



**ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΩΝ
ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ Γ.Ε.ΜΗ. ΚΑΙ ΥΜΣ**

Αθήνα, 19/11/2020
Αριθ. Πρωτ.: 2267700

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

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **ΟΜΝΙVIEW ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**, το διακριτικό τίτλο **ΟΜΝΙVIEW ΑΚΙΝΗΤΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.** και αριθμό ΓΕΜΗ **7222901000**.

Την **19/11/2020** καταχωρήθηκαν αυτοματοποιημένα στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), με **Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης**, τα κατωτέρω στοιχεία:

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 2382443 οι εγκεκριμένες από την 30/10/2020 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 2382444 η από 30/10/2020 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 «**Q.A.S. ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ ΕΠΕ**», Α.Φ.Μ. -Δ.Ο.Υ. , Αρ. ΓΕΜΗ 8549801000, και (Δ/ση : null null TK ,), με αριθμό μητρώου ΣΟΕΛ 151.

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 αποτελεί προϊόν αυτοματοποιημένης καταχώρισης δυνάμει της διάταξης του άρθρου 102 του ν.4635/2019 με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου.

**OMNIVIEW ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ
ΑΚΙΝΗΤΩΝ**

**ΒΟΥΚΟΥΡΕΣΤΙΟΥ 11 – ΑΘΗΝΑ 106 71
ΑΡ. ΓΕΜΗ 007222901000**

Οικονομικές Καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2019
Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα
Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

OMNIVIEW ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Οικονομικές Καταστάσεις

31 Δεκεμβρίου 2019

(Τα ποσά σε όλους τους πίνακες και τις σημειώσεις είναι σε Ευρώ
εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

Περιεχόμενα

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	3
Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και Ελεγκτές	8
Στοιχεία κατάστασης Χρηματοοικονομικής θέσης	9
Στοιχεία Κατάστασης συνολικού Εισοδήματος.....	10
Στοιχεία Κατάστασης μεταβολών ιδίων κεφαλαίων	11
Στοιχεία Κατάστασης ταμειακών ροών	12
Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων	13
1 Γενικές πληροφορίες.....	13
2 Βάση σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων	13
3 Υιοθέτηση Νέων και Αναθεωρημένων Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ).....	14
Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες	14
4 Ακολουθούμενες λογιστικές πολιτικές.....	19
4.1 Ενσώματες ακινητοποιήσεις.....	19
4.2 Επενδύσεις σε ακίνητα	19
4.3 Μισθώσεις.....	20
4.4 Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων.....	20
4.5 Επενδύσεις και άλλα χρηματοοικονομικά στοιχεία	21
4.6 Εμπορικές απαιτήσεις.....	21
4.7 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	22
4.8 Μετοχικό κεφάλαιο.....	22
4.9 Δάνεια	22
4.10 Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος.....	22
4.11 Αναγνώριση εσόδων	23
4.12 Διανομή μερισμάτων.....	23
4.13 Χρηματοοικονομικές πληροφορίες κατά τομέα	23
4.14 Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα	23
5 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου	23
5.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου	23
5.2 Διαχείριση κεφαλαίων.....	24
5.3 Προσδιορισμός των ευλόγων αξιών.....	25
6 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της διοικήσεως.....	25
6.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές.....	25
7 Επενδύσεις σε ακίνητα	25
8 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις.....	26
9 Διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα.....	26
10 Μετοχικό κεφάλαιο.....	26
11 Λοιπά αποθεματικά	27
12 Δάνεια.....	27
13 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις.....	28

OMNIVIEW ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Οικονομικές Καταστάσεις

31 Δεκεμβρίου 2019

(Τα ποσά σε όλους τους πίνακες και τις σημειώσεις είναι σε Ευρώ
εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

14 Αναβαλλόμενη φορολογία	29
15 Χρηματοοικονομικά έξοδα (έσοδα) - καθαρά	29
16 Έξοδα ανά κατηγορία	30
17 Φόρος εισοδήματος	30
18 Μερίσματα ανά μετοχή	31
19 Αμοιβές νόμιμων ελεγκτών	31
20 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις	31
21 Συναλλαγές της Εταιρείας με συνδεδεμένα μέρη	31
22 Γεγονότα μετά την ημερομηνία σύνταξης των Οικονομικών Καταστάσεων	32
Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	32

**OMNIVIEW ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**

Οικονομικές Καταστάσεις

31 Δεκεμβρίου 2019

(Τα ποσά σε όλους τους πίνακες και τις σημειώσεις είναι σε Ευρώ
εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

ΤΗΣ

**OMNIVIEW ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ
ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**

**ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ 1.1.2019 -31.12.2019 ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΕΤΗΣΙΑ ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ
ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ**

Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου

Κύριοι Μέτοχοι,

Έχουμε την τιμή να θέσουμε υπ' όψιν σας τις Οικονομικές Καταστάσεις για την χρήση 1/1/2019 – 31/12/2019.

Η παρούσα έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της OMNIVIEW ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, έχει συνταχθεί με βάση τις διατάξεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018 και αναφέρεται στις Οικονομικές Καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2019 και της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, οι οποίες συντάχθηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.).

Αναλύοντας τα στοιχεία των Οικονομικών Καταστάσεων, βάσει των ΔΠΧΑ, της χρήσης που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019, αναφέρουμε τα εξής:

1. Εξέλιξη των εργασιών της Εταιρείας και προβλεπόμενη πορεία

1.α Περιγραφή επιχειρηματικού μοντέλου

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στον κλάδο της αγοράς ανάπτυξης και εκμετάλλευσης ακινήτων. Την 31 Δεκεμβρίου 2019 η εταιρεία έχει ολοκληρώσει την ανέγερση πολυκατοικίας στο Κολωνάκι Αττικής και ήδη έχει προσωρήσει σε μίσθωση μέρους του ακινήτου. Η Εταιρεία κατά την άσκηση των δραστηριοτήτων της διατηρεί σε υψηλό επίπεδο την εταιρική ευθύνη και τον σεβασμό προς τους πελάτες της και το περιβάλλον.

1.β Στόχοι, βασικές αξίες και κύριες στρατηγικές

Οι βασικοί στόχοι της Εταιρείας περιλαμβάνουν:

- Τη μίσθωση ολόκληρου του ακινήτου της στο Κολωνάκι Αττικής
- Την ανάπτυξη ή και αγορά νέων ακινήτων σε περίπτωση που παρουσιαστούν ευκαιρίες στον κλάδο του real estate στην Ελλάδα

Η Διοίκηση παρακολουθεί στενά την αγορά ακινήτων και αναζητά νέες επενδυτικές ευκαιρίες.

1.γ Αρχές διοίκησης και εσωτερικά συστήματα διαχείρισης

Η Εταιρεία διοικείται από τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου.

