκροές αναγνωρίζονται ως υποχρέωση, ενώ άλλες, συμπεριλαμβανομένων ενδεχομένων πληρωμών ενοικίων, δεν αναγνωρίζονται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στη λογιστική αξία του ακινήτου μόνο όταν είναι πιθανόν ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη, που σχετίζονται με το εν λόγω ακίνητο, θα εισρεύσουν στην Εταιρεία και ότι τα σχετικά κόστη μπορούν να μετρηθούν αξιόπιστα. Τα έξοδα επισκευών και συντηρήσεων επιβαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσης κατά την οποία πραγματοποιούνται.

Μεταβολές στην εύλογη αξία καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσης. Οι επενδύσεις σε ακίνητα παύουν να αναγνωρίζονται όταν πωλούνται ή όταν παύει οριστικά η χρήση ενός επενδυτικού ακινήτου και δεν αναμένεται οικονομικό όφελος από την πώληση του.

Εάν μια επένδυση σε ακίνητο μεταβληθεί σε ιδιοχρησιμοποιούμενο πάγιο, τότε αναταξινομείται στις ενσώματες ακινητοποιήσεις και η «εύλογη αξία» του κατά την ημερομηνία της αναταξινόμησης ορίζεται ως το κόστος κτήσης του, για λογιστικούς σκοπούς. Εάν ένα πάγιο περιουσιακό στοιχείο αναταξινομηθεί από ενσώματες ακινητοποιήσεις σε επένδυση σε ακίνητα, λόγω αλλαγής στη χρήση του, όποια διαφορά προκύψει μεταξύ της λογιστικής αξίας και της «εύλογης αξίας» κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, αναγνωρίζεται στα Ίδια Κεφάλαια ως αναπροσαρμογή της αξίας ενσώματων ακινητοποιήσεων. Ωστόσο, εάν το κέρδος από αποτίμηση σε εύλογη αξία αντιστρέφει προγενέστερες ζημιές απομείωσης, τότε το κέρδος αυτό αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης στο βαθμό που αντιλογίζει μια προγενέστερη ζημία απομείωσης. Τυχόν υπόλοιπο κέρδους αναγνωρίζεται στα Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα αυξάνοντας το αποθεματικό αναπροσαρμογής παγίων στα Ίδια Κεφάλαια.

Όταν η χρήση ενός επενδυτικού ακίνητου υπόκειται σε αλλαγή, με ένδειξη για πώληση χωρίς επαναξιοποίηση, το ακίνητο ταξινομείται στα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία, ως διαθέσιμο προς πώληση εφόσον πληρούνται τα κριτήρια του ΔΠΧΑ 5. Το κόστος του ακινήτου για το μετέπειτα λογιστικό χειρισμό είναι η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της μεταφοράς.

2.4 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Τα ενσώματα πάγια επιμετρούνται στο κόστος κτήσεως μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις και σωρευμένων ζημιών απομείωσης. Το κόστος κτήσης 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 μελλοντικά οικονομικά οφέλη θα εισρεύσουν στην Εταιρεία και το κόστος τους μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Η λογιστική αξία του παγίου που αντικαθίσταται παύει να αναγνωρίζεται. Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στα αποτελέσματα όταν πραγματοποιούνται.

Οι αποσβέσεις των παγίων στοιχείων υπολογίζονται με βάση τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης κατά τη διάρκεια της προβλεπόμενης ωφέλιμης ζωής ως ακολούθως:

-	Γήπεδα και οικόπεδα	Μηδενική απόσβεση
-	Βελτιώσεις σε ακίνητα τρίτων	Στην περίοδο μίσθωσης
-	Μεταφορικά Μέσα	9 έτη
-	Λοιπός εξοπλισμός	4-7 έτη

Οι υπολειμματικές αξίες και η ωφέλιμη ζωή των ενσωμάτων παγίων υπόκεινται σε επανεξέταση σε κάθε Ισολογισμό. 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 αξίας καταχωρούνται ως κέρδη ή ζημίες στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

2.5 Μισθώσεις

Πριν την 1 Ιανουαρίου 2019

α) Περιπτώσεις στις οποίες η εταιρεία είναι μισθωτής:

(i) Λειτουργική μίσθωση – οι μισθώσεις όπου ουσιωδώς οι κίνδυνοι και τα οφέλη της ιδιοκτησίας διατηρούνται από τον εκμισθωτή ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Οι πληρωμές που γίνονται για λειτουργικές μισθώσεις (καθαρές από τυχόν κίνητρα που προσφέρθηκαν από τον εκμισθωτή) αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης αναλογικά κατά τη διάρκεια της μίσθωσης ως αποσβέσεις και τόκους λειτουργικής μίσθωσης (σημείωση 2.2, ΔΠΧΑ 16, μισθώσεις).

(ii) Χρηματοδοτική μίσθωση – οι μισθώσεις παγίων όπου η εταιρεία αναλαμβάνει ουσιωδώς όλους τους κινδύνους και τα οφέλη της ιδιοκτησίας ταξινομούνται ως χρηματοδοτικές μισθώσεις. Οι χρηματοδοτικές μισθώσεις κεφαλαιοποιούνται με την έναρξη της μίσθωσης στη χαμηλότερη τιμή μεταξύ της εύλογης αξίας του μισθωμένου ακινήτου και της παρούσας αξίας των ελάχιστων μισθωμάτων. Κάθε μίσθωμα επιμερίζεται μεταξύ της υποχρέωσης και των χρηματοοικονομικών εξόδων έτσι ώστε να επιτυγχάνεται ένα σταθερό επιτόκιο στην υπολειπόμενη χρηματοοικονομική υποχρέωση. Η αντίστοιχη υποχρέωση προς το μισθωτή, καθαρή από χρηματοοικονομικά έξοδα, απεικονίζεται στον Ισολογισμό ως υποχρέωση χρηματοδοτικής μίσθωσης. Τα αντίστοιχα χρηματοοικονομικά έξοδα καταχωρούνται στα αποτελέσματα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα που αποκτήθηκαν με χρηματοδοτική μίσθωση αποτιμώνται στην εύλογη αξία.

β) Περιπτώσεις στις οποίες η εταιρεία είναι εκμισθωτής Λειτουργική μίσθωση - ακίνητα εκμισθωμένα με λειτουργική μίσθωση παρουσιάζονται στον Ισολογισμό ως επενδύσεις σε ακίνητα (σημείωση 5). Βλέπε σημείωση 13 για την αναγνώριση των εσόδων από μισθώματα.

2.6 Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Λογισμικό

Οι άδειες λογισμικού αποτιμώνται στο κόστος κτήσης μείον τις αποσβέσεις. Οι αποσβέσεις διενεργούνται με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής των στοιχείων αυτών η οποία έχει εκτιμηθεί σε 5-6 χρόνια.

Δαπάνες που απαιτούνται για τη συντήρηση του λογισμικού αναγνωρίζονται ως έξοδα όταν πραγματοποιούνται.

2.7 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Τα περιουσιακά στοιχεία που έχουν απροσδιόριστη ωφέλιμη ζωή ή τα άυλα περιουσιακά στοιχεία που δεν είναι έτοιμα προς χρήση, δεν αποσβένονται και ελέγχονται για απομείωση τουλάχιστον σε ετήσια βάση.

Τα περιουσιακά στοιχεία που αποσβένονται υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι οι λογιστική αξία τους δε θα ανακτηθεί. Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη αξία μεταξύ εύλογης αξίας μειωμένη 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 Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού

α. Χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού - ταξινόμηση και επιμέτρηση

Η Εταιρεία ταξινομεί όλα τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού βάσει του επιχειρηματικού μοντέλου διαχείρισης αυτών και των χαρακτηριστικών των συμβατικών ταμειακών ροών τους. Κατά συνέπεια, τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού της Εταιρείας ταξινομούνται στις δύο ακόλουθες κατηγορίες επιμέτρησης: αποσβέσιμο κόστος και εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που επιμετρώνται στο αποσβέσιμο κόστος ("AC")

Η Εταιρεία κατατάσσει και επιμετρά ένα χρηματοοικονομικό στοιχείο του ενεργητικού στο αποσβέσιμο κόστος μόνο εάν πληρούνται και οι δύο ακόλουθες προϋποθέσεις:

(α) Το χρηματοοικονομικό στοιχείο του ενεργητικού διακρατείται στο πλαίσιο ενός επιχειρηματικού μοντέλου του οποίου ο στόχος είναι η διακράτηση χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού προκειμένου να εισπραχθούν συμβατικές ταμειακές ροές (επιχειρηματικό μοντέλο "hold-to-collect") και

(β) Βάσει των συμβατικών όρων που διέπουν το χρηματοοικονομικό στοιχείο του ενεργητικού, δημιουργούνται σε συγκεκριμένες ημερομηνίες ταμειακές ροές που συνίστανται αποκλειστικά σε αποπληρωμή κεφαλαίου και τόκων επί του ανεξόφλητου κεφαλαίου (SPPI).

Τα χρηματοοικονομικά αυτά στοιχεία του ενεργητικού αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία πλέον των άμεσων και πρόσθετων εξόδων συναλλαγής και μεταγενέστερα επιμετρώνται στο αποσβέσιμο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου (EIR), μετά την πρόβλεψη για τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές (ECL).

Τα έσοδα από τόκους, τα πραγματοποιηθέντα κέρδη και ζημιές λόγω αποαναγνώρισης και οι μεταβολές στις ζημιές απομείωσης των περιουσιακών στοιχείων που έχουν ταξινομηθεί ως επιμετρώμενα στο αποσβέσιμο κόστος, περιλαμβάνονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

β. Απομείωση των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού

Η υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 9 αντικαθιστά την προσέγγιση του ΔΛΠ 39 των πραγματοποιηθεισών πιστωτικών ζημιών με την προσέγγιση των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών (ECL), η οποία απαιτεί τη χρήση σύνθετων μοντέλων και σημαντική κρίση για τις μελλοντικές οικονομικές συνθήκες και την πιστωτική συμπεριφορά.

Η Εταιρεία αναγνωρίζει τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές (ECL) που αντικατοπτρίζουν τις μεταβολές στην πιστωτική ποιότητα από την αρχική αναγνώριση των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού που επιμετρώνται σε αποσβέσιμο κόστος.

Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές αποτελούν μία σταθμισμένη, βάσει πιθανοτήτων, μέση εκτίμηση των πιστωτικών ζημιών που αντανακλά τη διαχρονική αξία του χρήματος. Κατά την αρχική αναγνώριση των χρηματοοικονομικών μέσων που εμπίπτουν στην πολιτική απομείωσης, η Εταιρεία σχηματίζει πρόβλεψη απομείωσης ίση με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια της ζωής τους, η οποία προκύπτει από γεγονότα αθέτησης που είναι πιθανά κατά την αναμενόμενη διάρκεια του μέσου.

Ως εκ τούτου, η εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση του ΔΠΧΑ 9 για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, σύμφωνα με την οποία, η πρόβλεψη ζημίας επιμετρείται πάντοτε σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες καθ' όλη τη διάρκεια ζωής για απαιτήσεις από πελάτες.

2.9 Εμπορικές απαιτήσεις

Οι απαιτήσεις από πελάτες αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, αφαιρουμένων και των ζημιών απομείωσης.Η Εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση των ΔΠΧΑ 9 για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, σύμφωνα με την οποία η πρόβλεψη ζημίας επιμετράται πάντοτε σε ποσό ίσιο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθόλη τη διάρκεια ζωής για απαιτήσεις και πελάτες. Το ποσό της ζημιάς απομείωσης καταχωρείται ως έξοδο στα αποτελέσματα της χρήσης.

2.10 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

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

2.11 Μετοχικό κεφάλαιο

Οι κοινές μετοχές καταχωρούνται στα ίδια κεφάλαια.

2.12 Τρέχουσα και Αναβαλλόμενη φορολογία

Ο φόρος εισοδήματος επί των κερδών, υπολογίζεται με βάση τη φορολογική νομοθεσία που έχει θεσπιστεί στη χώρα όπου διεξάγονται οι εργασίες της Εταιρείας και αναγνωρίζεται ως έξοδο την περίοδο κατά την οποία προκύπτουν τα κέρδη.

Ο αναβαλλόμενος φόρος υπολογίζεται με βάση τη μέθοδο της πλήρους υποχρέωσης (liability method) για όλες τις προσωρινές διαφορές που προκύπτουν μεταξύ της φορολογικής βάσης των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού και των αντίστοιχων λογιστικών αξιών τους, όπως εμφανίζονται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις, χρησιμοποιώντας τους αναμενόμενους μελλοντικούς φορολογικούς συντελεστές.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται στην έκταση που είναι πιθανόν ότι θα υπάρχουν μελλοντικά φορολογητέα κέρδη, έναντι των οποίων οι προσωρινές διαφορές μπορούν να χρησιμοποιηθούν.

2.13 Προβλέψεις

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία έχει μια υπάρχουσα νομική ή τεκμαιρόμενη δέσμευση ως αποτέλεσμα γεγονότων του παρελθόντος, όταν είναι πιθανόν ότι θα απαιτηθεί εκροή πόρων για το διακανονισμό της δέσμευσης και όταν η αξία της μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα.

Οι προβλέψεις αποτιμώνται, κατά την ημερομηνία του Ισολογισμού, στην παρούσα αξία των εξόδων που σύμφωνα με την καλύτερη δυνατή εκτίμηση της Διοίκησης θα απαιτηθούν για το διακανονισμό της παρούσας δέσμευσης. Το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στον προσδιορισμό της παρούσας αξίας αντικατοπτρίζει τις τρέχουσες εκτιμήσεις της αγοράς για τη χρονική αξία του χρήματος και τους κινδύνους σχετικά με τη συγκεκριμένη δέσμευση.