1.δ Ανάλυση Πορείας, Επιδόσεων και Οικονομικής Θέσης της Εταιρείας

Ανάλυση Αποτελεσμάτων Χρήσης 2019

Παρατίθεται πίνακας με τα κονδύλια της κατάστασης αποτελεσμάτων χρήσης:

OMNIVIEW ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Οικονομικές Καταστάσεις

31 Δεκεμβρίου 2019

(Τα ποσά σε όλους τους πίνακες και τις σημειώσεις είναι σε Ευρώ
εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

	2019	2018	Μεταβολή
Έσοδα	96.000	96.000	0,00%
(Ζημιά)/Κέρδος αποτίμησης σε επενδυτικό ακίνητο	-2.075.911	184.810	-1223,27%
Μικτές (ζημιές)/κέρδος	-1.979.911	-68.693	
Έξοδα διοίκησης	-8.800	-1.800	388,89%
Λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης καθαρά	-53.106	-362.764	-85,36%
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης	-2.041.817	-83.754	
Χρηματοοικονομικά έσοδα	0	0	0,00%
Χρηματοοικονομικά έξοδα	-396.053	-443.110	-10,62%
Καθαρά χρηματοοικονομικά (έξοδα)/έσοδα	-396.053	-443.110	
(Ζημιές)/Κέρδη προ φόρων	-2.437.871	-526.864	
Φόρος εισοδήματος	508.703	327.302	55,42%
Ζημιές χρήσης μετά φόρων	-1.929.168	-199.562	866,70%

Υπήρξε μείωση στην εύλογη αξία του επενδυτικού ακινήτου σε σχέση με τη χρήση 2018 από την οποία προέκυψε ζημία αποτίμησης Ευρώ -2.075.911 (2018: Κέρδος Ευρώ 184.810).

Οι ζημιές μετά από φόρους της Εταιρείας για το 2019 ανήλθαν σε Ευρώ 1.929.168 ενώ για το 2018 οι ζημιές ανήλθαν σε Ευρώ 199.562.

Ανάλυση κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης 2019

Οι επενδύσεις σε ακίνητα την 31.12.2019 και 31.12.2018 αποτιμήθηκαν σε Ευρώ 20.050.000 και 22.110.000 αντίστοιχα.

Το κυκλοφορούν ενεργητικό την 31.12.2019 (εμπορικές απαιτήσεις και ταμειακά διαθέσιμα) ανήλθε σε Ευρώ 572.161, μειωμένο ελαφρώς σε σχέση με την 31.12.2018 (Ευρώ 598.018).

Το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας αυξήθηκε εντός της χρήσης συνολικά κατά Ευρώ 282.811 συμπεριλαμβανομένου και του ποσού της διαφοράς από την έκδοση μετοχών υπερ το άρτιο και ανέρχεται την 31.12.2019 σε κεφάλαιο Ευρώ 1.893.400 και διαφορά από την έκδοση υπέρ το άρτιο Ευρώ 13.800.306.

Το ανεξόφλητο κεφάλαιο του ομολογιακού δανείου την 31.12.2019 μειώθηκε σε Ευρώ 11.100.000 σε σχέση με Ευρώ 11.225.000 την 31.12.2018.

Ανάλυση Ταμειακών Ροών 2019

Το σύνολο των καθαρών ταμειακών εκροών της Εταιρείας για τη χρήση 2019 είναι Ευρώ (33.807), ενώ για τη χρήση 2018 η Εταιρεία παρουσίασε καθαρές ταμειακές εισροές Ευρώ 35.823.

2. Κυριότεροι Κίνδυνοι

2.α Αναφορά στην εφοδιαστική αλυσίδα με μνεία στους κύριους προμηθευτές

Οι υπηρεσίες που λαμβάνει η Εταιρεία αφορούν κυρίως έξοδα συντήρησης και βελτιώσεων των κτιριακών εγκαταστάσεων και λοιπές διοικητικές υπηρεσίες. Η Εταιρεία χρησιμοποιεί διάφορους προμηθευτές.

OMNIVIEW ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Οικονομικές Καταστάσεις

31 Δεκεμβρίου 2019

(Τα ποσά σε όλους τους πίνακες και τις σημειώσεις είναι σε Ευρώ
εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

2.β Μελλοντικές προοπτικές και πώς αυτές επηρεάζονται από το υφιστάμενο κανονιστικό πλαίσιο.

Οι προοπτικές της Εταιρείας εξαρτώνται σε μεγάλο βαθμό από τη δυνατότητα ανάκαμψης της ελληνικής αγοράς και της αγοράς ακινήτων συγκεκριμένα. Η Διοίκηση παρακολουθεί τις εξελίξεις και προσπαθεί να εκμισθώσει πλήρως το ακίνητο που έχει ανεγείρει

2.γ Λοιποί κίνδυνοι οι οποίοι σχετίζονται με την δραστηριότητα ή τον κλάδο που η Εταιρεία αναπτύσσεται.

Βασικός κίνδυνος για τον κλάδο των ακινήτων παραμένει η συνεχιζόμενη οικονομική ύφεση στην ελληνική αγορά και η πτώση των τιμών των ακινήτων τόσο για αγορά όσο και για ενοικίαση. Ωστόσο, αναμένεται η Εταιρεία να επανέλθει σε κερδοφόρα πορεία στις επόμενες χρήσεις ειδικά αν καταφέρει να μισθώσει το σύνολο του ακινήτου.

3.Περιβαλλοντικά ζητήματα

Δεν υπάρχουν σημαντικά περιβαλλοντικά θέματα. Η Εταιρεία έχει λάβει νομίμως τις οικοδομικές άδειες που σχετίζονται με τη λειτουργία της. Η Εταιρεία δεσμεύεται να διατηρήσει μια περιβαλλοντικά ευαίσθητη και υπεύθυνη θέση και να διαχειριστεί ανάλογα τις δραστηριότητές της, εφαρμόζοντας προληπτικά μέτρα για την προστασία του περιβάλλοντος.

4. Εργασιακά θέματα

Η Εταιρεία δεν απασχολεί προσωπικό στις χρήσεις 2019 και 2018.

5.Χρηματοοικονομικοί δείκτες

Παρουσιάζονται οι παρακάτω βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες

Δείκτης Κεφαλαιακής Επάρκειας (ίδια κεφάλαια προς σύνολο υποχρεώσεων)

	2019	2018
Ίδια Κεφάλαια	6.324.395	7.970.752
Σύνολο Υποχρεώσεων	14.313.820	14.755.026
Δείκτης Κεφαλαιακής επάρκειας	44,18%	54,02%

Δείκτης Αποδοτικότητας (Καθαρά αποτελέσματα προ φόρων προς ίδια κεφάλαια)

	2019	2018
Καθαρά αποτελέσματα προ φόρων	-2.437.871	-526.864
Ίδια Κεφάλαια	6.324.395	7.970.752
Δείκτης Αποδοτικότητας	-38,55%	-6,61%

Κυκλοφοριακή Ρευστότητα (Κυκλοφορούν Ενεργητικό προς βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις)

	2019	2018
Κυκλοφορούν Ενεργητικό	572.161	598.018
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	681.027	488.530
Δείκτης Κυκλοφ. Ρευστότητας	84,01%	122,41%

6. Επιπλέον πληροφόρηση

6.α Δραστηριότητες στον τομέα έρευνας και ανάπτυξης

Δεν υπήρξε δραστηριότητα της Εταιρείας κατά τη χρήση 2019 στον τομέα έρευνας και ανάπτυξης.

6.β Πληροφορίες που αναφέρονται στην απόκτηση ιδίων μετοχών όπως προβλέπεται στα άρθρα 48 και 49 του Ν. 4548/2018

Στην παρούσα χρήση δεν υπήρξε απόκτηση ιδίων μετοχών όπως περιγράφεται στα άρθρα 48 και 49 του Ν. 4548/2018.

6.γ Υποκαταστήματα

Η Εταιρεία δε διαθέτει υποκαταστήματα

6.δ Χρηματοοικονομικά μέσα και διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων

Σχετικά με τα χρηματοοικονομικά μέσα η εταιρεία έχει εκδόσει ομολογιακό δάνειο. Το επιτόκιο του εν λόγω δανείου της με την Τράπεζα Πειραιώς συνδέεται με το επιτόκιο Euribor.

Επισημαίνεται ότι η εταιρεία δε χρησιμοποιεί σύνθετα παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα.

Η διαχείριση των χρηματοοικονομικών κινδύνων γίνεται από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας.

Η εταιρεία εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους που σχετίζονται περισσότερο με την αποπληρωμή του δανείου ανεξόφλητου ποσού Ευρώ 11.100.000 και αναλύονται κατωτέρω.

Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας είναι ο κίνδυνος που προκύπτει όταν η λήξη των στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων δε συμπίπτουν. Η Εταιρεία δε διατηρεί ενεργητικό υψηλής ρευστότητας και η συνέχεια των εργασιών της θα εξαρτηθεί από την παροχή οικονομικής υποστήριξης που θα της παρέχει ο τελικός μέτοχος. Ο μέτοχος έχει επιβεβαιώσει την πρόθεσή του να συνεχίσει να παρέχει την αναγκαία οικονομική υποστήριξη στην Εταιρεία, τουλάχιστον για περίοδο ενός έτους, από την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων. Επίσης η εταιρεία διαπραγματεύεται συνεχώς τη μεταφορά και αναδιάρθρωση του δανείου της με την τράπεζα Πειραιώς

Κίνδυνος επιτοκίου ταμειακών ροών

Ο επιτοκιακός κίνδυνος από ληφθέντα δάνεια αξιολογείται να είναι σημαντικός δεδομένου ότι η Εταιρεία έχει σημαντικό δανεισμό σε Ευρώ όμως μακροπρόθεσμα λόγω της ιστορικά χαμηλής μεταβλητότητας των επιτοκίων του Ευρώ (συναφθέν δάνειο σε Euribor) και αφού η προβλεπόμενη μεταβλητότητα της αγοράς για μελλοντικές χρήσεις παραμένει χαμηλή δεν αναμένεται οι μεταβολές του να επηρεάσουν σημαντικά τα αποτελέσματα της Εταιρείας.

6.ε Προβλεπόμενη εξέλιξη της εταιρείας:

Η Εταιρεία θα επικεντρωθεί στην επίτευξη των εξής στόχων για το 2019:

- Ολοκλήρωση της μίσθωσης του ακινήτου της στο Κολωνάκι Αττικής που σημαίνει περαιτέρω έσοδα
- Αναζήτηση νέων ευκαιριών στον κλάδο του real estate.

OMNIVIEW ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Οικονομικές Καταστάσεις

31 Δεκεμβρίου 2019

(Τα ποσά σε όλους τους πίνακες και τις σημειώσεις είναι σε Ευρώ
εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

6.στ Σημαντικά γεγονότα μετά την 31.12.2019

Τον Φεβρουάριο του 2020 εμφανίστηκαν στην Ευρώπη τα πρώτα κρούσματα του κορωνοϊού COVID-19 που εξαπλώθηκε ραγδαία. Η πρόσφατη εμφάνιση του κορωνοϊού COVID-19 στη χώρα, η κλιμακούμενη εξάπλωση του και τα αναγκαστικά μέτρα που επιβλήθηκαν από την ελληνική κυβέρνηση για την προστασία, είχαν αρνητικές επιπτώσεις και στον κλάδο των ακινήτων και επηρεάζουν αρνητικά την προοπτική για περαιτέρω εκμίσθωση του ακινήτου. Οι επιπτώσεις που έχει η πανδημία στην εγχώρια και την παγκόσμια οικονομία υποδηλώνουν την ύπαρξη αβεβαιότητας και αστάθειας, οι συνέπειες της οποίας είναι δύσκολο να εκτιμηθούν με βάση τα μέχρι τώρα δεδομένα. Ο βαθμός στον οποίο το COVID-19 επηρεάζει την Εταιρεία θα εξαρτηθεί από τις μελλοντικές εξελίξεις, οι οποίες είναι εξαιρετικά αβέβαιες και δεν μπορούν να προβλεφθούν αυτήν τη στιγμή.

Με βάση τις προβλεπόμενες ταμειακές ροές της Εταιρείας για διάστημα 12 μηνών από την ημερομηνία της Χρηματοοικονομικής Θέσης και προκειμένου να είναι σε θέση η Εταιρεία να ικανοποιήσει τις υποχρεώσεις της, υπέβαλλε αίτηση και έλαβε έγκριση για το πρόγραμμα επιδότησης τόκων υφιστάμενων δανείων, πρόγραμμα του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων. Βάσει του συγκεκριμένου προγράμματος καλύφθηκαν τόκοι για το δάνειο που έχει λάβει η Εταιρεία από την τράπεζα Πειραιώς, αρχικού ποσού €12.500.000, με επιτόκιο Euribor πλέον περιθωρίου 3.5%, για περίοδο 5 μηνών, ήτοι από 01.04.2020 – 31.08.2020. Επίσης ο μέτοχος έχει εκφράσει την πρόθεσή του να στηρίξει την εταιρεία σε περίπτωση που παρουσιαστούν δυσκολίες ρευστότητας. Τόσο εντός της χρήσης 2019 αλλά και στις προηγούμενες χρήσεις υπήρξαν αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου για να καλυφθούν ανάγκες ρευστότητας