2.14 Αναγνώριση εσόδων

Η αναγνώριση των εσόδων γίνεται ως εξής :

α) Έσοδα από ενοίκια

Έσοδα από διαχείριση αφορά σε έσοδα κοινοχρήστων, και έσοδα από τιμολόγηση ατομικών δαπανών ποσό ύψους ως όρος μισθωτηρίων συμβολαίων .

Τα έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, με τη σταθερή μέθοδο, κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Τα έσοδα περιλαμβάνουν την εύλογη αξία των εσόδων από ενοίκια, καθαρά από τους ανακτώμενους φόρους. Η αναγνώριση των εσόδων στην κατάσταση αποτελεσμάτων γίνεται σε δεδουλευμένη βάση κατά τη δημιουργία της απαίτησης βάσει του ενοικιαστηρίου συμβολαίου. Η περίοδος ενοικίασης είναι αυτή που αναγράφεται στο συμβόλαιο και είναι μη ακυρώσιμη.

β) Έσοδα από διαχείριση

Τα έσοδα από διαχείριση προέρχονται από έσοδα κοινοχρήστων και από τιμολόγηση ατομικών δαπανών ως όρος μισθωτηρίων συμβολαίων.

2.15 Διανομή μερισμάτων

Η διανομή μερίσματος στους μετόχους της Εταιρείας αναγνωρίζεται αφαιρετικά στα ίδια κεφάλαια της Εταιρείας όταν εγκριθεί από την Ετήσια Γενική Συνέλευση των Μετόχων.

3 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

α) Κίνδυνος αγοράς

(i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Η Εταιρεία λειτουργεί σε ένα και μόνο οικονομικό περιβάλλον (Ελλάδα) και δεν είναι εκτεθειμένη σε κινδύνους από ξένο νόμισμα.

(ii) Κίνδυνος τιμών

Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε κίνδυνο σχετικά με χρηματοοικονομικά μέσα εφόσον δεν κατέχει συμμετοχικούς τίτλους, εκτίθεται όμως σε κίνδυνο από τη μεταβολή τιμών σε μη χρηματοοικονομικά μέσα όπως την αξία των ακινήτων και των μισθωμάτων. Για τη μείωση του κινδύνου τιμών, η Εταιρεία συνάπτει μακροπρόθεσμες λειτουργικές μισθώσεις με τους μισθωτές. Οι ετήσιες αναπροσαρμογές των ενοικίων συνδέονται με τον ελληνικό Δ.Τ.Κ. και σε περίπτωση αποπληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση ως προς το έσοδο της Εταιρείας.

(iii) Κίνδυνος επιτοκίου

Ο κίνδυνος επιτοκίου σε ταμειακές ροές, είναι ο κίνδυνος οι μελλοντικές ροές μετρητών ενός χρηματοοικονομικού μέσου να διακυμανθούν λόγω των αλλαγών στα επιτόκια της αγοράς. Ο κίνδυνος επιτοκίου εύλογης αξίας είναι ο κίνδυνος η αξία του χρηματοοικονομικού μέσου να διακυμανθεί λόγω των αλλαγών στα επιτόκια της αγοράς.

Η έκθεση της Εταιρείας στον κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια προέρχεται από βραχυπρόθεσμες χρηματοδοτήσεις. Οι βραχυπρόθεσμες χρηματοδοτήσεις είναι με κυμαινόμενο επιτόκιο βασισμένο στο Euribor πλέον περιθώριο 200 b.p.. Η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν τη χρηματοοικονομική της θέση και τις ταμειακές της ροές. Μια μεταβολή του επιτοκίου +0,5% με -0,5% θα επηρέαζε τα αποτελέσματα χρήσης ως εξής:

	31.12.2019		**31.12.2018**	
	0,50%	**- 0,50%**	**0,50%**	**- 0,50%**
Αποτέλεσμα χρήσης	(61.725)	61.725	(64.225)	64.225

β) Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία έχει σημαντική συγκέντρωση πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τις καταθέσεις όψεως και τις εμπορικές απαιτήσεις που προκύπτουν από συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης ακίνητης περιουσίας. Ωστόσο, δεν αναμένονται σημαντικές ζημιές, αφού η Εταιρεία έχει τοποθετήσει τα χρηματικά της διαθέσιμα στη συστημική μητρική Τράπεζα Eurobank ενώ όσον αφορά στις εμπορικές απαιτήσεις έχει διασφαλιστεί ότι οι συμφωνίες μίσθωσης ακινήτων πραγματοποιούνται με πελάτες με επαρκή πιστοληπτική ικανότητα. Η Εταιρεία λαμβάνει εγγυήσεις για τα συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης.

Η μέγιστη έκθεση της Εταιρείας σε πιστωτικό κίνδυνο ισούται με τη λογιστική αξία των ανωτέρω χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων. Η εταιρεία έχει σχηματίσει ικανοποιητικές προβλέψεις για κάλυψη του πιστωτικού κινδύνου και τυχόν επισφαλειών.

γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Ο παρακάτω πίνακας αναλύει τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και παθητικού της Εταιρείας σε κατηγορίες με βάση την εναπομένουσα περίοδο μέχρι τη λήξη τους κατά την ημερομηνία Ισολογισμού:

	31.12.2019			
	Έως 3 μήνες	**3-12 μήνες**	**Άνω του 1 έτους**	**Σύνολο**
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις (συμπεριλαμβάνονται και οι "Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις'')	-	676.816	123.918	**800.734**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	1.094.855	-	-	**1.094.855**
ΠΑΘΗΤΙΚΟ				
Ομολογιακά Δάνεια	-	12.345.000	-	**12.345.000**
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	289.065	-	-	**289.065**
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεωσεις			118.171	**118.171**
Μακροπρόθεσμες υποχρεωσεις από δικαιώματα χρήσης	-	-	14.221.244	**14.221.244**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις από δικαιώματα χρήσης	-	29.910	-	**29.910**

	31.12.2018			
	Έως 3 μήνες	**3-12 μήνες**	**Άνω του 1 έτους**	**Σύνολο**
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις (συμπεριλαμβάνονται και οι ''Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις'')	-	744.016	382.083	**1.126.099**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	816.935	-	-	**816.935**
ΠΑΘΗΤΙΚΟ				
Ομολογιακά Δάνεια	-	12.845.000	-	**12.845.000**
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	340.351	-	-	**340.351**
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεωσεις			128.276	**128.276**
Μακροπρόθεσμες υποχρεωσεις από δικαιώματα χρήσης	-	-	-	**-**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις από δικαιώματα χρήσης	-	-	-	**-**

3.2 Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου

Η Εταιρεία παρακολουθεί τα συνολικά «Απασχολούμενα Κεφάλαια» στη βάση των Ιδίων Κεφαλαίων πλέον δάνεια, μείον τα Ταμειακά διαθέσιμα και Ταμειακά ισοδύναμα όπως αυτά απεικονίζονται στον Ισολογισμό:

	31.12.2019	**31.12.2018**
Σύνολο δανείων	12.345.000	12.845.000
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα	(1.094.855)	(816.935)
Καθαρός δανεισμός	**11.250.145**	**12.028.065**
Ίδια Κεφάλαια	2.154.277	1.009.408
Συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια	**13.404.421**	**13.037.473**
Συντελεστής μόχλευσης	84%	92%

3.3 Προσδιορισμός των ευλόγων αξιών

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

Επίπεδο 1: Χρηματοοικονομικά στοιχεία που είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με βάση τις δημοσιευμένες τιμές αγοράς που ισχύουν κατά την ημερομηνία αναφοράς για όμοια περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις.

Επίπεδο 2: Χρηματοοικονομικά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που στηρίζονται είτε άμεσα είτε έμμεσα σε δεδομένα της αγοράς κατά την ημερομηνία αναφοράς.

Επίπεδο 3: Χρηματοοικονομικά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που κατά βάση δε στηρίζονται σε δεδομένα της αγοράς.

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 Εταιρεία 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 έχουν ως εξής:

(α) 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 για συναφή μισθωτήρια αλλά και λοιπά συμβόλαια. Εάν δεν είναι εφικτή η ανεύρεση τέτοιων πληροφοριών η Διοίκηση της Εταιρείας προσδιορίζει την αξία μέσα από ένα εύρος λογικών εκτιμήσεων των εύλογων αξιών βασιζόμενη στις συμβουλές ανεξάρτητων εξωτερικών εκτιμητών.

Για να πάρει μια τέτοια απόφαση η Διοίκηση της Εταιρείας λαμβάνει υπόψη της δεδομένα από διάφορες πηγές, που περιλαμβάνουν:

(i) Τρέχουσες τιμές σε μια ενεργή αγορά ακινήτων διαφορετικής φύσεως, κατάστασης ή τοποθεσίας (ή υποκείμενες σε διαφορετικές μισθώσεις ή λοιπά συμβόλαια), οι οποίες έχουν αναπροσαρμοστεί ως προς αυτές τις διαφορές.

(ii) Πρόσφατες τιμές παρόμοιων ακινήτων σε λιγότερο ενεργές αγορές, αναπροσαρμοσμένες έτσι ώστε να απεικονίζονται οποιεσδήποτε μεταβολές στις οικονομικές συνθήκες που έλαβαν χώρα από την ημερομηνία που έγιναν οι αντίστοιχες συναλλαγές σε εκείνες τις τιμές και

(iii) Προεξόφληση ταμειακών ροών, βασισμένες σε αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωμάτων και άλλων συμβολαίων και (όπου είναι εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, χρησιμοποιώντας προεξοφλητικά επιτόκια που απεικονίζουν την τρέχουσα εκτίμηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και τη χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ροών.

Οι κυριότεροι παράμετροι που επηρεάζουν την αποτίμηση της εύλογης αξίας των ακινήτων της Εταιρείας είναι αυτές που σχετίζονται με τα προσδοκώμενα μελλοντικά ενοίκια στην αγορά, καθώς και τα κατάλληλα προεξοφλητικά επιτόκια.

(β) Φόρος εισοδήματος

Η Διοίκηση της Εταιρείας κάνει εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της πρόβλεψης φόρου εισοδήματος. Υπάρχουν πολλές συναλλαγές και υπολογισμοί κατά τη διάρκεια της κανονικής ροής των εργασιών, για τους οποίους ο τελικός προσδιορισμός φόρου είναι αβέβαιος. Η Εταιρεία αναγνωρίζει υποχρεώσεις για αναμενόμενα φορολογικά

ελεγκτικά θέματα, βάση εκτιμήσεων κατά πόσο θα προκύψουν επιπρόσθετοι φόροι. Όπου το τελικό φορολογικό αποτέλεσμα αυτών των υποθέσεων διαφέρει από τα ποσά που αναγνωρίστηκαν αρχικά, οι διαφορές θα επηρεάσουν τις φορολογικές υποχρεώσεις, την περίοδο κατά την οποία γίνεται αυτός ο προσδιορισμός.

Η αναγνώριση των ανωτέρω αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων απαιτεί την διενέργεια εκτιμήσεων σχετικά με τη μελλοντική χρηματοοικονομική απόδοση της Εταιρείας. Ειδικότερα, ο προσδιορισμός των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων που μπορούν να αναγνωριστούν, απαιτεί τη διενέργεια σημαντικών εκτιμήσεων για το χρόνο επίτευξης και το ύψος των μελλοντικών φορολογητέων κερδών.

Περαιτέρω πληροφορίες σε σχέση με την αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση της Εταιρείας περιλαμβάνονται στη σημείωση 6.

5 Επενδύσεις σε ακίνητα

Οι εύλογες αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα της εταιρείας, οι οποίες κατηγοριοποιούνται στο επίπεδο 3 της ιεραρχίας εύλογης αξίας, παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα:

Λογιστική αξία την 30 Σεπτεμβρίου 2018	**12.380.000**
Προσθήκες χρήσης	0
Ζημιές από αποτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα	0
Λογιστική αξία την 31 Δεκεμβρίου 2018	**12.380.000**
Προσθήκες χρήσης	9.000
Ζημιές/Κέρδη από αποτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα	622.000
Λογιστική αξία την 31 Δεκεμβρίου 2019	**13.011.000**

Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν τα μισθωτικά δικαιώματα του ακινήτου ESCAPESHOPPINGCENTER στο Ίλιον, Αττικής. Το ακίνητο βρίσκεται στην οδό Δημοκρατίας 67α$^{\alpha}$ και είναι πολύ κοντά στην Αττική οδό και στην Λεωφόρο Κηφισού με άμεση πρόσβαση στο Βορρά, το Νότο και τα Δυτικά της Αττικής. Είναι ένα σύγχρονο εμπορικό και ψυχαγωγικό κέντρο. Κατασκευάστηκε το 2003 και η επιφάνειά του ανέρχεται σε 13.183 τ.μ. Οι χώροι του ενοικιάζονται σε γνωστές αλυσίδες ψυχαγωγίας και εμπορικών καταστημάτων (Ster Cinemas, Jumbo, Flocafe, Palmier, Goody's, κ.α).