Έχοντας υπόψη τα παραπάνω, τις ταμειακές ροές του προϋπολογισμού, τις καταθέσεις του μετόχου προς αύξηση μετοχικού κεφαλαίου που έχουν ήδη γίνει εντός του 2020 όπως επίσης και όλες τις διαθέσιμες πληροφορίες για το ορατό μέλλον βάσει των νέων συνθηκών της αγοράς, οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτιμώντας ότι η Εταιρεία θα έχει επαρκή χρηματοδότηση για να εξυπηρετηθούν ομαλά οι χρηματοδοτικές και λειτουργικές ανάγκες της για τουλάχιστον τους επόμενους 12 μήνες από την ημερομηνία των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Αθήνα, 10 Αυγούστου 2020

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
& Δ/ΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Dolphin Capital Investors Ltd

**OMNIVIEW ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**

Οικονομικές Καταστάσεις

31 Δεκεμβρίου 2019

(Τα ποσά σε όλους τους πίνακες και τις σημειώσεις είναι σε Ευρώ
εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και Ελεγκτές

Διοικητικό Συμβούλιο

Dolphin Capital Investors Ltd, ως εκπροσωπείται νομίμως από τον κ. Ήρω Μιλτιάδους, Πρόεδρος & Δ/νων Σύμβουλος

Δαλίτης Μαρίνος, Αντιπρόεδρος

Αναστασίου Αλέξιος, Μέλος

Ελεγκτές

Βαρβιτσιώτης Γ. Παναγιώτης

ΑΜ ΣΟΕΛ 19861

Q.A.S. Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Ε.Π.Ε. Α.Μ. ΣΟΕΛ Ε 151

Πανεπιστημίου 16

10672 Αθήνα

OMNIVIEW ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Οικονομικές Καταστάσεις

31 Δεκεμβρίου 2019

(Τα ποσά σε όλους τους πίνακες και τις σημειώσεις είναι σε Ευρώ
εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

Στοιχεία κατάστασης Χρηματοοικονομικής θέσης

	<u>Σημείωση</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Επενδύσεις σε ακίνητα	7	20.050.000	22.110.000
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	8	6.454	8.160
Συμμετοχές σε συνδεδεμένες επιχειρήσεις		9.600	9.600
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού		20.066.054	22.127.760
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	8	566.938	558.988
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	9	5.223	39.030
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού		572.161	598.018
Σύνολο ενεργητικού		20.638.215	22.725.778
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους			
Μετοχικό κεφάλαιο	10	1.893.400	1.862.400
Λοιπά αποθεματικά	11	13.800.306	13.548.495
Αποτελέσματα εις νέον		-9.369.311	-7.440.143
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		6.324.395	7.970.752
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Ομολογιακά Δάνεια	12	10.850.000	10.975.000
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	14	2.782.793	3.291.496
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		13.632.793	14.266.496
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Βραχυπρόθεσμα Δάνεια	12	419.699	250.000
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	13	261.328	238.530
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		681.027	488.530
Σύνολο υποχρεώσεων		14.313.820	14.755.026
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		20.638.215	37.480.804

Οι σημειώσεις στις σελίδες 13 έως 30 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

OMNIVIEW ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Οικονομικές Καταστάσεις

31 Δεκεμβρίου 2019

(Τα ποσά σε όλους τους πίνακες και τις σημειώσεις είναι σε Ευρώ
εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

Στοιχεία Κατάστασης συνολικού Εισοδήματος

	<u>Σημείωση</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Έσοδα		96.000	96.000
(Ζημιά)/Κέρδος αποτίμησης σε επενδυτικό ακίνητο	7	-2.075.911	184.810
Μικτές (ζημιές)/κέρδος		-1.979.911	-68.693
Έξοδα διοίκησης	16	-8.800	-1.800
Λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης καθαρά	16	-53.106	-362.764
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης		-2.041.817	-83.754
Χρηματοοικονομικά έσοδα	15	0	0
Χρηματοοικονομικά έξοδα	15	-396.053	-443.110
Καθαρά χρηματοοικονομικά (έξοδα)/έσοδα		-396.053	-443.110
(Ζημιές)/Κέρδη προ φόρων		-2.437.871	-526.864
Φόρος εισοδήματος	17	508.703	327.302
Ζημιές χρήσης μετά φόρων		-1.929.168	-199.562

Οι σημειώσεις στις σελίδες 13 έως 30 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

OMNIVIEW ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Οικονομικές Καταστάσεις

31 Δεκεμβρίου 2019

(Τα ποσά σε όλους τους πίνακες και τις σημειώσεις είναι σε Ευρώ
εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

Στοιχεία Κατάστασης μεταβολών ιδίων κεφαλαίων

1-Ιαν-18	1.743.060	12.474.435	-7.240.583	6.976.912
Ζημιά χρήσης			-199.562	-199.562
Αυξήσεις κεφαλαίου	119.340	1.074.060		1.193.400
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2018	1.862.400	13.548.495	-7.440.143	7.970.750
1-Ιαν-19	1.862.400	13.548.495	-7.440.143	7.970.752
Ζημιά χρήσης			-1.929.168	-1.929.168
Αυξήσεις κεφαλαίου	31.000	251.811		282.811
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2019	1.893.400	13.800.306	-9.369.311	6.324.395

Οι σημειώσεις στις σελίδες 13 έως 30 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

OMNIVIEW ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Οικονομικές Καταστάσεις

31 Δεκεμβρίου 2019

(Τα ποσά σε όλους τους πίνακες και τις σημειώσεις είναι σε Ευρώ
εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

Στοιχεία Κατάστασης ταμειακών ροών

	Σημ.	2019	2018
<u>Λειτουργικές δραστηριότητες</u>			
(Ζημιές) / Κέρδη προ φόρων		-2.437.871	-526.864
<i>Πλέον / (μείον) προσαρμογές για:</i>			
Αποσβέσεις	16	0	0
Αναπροσαρμογή αξίας ακινήτων	7	2.075.911	-184.810
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	15	396.053	443.110
Πιστωτικοί τόκοι και συναφή έσοδα	15	0	0
Λειτουργικές ροές προ μεταβολών του κεφαλαίου κίνησης		34.093	-268.564
<i>Πλέον / (μείον) προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες:</i>			
Μείωση / (Αύξηση) απαιτήσεων		-6.244	212.136
(Μείωση)/Αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)		23.472	-52.581
<i>Μείον:</i>			0
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα		-227.029	-648.379
Σύνολο εκροών από λειτουργικές δραστηριότητες		-175.708	-757.388
<u>Επενδυτικές δραστηριότητες</u>			
Πιστωτικοί τόκοι και συναφή έσοδα		0	0
Απόκτηση συμμετοχής σε συνδεδεμένη		0	0
Απόκτηση επενδυτικών ακινήτων		-15.910	-25.190
Σύνολο εκροών από επενδυτικές δραστηριότητες		-15.910	-25.190
<u>Χρηματοδοτικές δραστηριότητες</u>			
Έκδοση νέων μετοχών		282.811	1.193.400
Καταθέσεις μετόχων για αύξηση κεφαλαίου	11	0	0
Αποπληρωμές δανείων		-125.000	-375.000
Εισπράξεις από εκδοθέντα/αναληφθέντα δάνεια		0	0
Σύνολο εισροών από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		157.811	818.400
Καθαρή αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών χρήσης		-33.807	35.823
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών έναρξης χρήσης		39.030	3.207
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών λήξης χρήσης		5.223	39.030