Η Εταιρεία την 31 Δεκεμβρίου 2019 κατέχει τα μισθωτικά δικαιώματα έως τον Φεβρουάριο 2052, με μονομερές δικαίωμα επεκτάσεως για 20 έτη. Το οφειλόμενο ενοίκιο αποτελείται από ένα σταθερό ποσό (αναπροσαρμοζόμενο κατ' έτος) και από ένα ποσοστό επί των εισπραττόμενων ενοικίων.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτιμώνται σε εύλογη αξία και το κέρδος ή η ζημιά που προκύπτει καταχωρείται στα αποτελέσματα. Το κέρδος από την αποτίμηση κατά την 31.12.2019 ανήλθε στο ποσό των €622.000, ενώ δεν υπήρξε μελέτη για το τρίμηνο που έληξε την 31.12.2018 καθώς υπήρξε πρόσφατη μελέτη.Ο προσδιορισμός της εύλογης αξίας βασίστηκε σε στοιχεία της αγοράς.

Η αξία της επένδυσης έχει προσδιοριστεί σύμφωνα με μελέτη από τον ανεξάρτητο εκτιμητή Axies, part of the CBRE Affiliate Network. Οι παραδοχές που λήφθηκαν υπόψη αφορούν τις αγοραίες αξίες, τις αξίες των ενοικίων, την ακίνητη περιουσία, τις γενικότερες συνθήκες αγοράς, τις επισκευές και συντηρήσεις καθώς και στην ύπαρξη συμβολαίων με τους ενοικιαστές.

Η κύρια μέθοδος που χρησιμοποιείται για την επιμέτρηση της εύλογης αξίας του επενδυτικού ακινήτου την 31 Δεκεμβρίου 2019, είναι η μέθοδος των προεξοφλημένων ταμειακών ροών. Τα σημαντικότερα μη παρατηρήσιμα δεδομένα που χρησιμοποιούνται στην επιμέτρηση της εύλογης αξίας του επενδυτικού ακινήτου είναι ο ρυθμός αύξησης του εσόδου από μισθώσεις και το προεξοφλητικό επιτόκιο. Αύξηση στο ρυθμό αύξησης του εσόδου από

μισθώσεις θα επέφερε αύξηση της λογιστικής αξίας ενώ αύξηση του προεξοφλητικού επιτοκίου θα είχε το αντίθετο αποτέλεσμα. Το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιήθηκε είναι 11,25%. Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2019, μια αύξηση ή μείωση του προεξοφλητικού επιτοκίου που χρησιμοποιήθηκε στην ανάλυση των προεξοφλημένων ταμειακών ροών κατά 5% , θα κατέληγε σε μια ανοδική ή πτωτική προσαρμογή της λογιστικής αξίας των σχετικών επενδύσεων σε ακίνητα της τάξης των € 0,65 εκατ. και € - 0,65 εκατ. αντιστοίχως

6 Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις

Η εταιρεία δεν έχει αναγνωρίσει αναβαλλόμενο φόρο εξαιτίας της αβεβαιότητας για την ύπαρξη μελλοντικών φορολογητέων κερδών.

7 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Οι πελάτες και οι λοιπές εμπορικές απαιτήσεις της Εταιρείας, αναλύονται ως εξής:

	31.12.2019	**31.12.2018**
Πελάτες Εσωτερικού	1.243.150	1.227.088
Επιταγές Εισπρακτέες	38.399	52.534
Λοιποί Χρεώστες Διάφοροι	807	332
Φόρος Προστιθεμένης Αξίας	(60.479)	(42.382)
Ελληνικό Δημόσιο-Προκαταβολές & Παρακρατούμενοι Φόροι	43	16
Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα	3.284	34.375
Έξοδα επόμενων χρήσεων	21.924	35.774
Μείον: Προβλέψεις για απαιτήσεις	(570.311)	(563.721)
Σύνολο	**676.816**	**744.016**

Η κίνηση της πρόβλεψης για απαιτήσεις κατά τη χρήση 01.01.2019 – 31.12.2019 αναλύεται ως εξής:

	01.01.2019-31.12.2019	**01.10.2018-31.12.2018**
Άνοιγμα περιόδου	563.721	565.170
Κινήσεις περιόδου	6.590	(1.449)
Κλείσιμο περιόδου	**570.311**	**563.721**

Το μεγαλύτερο μέρος από τα υπόλοιπα πελατών είναι όλα τρέχοντα (0-12 μήνες), δεν είναι τοκοφόρα και οι συνήθεις περίοδοι πληρωμής είναι εντός εξαμήνου. Καμία από τις παραπάνω απαιτήσεις δεν αποτελεί αντικείμενο εγγύησης έναντι του δανεισμού της Εταιρείας.

Η Διοίκηση της εταιρείας εκτιμά ότι η πρόβλεψη που έχει καταχωρηθεί στα βιβλία της εταιρείας επαρκεί για την κάλυψη μελλοντικών κινδύνων από τη μη είσπραξη απαιτήσεων.

8 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα αναλύονται ως εξής:

	31.12.2019	**31.12.2018**
Καταθέσεις Όψεως	1.094.855	816.935
Σύνολο	**1.094.855**	**816.935**

9 Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας την 31η Δεκεμβρίου 2019 ανέρχεται σε 12.762.728 κοινές μετοχές, ονομαστικής αξίας 0,09 Ευρώ η κάθε μία. Μοναδικός μέτοχος της Εταιρίας είναι η Τράπεζα Eurobank Α.Ε. με ποσοστό 100%.

	Αριθμός Μετοχών	Ονομαστική αξία	Συνολική Αξία Μετοχών
Υπόλοιπο την 31Δεκεμβρίου 2018	12.762.728	1,00	12.762.728
Υπόλοιπο την 31Δεκεμβρίου 2019	12.762.728	0,09	1.148.646

Με απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της 27/9/2019, η οποία εγκρίθηκε στις 17/12/2019 από την Περιφέρεια Αττικής, ΠΕ Αθηνών Κεντρικός Τομέας, το μετοχικό κεφάλαιο μειώθηκε κατά το ποσό των €11.614.082,48 προς συμψηφισμό ισόποσης ζημίας της εταιρίας, με μείωση της ονομαστικής αξίας εκάστης των μετοχών της Εταιρείας κατά (€0,91). Για τον ίδιο σκοπό, το τακτικό αποθεματικό ποσού €20.000 και το "Υπέρ το άρτιο" ύψους €1.211.903 συμψηφίστηκαν με ισόποσες ζημιές της Εταιρείας.

10 Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις αναλύονται ως εξής:

	31.12.2019	31.12.2018
Εγγυήσεις μισθωμάτων	101.195	111.300
Εγγυησεις ΔΕΗ	16.977	16.976
Σύνολο	**118.171**	**128.276**

11 Δανειακές υποχρεώσεις

Η Εταιρεία σύναψε την 24η Απριλίου 2008 ομολογιακό δάνειο ύψους 14.900.000 ευρώ με την τράπεζα Eurobank Εργασίας Α.Ε, διάρκειας 7 ετών με κυμαινόμενο επιτόκιο EURIBOR (3 ή 6 μηνών, αναλόγως της εκάστοτε επιλεγόμενης περιόδου εκτοκισμού) + spread 0,90% ετησίως και ημερομηνία αποπληρωμής 24 Απριλίου 2015. Για το σκοπό αυτό έχουν εκδοθεί 149 ομολογίες των 100.000 ευρώ έκαστη.