Οι σημειώσεις στις σελίδες 13 έως 30 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

OMNIVIEW ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Οικονομικές Καταστάσεις

31 Δεκεμβρίου 2019

(Τα ποσά σε όλους τους πίνακες και τις σημειώσεις είναι σε Ευρώ
εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

1 Γενικές πληροφορίες

Η OMNIVIEW ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (η «Εταιρεία») δραστηριοποιείται κυρίως στον κλάδο της αγοράς, ανάπτυξης και εκμετάλλευσης ακίνητης περιουσίας. Η Εταιρεία δραστηριοποιείται αποκλειστικά στην Ελλάδα.

Η Εταιρεία έχει συσταθεί και είναι εγκατεστημένη στην Ελλάδα και η διεύθυνση της έδρας της και τα κεντρικά γραφεία της είναι στην οδό Βουκουρεστίου 11, Αθήνα.

Η Εταιρεία στη χρήση 2019 δεν απασχολούσε προσωπικό (2018: 0 άτομα).

2 Βάση σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2019 (στο εξής οικονομικές καταστάσεις) έχουν καταρτισθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (στο εξής Δ.Π.Χ.Α), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Όλα τα αναθεωρημένα ή νεοεκδοθέντα Πρότυπα και Διερμηνίες που έχουν εφαρμογή στην Εταιρεία και είναι σε ισχύ την 31 Δεκεμβρίου 2019, ελήφθησαν υπόψη για τη σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων της τρέχουσας χρήσης στην έκταση που αυτά είναι εφαρμόσιμα.

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί σύμφωνα με τις παραδεγμένες αρχές του ιστορικού κόστους, εκτός από την αποτίμηση συγκεκριμένων στοιχείων Ενεργητικού και Παθητικού (Επενδύσεις σε ακίνητα, κ.α.).

Αρχή συνέχισης δραστηριότητας

Στη χρήση 2019 η Εταιρείας παρουσίασε ζημιές προ φόρων, οι λειτουργικές ταμειακές ροές της παραμένουν αρνητικές και το κυκλοφορούν ενεργητικό υπολείπεται των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων. Δεν προβλέπεται βελτίωση της κατάστασης στο εγγύς μέλλον.

Τον Φεβρουάριο του 2020 εμφανίστηκαν στην Ευρώπη τα πρώτα κρούσματα του κορωνοϊού COVID-19 που εξαπλώθηκε ραγδαία. Η πρόσφατη εμφάνιση του κορωνοϊού COVID-19 στη χώρα, η κλιμακούμενη εξάπλωση του και τα αναγκαστικά μέτρα που επιβλήθηκαν από την ελληνική κυβέρνηση για την προστασία, είχαν αρνητικές επιπτώσεις και στον κλάδο των ακινήτων και επηρεάζουν αρνητικά την προοπτική για περαιτέρω εκμίσθωση του ακινήτου. Οι επιπτώσεις που έχει η πανδημία στην εγχώρια και την παγκόσμια οικονομία υποδηλώνουν την ύπαρξη αβεβαιότητας και αστάθειας, οι συνέπειες της οποίας είναι δύσκολο να εκτιμηθούν με βάση τα μέχρι τώρα δεδομένα. Ο βαθμός στον οποίο ο COVID-19 επηρεάζει την Εταιρεία θα εξαρτηθεί από τις μελλοντικές εξελίξεις, οι οποίες είναι εξαιρετικά αβέβαιες και δεν μπορούν να προβλεφθούν αυτήν τη στιγμή.

Με βάση τις προβλεπόμενες ταμειακές ροές της Εταιρείας για διάστημα 12 μηνών από την ημερομηνία της Χρηματοοικονομικής Θέσης και προκειμένου να είναι σε θέση η Εταιρεία να ικανοποιήσει τις υποχρεώσεις της, υπέβαλλε αίτηση και έλαβε έγκριση για το πρόγραμμα επιδότησης τόκων υφιστάμενων δανείων, πρόγραμμα του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων. Βάσει του συγκεκριμένου προγράμματος καλύφθηκαν τόκοι για το δάνειο που έχει λάβει η Εταιρεία από την τράπεζα Πειραιώς, αρχικού ποσού €12.500.000, με επιτόκιο Euribor πλέον περιθωρίου 3.5%, για περίοδο 5 μηνών, ήτοι από 01.04.2020 – 31.08.2020. Επίσης ο μέτοχος έχει εκφράσει την πρόθεσή του να στηρίξει την εταιρεία σε περίπτωση που παρουσιαστούν δυσκολίες ρευστότητας. Τόσο εντός της χρήσης 2019 αλλά και στις προηγούμενες χρήσεις υπήρξαν αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου για να καλυφθούν ανάγκες ρευστότητας. Επίσης αναφέρεται ότι μετά από την τελευταία τροποποίηση του ομολογιακού δανείου η λήξη έχει μεταφερθεί στο 2033 και μειώθηκαν ταυτόχρονα οι βραχυπρόθεσμες αποπληρωμές κεφαλαίου.

Έχοντας υπόψη τα παραπάνω, τις ταμειακές ροές του προϋπολογισμού, τις καταθέσεις του μετόχου προς αύξηση μετοχικού κεφαλαίου που έχουν ήδη γίνει εντός του 2020 όπως επίσης και όλες τις διαθέσιμες πληροφορίες για το ορατό μέλλον βάσει των νέων συνθηκών της αγοράς, οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτιμώντας ότι η

OMNIVIEW ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Οικονομικές Καταστάσεις

31 Δεκεμβρίου 2019

(Τα ποσά σε όλους τους πίνακες και τις σημειώσεις είναι σε Ευρώ
εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

Εταιρεία θα έχει επαρκή χρηματοδότηση για να εξυπηρετηθούν ομαλά οι χρηματοδοτικές και λειτουργικές ανάγκες της για τουλάχιστον τους επόμενους 12 μήνες από την ημερομηνία των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Ισοτιμία λειτουργική και αναφοράς

Οι οικονομικές καταστάσεις εκφράζονται σε Ευρώ, που αποτελεί το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρείας. Όλη η οικονομική πληροφόρηση παρουσιάζεται σε Ευρώ, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά.

Χρήση κρίσεων και εκτιμήσεων

Η σύνταξη οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί τη χρήση λογιστικών εκτιμήσεων και κρίσης από την Διοίκηση κατά την εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών που έχουν υιοθετηθεί. Οι περιοχές που εμπεριέχουν σημαντικό βαθμό κρίσης ή πολυπλοκότητας, ή όπου υποθέσεις και εκτιμήσεις επηρεάζουν σημαντικά τις οικονομικές καταστάσεις αναφέρονται στην Σημείωση 6. Οι εκτιμήσεις και οι παραδοχές αυτές αναθεωρούνται σε συνεχή βάση. Ωστόσο υπάρχει πιθανότητα τα πραγματικά μελλοντικά αποτελέσματα να διαφέρουν από τις άνω εκτιμήσεις και παραδοχές.

Οι λογιστικές πολιτικές που εφάρμοσε η Εταιρεία για την σύνταξη των Οικονομικών Καταστάσεων της 31 Δεκεμβρίου 2019, είναι οι ίδιες με αυτές της προηγούμενης χρήσης.

3 Υιοθέτηση Νέων και Αναθεωρημένων Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ)

Οι λογιστικές αρχές που έχει ακολουθήσει η Εταιρεία για τη σύνταξη των ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων έχουν εφαρμοστεί με συνέπεια στις χρήσεις 2018 και 2019, αφού ληφθούν υπόψη οι ακόλουθες τροποποιήσεις προτύπων οι οποίες εκδόθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και εφαρμόστηκαν από 1.1.2019:

Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1.1.2019 ή μεταγενέστερα. Η εκτίμηση της Εταιρείας σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση

ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2019)

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

OMNIVIEW ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Οικονομικές Καταστάσεις

31 Δεκεμβρίου 2019

(Τα ποσά σε όλους τους πίνακες και τις σημειώσεις είναι σε Ευρώ
εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

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 το 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-εξόδο 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 ουσιαστικά από τις απαιτήσεις του ΔΠΧΑ 16.

ΕΔΔΠΧΑ 23 «Αβεβαιότητα σχετικά με Χειρισμούς Φόρου Εισοδήματος» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2019)

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 μη χρησιμοποιηθείσες 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 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 της διερμηνείας δεν είχε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις.

Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 9: Χαρακτηριστικά προεξόφλησης με αρνητικό αντιστάθμισμα (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2019)

Οι 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,

OMNIVIEW ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Οικονομικές Καταστάσεις

31 Δεκεμβρίου 2019

(Τα ποσά σε όλους τους πίνακες και τις σημειώσεις είναι σε Ευρώ
εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

ανεξάρτητα από το γεγονός ή την περίπτωση 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 ζημία 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 είχε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις.

Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 28: «Μακροπρόθεσμες Συμμετοχές σε Συγγενείς και Κοινοπραξίες»
(εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2019)

Οι τροποποιήσεις αποσαφηνίζουν 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 είχε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις.

Ετήσιες Βελτιώσεις των ΔΠΧΑ – Κύκλος 2015-2017 (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2019)

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 έλεγχο της επιχείρησης, τότε η συμμετοχή που κατείχε προηγουμένως δεν επιμετράται 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 είχε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις.

Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 19: «Τροποποίηση, Περικοπή ή Διακανονισμός Προγράμματος Καθορισμένων Παροχών» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2019)

Οι τροποποιήσεις αποσαφηνίζουν ότι όταν μία αλλαγή σε πρόγραμμα καθορισμένων παροχών δηλ. 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 είχε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις.

Νέα πρότυπα και τροποποιήσεις υποχρεωτικά για επόμενες περιόδους

Τα ακόλουθα νέα Πρότυπα, Διερμηνείες και τροποποιήσεις Προτύπων έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), αλλά είτε δεν έχουν ακόμη τεθεί σε ισχύ είτε δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

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

Τον Σεπτέμβριο 2019, το ΣΔΛΠ εξέδωσε τροποποιήσεις στα πρότυπα ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα», ΔΛΠ 39 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Αναγνώριση και Επimέτρηση» 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 ΣΔΛΠ 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 Εταιρία αξιολογεί επί του παρόντος τις τροποποιήσεις ώστε να ορίσει το εύρος στο οποίο οι παρεχόμενες απαλλαγές θα εφαρμοστούν στις σχέσεις αντιστάθμισης του.

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 προηγούμενη έκδοση του πλαισίου η οποία εκδόθηκε το 2010. Οι αναθεωρήσεις

OMNIVIEW ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Οικονομικές Καταστάσεις

31 Δεκεμβρίου 2019

(Τα ποσά σε όλους τους πίνακες και τις σημειώσεις είναι σε Ευρώ
εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

που πραγματοποιήσει 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 οικονομικές καταστάσεις.

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 ένα σύνολο αποκτώντων 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 και προσθέτουν οδηγίες για να βοηθήσουν τις οικονομικές οντότητες να αξιολογήσουν αν οι αποκτώμενες διαδικασίες θεωρούνται σημαντικές. Επιπροσθέτως, συγκεκριμενοποιούν τους ορισμούς της επιχείρησης και των εκρών 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 οικονομικές καταστάσεις.

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 υιοθέτηση των τροποποιήσεων δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις.

ΔΛΠ 1, Τροποποιήσεις, ταξινόμηση υποχρεώσεων σε Κυκλοφορούντα ή Μη-Κυκλοφορούντα στοιχεία (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2022, 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 υπόψη εκείνα τα δικαιώματα μετατροπής που αναγνωρίζονται στα ίδια κεφάλαια.

Η υιοθέτηση των τροποποιήσεων δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις.

ΔΠΧΑ 17, Ασφαλιστήρια Συμβόλαια (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2021, δεν έχει υιοθετηθεί από την ΕΕ)

OMNIVIEW ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Οικονομικές Καταστάσεις

31 Δεκεμβρίου 2019

(Τα ποσά σε όλους τους πίνακες και τις σημειώσεις είναι σε Ευρώ
εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