Στην χρήση 2011 η εταιρεία αποπλήρωσε ποσό ύψους € 1.055.000 με μερική εξόφληση 10,55 Ομολογιών και έγινε αναπροσαρμογή της σύμβασης ανταλλαγής επιτοκίου, ώστε το ποσό του δανείου και της σύμβασης ανταλλαγής επιτοκίων ανήλθε σε 13.845.000 ευρώ και σταθερό επιτόκιο σε 5,77%.

Την 24 Απριλίου 2015 η Εταιρεία προέβη σε υπογραφή τροποποιητικής σύμβασης δανείου βάση της οποίας επεκτάθηκε η ημερομηνία λήξης του δανείου για την 24 Απριλίου 2019.

Το 2018 προχώρησε σε μερική εξόφληση €1.000.000 ώστε το ποσό του δανείου και της σύμβασης ανταλλαγής επιτοκίων ανήλθε σε 12.845.000 ευρώ και επιτόκιο 2.00% , το 2019 έγινε μερική εξόφλησή ποσού 500.000,00 οπότε το ποσό του δανείου διαμορφώθηκε σε 12.345.000,00 ευρώ .

Η τελευταία ανανέωση της σύμβασης δανείου από την μητρική Τράπεζα Eurobank Ergasias πραγματοποιήθηκε στις 24/04/2020.

Η Εταιρεία προς εξασφάλιση των πάσης φύσεως απαιτήσεων των Ομολογιούχων του ομολογιακού δανείου που εκδόθηκε τον Απρίλιο 2008, οι οποίες απορρέουν ή θα απορρεύσουν από τους όρους του ομολόγου, όπως απαιτήσεις από κεφάλαιο, τόκους, τόκους υπερημερίας, παραχώρησε τις ακόλουθες εξασφαλίσεις:

1. Εκχώρηση λόγω ενεχύρου απαιτήσεων από ασφαλιστήρια συμβόλαια του ακινήτου
2. Ενέχυρο μετοχών του εκδότη
3. Ενέχυρο μισθωμάτων και εκχώρηση απαιτήσεων από εγγυητικές επιστολές εκδοθείσες στα πλαίσια των συμβάσεων εκχώρησης
4. Ενεχυρίαση καταθέσεων.

Το ομολογιακό δάνειο περιλαμβάνει χρηματοοικονομικούς όρους τους οποίους πρέπει να πληροί η Εταιρεία την 30 Σεπτεμβρίου κάθε χρήσης σε όλη την διάρκεια του δανείου, και οι οποίοι είναι: (α) ο δείκτης Loan to Value ratio (LTV) ο οποίος πρέπει να είναι μικρότερος του 65% και ορίζεται ως το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου της Εταιρείας πλέον του καθαρού λειτουργικού εσόδου διαιρούμενο από την αξία των επενδυτικών ακινήτων τους, και, (β) το δείκτη InterestCoverageRatio (ICR) ο οποίος πρέπει να είναι μεγαλύτερος του 1,7, και ορίζεται ως οι συνολικές χρηματικές εισροές της Εταιρείας διαιρούμενο με την ετήσια εξυπηρέτηση των τόκων. Την 30 Σεπτεμβρίου 2015 η Εταιρεία έλαβε απαλλαγή από την δανείστρια τράπεζα για τον υπολογισμό και την πλήρωση της ανωτέρω συνθήκης για την χρήση 2015 και έπειτα. Η δανείστρια τράπεζα αποτελεί και μητρική της Εταιρείας και έχει δεσμευτεί να δίνει απαλλαγή για όσο η Εταιρεία παραμένει υπό τον έλεγχό της.

Επίσης στις 20/03/2020 στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις της Τράπεζα Eurobank Ergasias Α.Ε. υποκαταστάθηκε η «Τράπεζα Eurobank Ανώνυμη Εταιρεία», ως καθολική διάδοχος της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «Τράπεζα Eurobank Ergasias Ανώνυμη Εταιρεία», λόγω διάσπασης αυτής και απόσχισης του κλάδου της τραπεζικής δραστηριότητας με σύσταση νέας εταιρείας, ήτοι της Τράπεζας Eurobank Ανώνυμη Εταιρεία, σύμφωνα με τις διατάξεις των νόμων 4601/2019 (άρθρα 57 και 59-74) και 2515/1997 (άρθρο 16) και ορίσθηκε Πληρεξούσιος Καταβολών και Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων, σύμφωνα με την από 18.04.2008 Σύμβαση Κάλυψης Κοινού Ομολογιακού Δανείου και Διορισμού Πληρεξουσίου Καταβολών και Εκπροσώπου των Ομολογιούχων, όπως αυτή ισχύει σήμερα μετά τις από 24-4-2015, 22-4-2016, 24-04-2017, 23-4-2018, 24-04-2019 και 24-4-2020 τροποποιήσεις της.

Εντός της χρήσης που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2019, η Εταιρεία δεν προέβη σε περαιτέρω κινήσεις του δανεισμού της και το υπόλοιπο της 31 Δεκεμβρίου 2019 ανέρχεται σε €12.345.000 .

	31.12.2019	**31.12.2018**
Ομολογιακά δάνεια	12.345.000	12.845.000
Σύνολο	**12.345.000**	**12.845.000**

12 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Η ανάλυση των υπολοίπων των προμηθευτών και των λοιπών υποχρεώσεων της Εταιρείας έχει ως εξής:

	31.12.2019	**31.12.2018**
Προμηθευτές	130.975	160.528
Δεδουλευμένα έξοδα	143.814	149.299
Λοιποί Φόροι & Τέλη	9.567	25.819
Λοιπές Υποχρεώσεις	4.709	4.704
Σύνολο	**289.065**	**340.351**

Οι παραπάνω υποχρεώσεις δεν επιβαρύνονται με τόκους, υπάρχουν ποσά οφειλόμενα σε συνδεδεμένες εταιρείες (πλην τον δεδουλευμένων τόκων που περιλαμβάνονται στα δεδουλευμένα έξοδα) και τακτοποιούνται όλες εντός των συνήθων κατά περίπτωση προθεσμιών, συνήθως εντός του επόμενου έτους.

13 Πωλήσεις

	01.01.2019-31.12.2019	01.10.2018-31.12.2018
Έσοδα από μισθώματα	1.946.009	482.570
Έσοδα από διαχείριση	776.784	234.692
Σύνολο	**2.722.793**	**717.262**

Τα έσοδα από διαχείριση αφορούν σε έσοδα από κοινόχρηστα ύψους €404.661,03 και €372.122,59 τιμολόγηση ατομικών δαπανών ως όρος μισθωτηρίων συμβολαίων.

Οι ετήσιες αναπροσαρμογές των ενοικίων συνδέονται με τον ελληνικό Δ.Τ.Κ. και σε περίπτωση αποπληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση ως προς το έσοδο της Εταιρείας. Τα έσοδα από μισθώματα της Εταιρείας δεν υπόκεινται σε εποχιακές διακυμάνσεις.

14 Κόστος πωληθέντων

	01.01.2019-31.12.2019	01.10.2018-31.12.2018
Αμοιβές και Έξοδα Τρίτων	(568.016)	(124.035)
Παροχές Τρίτων	(493.036)	(115.832)
Σύνολο	**(1.061.052)**	**(239.867)**

Κατά τη διάρκεια της χρήσης δόθηκαν αμοιβές ΔΣ €51.241 (01.10.2018 – 31.12.2018: €10.950).

15 Έξοδα Διοίκησης

Τα έξοδα Διοίκησης αναλύονται ως εξής:

	01.01.2019-31.12.2019	01.10.2018-31.12.2018
Αμοιβές και Έξοδα σε τρίτους	(118.901)	(50.059)
Παροχές σε τρίτους	(26.426)	(147.905)
Φόροι - Τέλη	(182.844)	(44.757)
Διάφορα έξοδα	(14.464)	(31.744)
Σύνολο	**(342.635)**	**(274.465)**

16 Χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα)

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα και έσοδα αναλύονται ως εξής:

Χρηματοοικονομικά έσοδα

	01.01.2019-31.12.2019	01.10.2018-31.12.2018
Πιστωτικοί τόκοι	179	-
	179	**-**

Χρηματοοικονομικά έξοδα

	01.01.2019-31.12.2019	01.10.2018-31.12.2018
Τόκοι ομολογιακού δανείου	(269.398)	(65.652)
Λοιπά χρηματοοικονομικά έξοδα	(562.936)	(33.927)
Σύνολο	**(832.333)**	**(99.579)**

17 Κέρδη από αποτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα

Τα κέρδη από αποτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα αφορούν κέρδη από την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία και αναλύονται ως εξής:

	01.01.2019-31.12.2019	**01.10.2018-31.12.2018**
Κέρδη από αποτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα	622.000	-
Σύνολο	**622.000**	**-**

18 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις

Δεν υπάρχουν αγωγές κατά της Εταιρείας οι οποίες αναμένεται να έχουν σημαντική επίπτωση στην οικονομική της κατάσταση.

19 Υποχρεώσεις από μισθώσεις με την υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 16

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται οι υποχρεώσεις από μισθώσεις που αναγνωρίστηκαν σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 16 για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2019.

	31.12.2019
Σύνολο υποχρεώσεων από διακαιώματα χρήσης παγίων που αναγνωρίστηκαν την 1 Ιανουαρίου 2019 με το ΔΠΧΑ 16	14.271.410
Συν: Υποχρεώσεις από νέες μισθώσεις στην διάρκεια της χρήσης του 2019	-
Μείον: Μισθώματα που αποπληρώθηκαν στην χρήση του 2019	578.512
Συν: Τόκοι από δικαιωματα χρήσης στην χρήση του 2019	558.256
Σύνολο υποχρεώσεων από δικαιώματα χρήσης την 31 Δεκεμβρίου2019 με το ΔΠΧΑ 16	**14.251.154**
Οι άνω υποχρεώσεις διακρίνονται βάση τον Ισολογισμό σε:	
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από δικαιώματα χρήσης	14.221.244
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις από δικαιώματα χρήσης	29.910
Σύνολο υποχρεώσεων από δικαιωματα χρήσης με το ΔΠΧΑ 16	**14.251.154**

20 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Η Εταιρεία ελέγχεται από την Τράπεζα Eurobank Α.Ε. (που εδρεύει στην Αθήνα), η οποία κατέχει το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

Συνδεόμενα μέρη

Τον Μάιο του 2019, σε συνέχεια της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της Τράπεζας στο πλαίσιο της συγχώνευσης με απορρόφηση της Grivalia Properties Α.Ε.Ε.Α.Π, το ποσοστό των κοινών μετοχών με δικαίωμα ψήφου της Τράπεζας που κατέχει το Ταμείο Χρηματοπιστωτικής Σταθερότητας (ΤΧΣ) μειώθηκε από 2,38% σε 1,40%. Το ΤΧΣ θεωρείται ότι συνεχίζει να ασκεί ουσιώδη επιρροή στην Τράπεζα βάσει των διατάξεων που προβλέπει ο Νόμος 3864/2010, όπως είναι σε ισχύ και της σύμβασης πλαισίου συνεργασίας την οποία έχει υπογράψει η Τράπεζα με το ΤΧΣ.

Πιο συγκεκριμένα, ανάμεσα σε άλλα στο πλαίσιο του Νόμου 3864/2010, όπως είναι σε ισχύ, και την σύμβαση πλαισίου συνεργασίας, το ΤΧΣ ασκεί τα δικαιώματα ψήφου του στη Γενική Συνέλευση της Τράπεζας μόνο για

αποφάσεις που αφορούν στην τροποποίηση του καταστατικού της Τράπεζας, περιλαμβανομένης της αύξησης ή μείωσης του μετοχικού κεφαλαίου της Τράπεζας ή της παροχής σχετικής εξουσιοδότησης στο Διοικητικό Συμβούλιο της Τράπεζας, αποφάσεις σχετικές με συγχώνευση, διάσπαση, μετατροπή, αναβίωση, παράταση της διάρκειας ή λύση της Τράπεζας, μεταβίβαση στοιχείων ενεργητικού (περιλαμβανομένης της πώλησης θυγατρικών), ή για όποιο άλλο θέμα απαιτείται αυξημένη πλειοψηφία σύμφωνα με τις διατάξεις του Νόμου 4548/2018. Επιπλέον, η σύμβαση πλαισίου συνεργασίας της 4 Δεκεμβρίου 2015, η οποία αντικατέστησε την προηγούμενη σύμβαση που είχε υπογραφεί την 26 Αυγούστου 2014, ρυθμίζει, μεταξύ άλλων, (α) την εταιρική διακυβέρνηση της Τράπεζας, (β) το σχέδιο αναδιάρθρωσης της Τράπεζας και την παρακολούθηση (γ) την παρακολούθηση της εφαρμογής του πλαισίου διαχείρισης των μη εξυπηρετούμενων δανείων και την παρακολούθηση της απόδοσης της Τράπεζας στη διαχείριση αυτών, (δ) την εξειδίκευση για την Τράπεζα των ουσιωδών υποχρεώσεων που προβλέπονται στον Νόμο 3864/2010 και τις περιπτώσεις μετατροπής των υπό περιορισμούς δικαιωμάτων ψήφου του ΤΧΣ σε πλήρη, (ε) την παρακολούθηση του πραγματικού προφίλ κινδύνου της Τράπεζας συγκρινόμενου με την εγκεκριμένη στρατηγική κινδύνου και κεφαλαίου, (στ) τη συναίνεση του ΤΧΣ για τη στρατηγική κινδύνου και κεφαλαίου του Ομίλου της Τράπεζας και για τη στρατηγική, την πολιτική και τη διακυβέρνηση του Ομίλου της Τράπεζας σχετικά με τη διαχείριση των καθυστερούμενων και μη εξυπηρετούμενων δανείων και οποιαδήποτε τροποποίηση, επέκταση, αναθεώρηση ή απόκλιση από αυτές, και (ζ) τα καθήκοντα, τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις του εκπρόσωπου του ΤΧΣ στο Διοικητικό Συμβούλιο της Τράπεζας.