Το ΔΠΧΑ 17, το οποίο αντικαθιστά το ΔΠΧΑ 4 «Ασφαλιστήρια Συμβόλαια», παρέχει ένα συνολικό και συνεκτικό λογιστικό μοντέλο για τα ασφαλιστήρια συμβόλαια. Έχει εφαρμογή σε ασφαλιστήρια συμβόλαια που έχουν εκδοθεί, σε όλα τα συμβόλαια αντασφάλισης και σε επενδυτικά συμβόλαια με χαρακτηριστικά προαιρετικής συμμετοχής που μια οικονομική οντότητα εκδίδει, εφόσον αυτή εκδίδει και ασφαλιστήρια συμβόλαια. Τα συμβόλαια χρηματοοικονομικών εγγυήσεων επιτρέπεται να ενταχθούν στο πεδίο εφαρμογής του ΔΠΧΑ 17, εφόσον η οικονομική οντότητα έχει προηγουμένως διαβεβαιώσει ότι τα θεωρεί ως ασφαλιστήρια συμβόλαια. Σύμφωνα με το γενικό μοντέλο του ΔΠΧΑ 17, ομάδες από ασφαλιστήρια συμβόλαια που τελούν υπό κοινή διαχείριση και υπόκεινται σε παρόμοιους κινδύνους, επιμετρώνται με βάση προεξοφλημένες, σταθμισμένες βάσει πιθανοτήτων μελλοντικές ταμειακές ροές, μιας αναπροσαρμογής λόγω κινδύνου και ενός περιθωρίου συμβατικών υπηρεσιών (contractual service margin) το οποίο αντιπροσωπεύει το μη δεδουλευμένο κέρδος των συμβολαίων. Σύμφωνα με το μοντέλο, οι εκτιμήσεις επαναμετρώνται σε κάθε περίοδο αναφοράς. Μια απλοποιημένη μέθοδος επιμέτρησης μπορεί να χρησιμοποιηθεί αν αναμένεται ότι από αυτή θα παραχθεί μια λογική προσέγγιση του γενικού μοντέλου ή αν τα συμβόλαια είναι μικρής διάρκειας.

Το έσοδο κατανέμεται στις περιόδους αναλογικά με την αξία της αναμενόμενης κάλυψης και των λοιπών υπηρεσιών που ένας ασφαλιστής παρέχει κατά τη διάρκεια της περιόδου, οι διεκδικήσεις για αποζημίωση παρουσιάζονται όταν αναγγελθούν και οποιαδήποτε επενδυτικά στοιχεία, όπως τα ποσά που καταβάλλονται σε ασφαλισμένους ακόμα και αν το ασφαλιστικό γεγονός δεν έχει συντελεστεί, δεν περιλαμβάνονται στα έσοδα και στις διεκδικήσεις για αποζημίωση. Τα αποτελέσματα από ασφαλιστικές υπηρεσίες παρουσιάζονται ξεχωριστά από το χρηματοοικονομικό έσοδο ή έξοδο των ασφαλίσεων. Τον Ιούνιο 2019, το ΣΔΛΠ εξέδωσε το σχέδιο προτύπου «Τροποποιήσεις του ΔΠΧΑ 17», όπου αναφέρεται πως η ημερομηνία έναρξης ισχύος του προτύπου θα καθυστερήσει κατά ένα χρόνο, ώστε να είναι υποχρεωτική η εφαρμογή του προτύπου για τις ετήσιες περιόδους που ξεκινούν από την 1 Ιανουαρίου 2022.

Το ΔΠΧΑ 17 δεν είναι σχετικό με τις δραστηριότητες της εταιρείας.

Επίσης τα κατωτέρω πρότυπα που δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση δεν αναμένεται να έχουν επίπτωση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου:

Πώληση ή συνεισφορά περιουσιακών στοιχείων μεταξύ ενός επενδυτή και συγγενούς εταιρείας ή κοινοπραξίας (Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 10 και ΔΛΠ 28).

ΔΠΧΑ 14 Αναβαλλόμενοι λογαριασμοί υπό καθεστώς ρύθμισης.

4 Ακολουθούμενες λογιστικές πολιτικές

4.1 Ενσώματες ακινητοποιήσεις

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

Μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται σε επαύξηση της λογιστικής αξίας των ενσωμάτων παγίων ή ως ξεχωριστό πάγιο μόνον εάν είναι πιθανό τα μελλοντικά οικονομικά οφέλη να εισρεύσουν στην Εταιρεία και το κόστος τους μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στα αποτελέσματα όταν πραγματοποιείται. Οι αποσβέσεις των στοιχείων των ενσωμάτων παγίων υπολογίζονται με τη σταθερή μέθοδο μέσα στην ωφέλιμη ζωή τους που έχει ως εξής:

- Λοιπός εξοπλισμός 5-7 έτη.

4.2 Επενδύσεις σε ακίνητα

Ακίνητα τα οποία κατέχονται για μακροχρόνιες εκμισθώσεις ή για κεφαλαιουχικά κέρδη ή και τα δύο κατηγοριοποιούνται ως Επενδύσεις σε Ακίνητα. Οι Επενδύσεις σε Ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιότητα οικόπεδα και κτίρια.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης.

OMNIVIEW ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Οικονομικές Καταστάσεις

31 Δεκεμβρίου 2019

(Τα ποσά σε όλους τους πίνακες και τις σημειώσεις είναι σε Ευρώ
εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

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 δύναται να επανεξεταστούν από ανεξάρτητους επαγγελματίες εκτιμητές σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Διεθνή Επιτροπή Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

Οι επενδύσεις σε ακίνητα που αξιοποιούνται περαιτέρω για συνεχιζόμενη χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα, ή για τα οποία η αγορά έχει εξελιχθεί σε λιγότερο ενεργή, συνεχίζουν να 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 εκροές, συμπεριλαμβανομένων ενδεχομένων πληρωμών ενοικίων, δεν αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις.

Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στην 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 επιδιορθώσεων και συντηρήσεων επιβαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσης κατά την οποία πραγματοποιούνται.

Μεταβολές στις εύλογες αξίες καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσης.

4.3 Μισθώσεις

(α) Εταιρεία ως μισθωτής

Τον Ιανουάριο του 2016 το IASB εξέδωσε το νέο λογιστικό πρότυπο ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις», το οποίο αντικαθιστά το ΔΛΠ 17 «Μισθώσεις» και τις σχετικές διερμηνείες. Το ΔΠΧΑ 16 εισάγει τις αρχές για την αναγνώριση, επιμέτρηση, παρουσίαση και γνωστοποίηση των μισθώσεων και για τα δύο μέρη ενός συμβολαίου, δηλ. τον πελάτη / μισθωτή και τον προμηθευτή / εκμισθωτή.

Κατά την έναρξη της μίσθωσης, το κεφαλαιοποιηθέν περιουσιακό στοιχείο εμφανίζεται στο χαμηλότερο ποσό, μεταξύ της εύλογης αξίας του και της παρούσας αξίας των ελάχιστων πληρωμών μισθωμάτων. Η αναπόσβεστη αξία του μειώνεται μεταγενέστερα με τις σωρευμένες αποσβέσεις ή τις ζημίες απομείωσής του. Τα καταβαλλόμενα ενοίκια διαχωρίζονται σε χρηματοοικονομικά έξοδα (τόκοι) που καταχωρούνται απευθείας στην κατάσταση αποτελεσμάτων και σε μείωση της αναληφθείσας υποχρέωσης. Αν η μίσθωση δε μεταφέρει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη που απορρέουν από την κυριότητα ενός παγίου, τότε θεωρείται λειτουργική και ο μισθωτής καταχωρεί τα ενοίκια ως έξοδα με βάση τη σταθερή μέθοδο στη διάρκεια της μίσθωσης.