Η Εταιρεία πραγματοποιεί τραπεζικές συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη μέσα στα συνήθη πλαίσια των εργασιών και σε καθαρά εμπορική βάση. Ο όγκος των συναλλαγών με τα συνδεδεμένα μέρη και τα υπόλοιπα στο τέλος έτους φαίνονται πιο κάτω:

	01.01.2019-31.12.2019	**01.10.2018-31.12.2018**
Έσοδα από τόκους ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων		
Μητρική (Τράπεζα Eurobank Ergasias AE)	179	-
Χρηματοικοικομικά έξοδα		
Μητρική (Τράπεζα Eurobank Ergasias AE)	269.980	65.020
Λοιπές θυγατρικές της Μητρικής	1.638	1.320
Λοιπά έξοδα		
Λοιπές θυγατρικές της Μητρικής	30.000	7.502

	31.12.2019	**31.12.2018**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		
Μητρική (Τράπεζα Eurobank Ergasias AE)	1.094.855	816.935
Δάνεια		
Μητρικής (Ομολογιακό δάνειο)	12.345.000	12.586.375
Λοιπές θυγατρικές της Μητρικής	-	258.625
Ενοίκια για Λειτουργικές Μισθώσεις		
Μητρική	2.249	561

21 Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις

Σύμφωνα με την ελληνική φορολογική νομοθεσία και τις αντίστοιχες Υπουργικές Αποφάσεις, η Φορολογική Διοίκηση μπορεί να προβεί, κατά κανόνα, σε έκδοση πράξης διοικητικού, εκτιμώμενου ή διορθωτικού προσδιορισμού φόρου εντός πέντε ετών από τη λήξη του έτους εντός του οποίου λήγει η προθεσμία υποβολής δήλωσης. Λόγω παρέλευσης πενταετίας στις 31.12.2019 παραγράφηκαν οι χρήσεις που έληξαν μέχρι και την 31.12.2013.

Από τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2011 και έπειτα, σύμφωνα με το Ν. 4174/2013 (άρθρο 65Α), όπως ισχύει (και όπως όριζε το άρθρο 82 του Ν. 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 1η Ιανουαρίου 2016 να λαμβάνουν «Ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό», το οποίο εκδίδεται, μετά τη διενέργεια σχετικού φορολογικού ελέγχου, από τον νόμιμο ελεγκτή ή ελεγκτικό γραφείο που ελέγχει και τις ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις. Για τις χρήσεις που ξεκινούν από την 1η Ιανουαρίου 2016 και έπειτα, το «Ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό» είναι προαιρετικό, ωστόσο η Εταιρεία το λαμβάνει.

Η Εταιρεία έχει λάβει φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς διατύπωση επιφύλαξης για τις χρήσεις 2011-2018. Για τη χρήση που έληξε την 31/12/2019, ο φορολογικός έλεγχος στα πλαίσια του φορολογικού πιστοποιητικού βρίσκεται σε εξέλιξη. Κατά την ολοκλήρωσή του, η Διοίκηση της Εταιρείας δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν αυτών, που καταχωρήθηκαν και απεικονίζονται ήδη στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

Για τα εισοδήματα του φορολογικού έτους 2018 έχει εφαρμοστεί ο ισχύων φορολογικός συντελεστής (29%), ενώ για τα εισοδήματα του φορολογικού έτους 2019 ο φορολογικός συντελεστής ορίζεται σε είκοσι τέσσερα τοις εκατό (24%). Οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος υπολογίζονται επί των εκπιπτόμενων προσωρινών διαφορών, καθώς επίσης και επί των μη χρησιμοποιημένων φορολογικών ζημιών με το φορολογικό συντελεστή που αναμένεται να ισχύει στην περίοδο κατά την οποία θα τακτοποιηθεί η απαίτηση ή η υποχρέωση.

22 Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού

Η Εταιρεία παρακολουθεί τις εξελίξεις σχετικά με τη ραγδαία μετάδοση της ασθένειας του κορωνοϊού covid 19 και εξετάζει τις επιπτώσεις που θα έχουν στα αποτελέσματα της τα μέτρα από την ΠΝΠ 20.3.20 για απαλλαγή από την υποχρέωση καταβολής του 40% των μισθωμάτων για τους μήνες Μάρτιο έως Αύγουστο 2020 (βάσει των ΚΑΔ που ανακοινώνονται) των πληγέντων επιχειρήσεων λόγω των περιοριστικών μέτρων που έχουν ληφθεί για την μετάδοση του κορωνοϊού covid-19. Κάθε πιθανή επίπτωση στα αποτελέσματά της Εταιρείας θα εξαρτηθεί, σε μεγάλο βαθμό, από τις συνεχιζόμενες εξελίξεις, σχεδόν όλες από τις οποίες είναι πέρα από τον έλεγχό της. Η απόφαση των Ελληνικών αρχών να εφαρμόσουν έκτακτα μέτρα δημόσιας υγείας, αν και προσωρινής φύσης, μπορεί να συνεχιστεί και να αυξηθεί ανάλογα με τις εξελίξεις στην επιδημία του ιού. Κατά συνέπεια, οι οικονομικές επιπτώσεις που σχετίζονται με τον κορωνοϊό covid 19 δεν μπορούν να εκτιμηθούν αξιόπιστα και εύλογα επί του παρόντος, όμως, τα μέτρα που έχουν ληφθεί αναμένεται να αντιμετωπίσουν αποτελεσματικά τις προκλήσεις και να αποκαταστήσουν την εμπιστοσύνη και να υποστηρίξουν την ταχεία ανάκαμψη.

Πέρα των ήδη μνημονεθέντων γεγονότων στην Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου, δεν υπάρχουν μεταγενέστερα των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 31.12.2019 γεγονότα που να αφορούν την Εταιρεία και τα οποία να έχουν σημαντική επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Αθήνα, 7 Σεπτεμβρίου 2020

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου & Διευθύνων Σύμβουλος	Ο Αντιπρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου	Ο Οικονομικός Διευθυντής	Ο Λογιστής
Παναγιώτης Πετρολέκας Α.Δ.Τ. Τ 502925	Βασίλειος Καρναβάς Α.Δ.Τ. ΑΝ 595146	Νικόλαος Χουντάλας Α.Δ.Τ. ΑΖ 087641	Χαρίκλεια Τσαρμακλή Α.Δ.Τ. ΑΚ753237 Αριθμός αδείας, 0009746 Α’