(β) Εταιρεία ως εκμισθωτής

Η Εταιρεία εκμισθώνει ακίνητα μόνο με τη μορφή λειτουργικής μίσθωσης. Τα έσοδα των λειτουργικών μισθώσεων αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης αναλογικά κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

4.4 Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων

Οι λογιστικές αξίες των μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας εξετάζονται για απομείωση όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι οι λογιστικές αξίες τους δεν είναι ανακτήσιμες. Στην περίπτωση αυτή προσδιορίζεται το ανακτήσιμο ποσό των περιουσιακών στοιχείων και αν οι λογιστικές αξίες υπερβαίνουν το εκτιμώμενο ανακτήσιμο ποσό, αναγνωρίζεται ζημία απομείωσης, η οποία καταχωρείται απ' ευθείας στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Το ανακτήσιμο ποσό των περιουσιακών στοιχείων είναι το μεγαλύτερο μεταξύ εύλογης αξίας μείον τα απαιτούμενα για την πώληση έξοδα και αξίας χρήσης αυτών. Για την εκτίμηση της αξίας χρήσης, οι εκτιμώμενες μελλοντικές ταμειακές ροές προεξοφλούνται στην

OMNIVIEW ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Οικονομικές Καταστάσεις

31 Δεκεμβρίου 2019

(Τα ποσά σε όλους τους πίνακες και τις σημειώσεις είναι σε Ευρώ
εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

παρούσα αξία τους με την χρήση ενός προ φόρου προεξοφλητικού επιτοκίου το οποίο αντανakλά τις τρέχουσες εκτιμήσεις της αγοράς για την διαχρονική αξία του χρήματος και για τους κινδύνους που σχετίζονται με αυτά τα περιουσιακά στοιχεία. Για ένα περιουσιακό στοιχείο που δεν δημιουργεί ανεξάρτητες ταμειακές ροές, το ανακτήσιμο ποσό προσδιορίζεται για τη μονάδα δημιουργίας ταμειακών ροών, στην οποία το περιουσιακό στοιχείο ανήκει. Σε κάθε ημερομηνία σύνταξης χρηματοοικονομικών καταστάσεων η Εταιρεία εξετάζει αν υπάρχουν ενδείξεις ότι οι συνθήκες που οδήγησαν στην αναγνώριση της απομείωσης σε προηγούμενες περιόδους δεν συνεχίζουν να υπάρχουν. Στην περίπτωση αυτή επαναπροσδιορίζεται το ανακτήσιμο ποσό του περιουσιακού στοιχείου και η ζημία απομείωσης αντिलογίζεται επαναφέροντας τη λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου στο ανακτήσιμο ποσό του στην έκταση που αυτό δεν υπερβαίνει τη λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου που θα είχε προσδιοριστεί (καθαρή από αποσβέσεις ή απομειώσεις) αν δεν είχε καταχωρηθεί η ζημία απομείωσης σε προηγούμενα έτη.

4.5 Επενδύσεις και άλλα χρηματοοικονομικά στοιχεία

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία της Εταιρείας ταξινομήθηκαν στις παρακάτω κατηγορίες με βάση τον σκοπό για τον οποίο έγινε η επένδυση. Η Διοίκηση προσδιορίζει την ταξινόμηση κατά την αρχική αναγνώριση και επανεξετάζει την ταξινόμηση σε ετήσια βάση.

(α) Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αποτιμώμενα στην εύλογη αξία τους μέσω αποτελεσμάτων

Η κατηγορία αυτή περιλαμβάνει τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται για εμπορία, εφόσον υφίστανται. Στοιχεία ενεργητικού αυτής της κατηγορίας ταξινομούνται στο Κυκλοφορούν Ενεργητικό εάν κατέχονται για εμπορία ή αναμένεται να πουληθούν εντός 12 μηνών από την ημερομηνία ισολογισμού. Κατά την ημερομηνία κλεισίματος του Ισολογισμού, δεν κατέχονται περιουσιακά στοιχεία της κατηγορίας αυτής.

Τα πραγματοποιημένα και μη πραγματοποιημένα κέρδη ή ζημιές που προκύπτουν από τις μεταβολές της εύλογης αξίας των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων αποτιμώμενα στην εύλογη αξία τους με μεταβολές στα αποτελέσματα, αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα την περίοδο που προκύπτουν.

Η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές προσδιορίζεται από τις τρέχουσες τιμές ζήτησης. Για τα μη διαπραγματεύσιμα στοιχεία η εύλογη αξία προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης όπως ανάλυση πρόσφατων συναλλαγών, συγκρίσιμων στοιχείων που διαπραγματεύονται και προεξόφληση ταμειακών ροών

(β) Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Περιλαμβάνει μη παράγωγα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία με πάγιες ή προσδιορισμένες πληρωμές, τα οποία δεν διαπραγματεύονται σε ενεργές αγορές και δεν υπάρχει πρόθεση πώλησης αυτών. Περιλαμβάνονται στο κυκλοφορούν ενεργητικό όλα τα σχετικά χρηματοοικονομικά στοιχεία, εκτός από εκείνα με λήξεις μεγαλύτερες των 12 μηνών από την ημερομηνία ισολογισμού. Τα τελευταία συμπεριλαμβάνονται στα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία.

(γ) Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αποτιμώμενες στο αναπόσβεστο κόστος

Περιλαμβάνει μη παράγωγες χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις με πάγιες ή προσδιορισμένες πληρωμές, οι οποίες δε διαπραγματεύονται σε ενεργές αγορές. Περιλαμβάνονται στις Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις, εκτός από εκείνες με λήξεις μεγαλύτερες των 12 μηνών από την ημερομηνία Χρηματοοικονομικής Θέσης. Οι τελευταίες συμπεριλαμβάνονται στις Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις. Στην κατηγορία αυτή περιλαμβάνονται κυρίως τα δάνεια (βλέπε σημείωση 3.9) καθώς και οι λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Η Εταιρεία δεν κατέχει παράγωγα.

4.6 Εμπορικές απαιτήσεις

Οι Πελάτες και Λοιπές Απαιτήσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμούνται στο αναπόσβεστο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, εκτός εάν το αποτέλεσμα της προεξόφλησης δεν είναι σημαντικό, μειωμένο με τυχόν ζημιά απομείωσης. Η ζημιά απομείωσης για την κατηγορία αυτή δημιουργείται όταν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι η Εταιρεία δεν είναι σε θέση να

OMNIVIEW ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Οικονομικές Καταστάσεις

31 Δεκεμβρίου 2019

(Τα ποσά σε όλους τους πίνακες και τις σημειώσεις είναι σε Ευρώ
εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

εισπράξει όλα τα ποσά των απαιτήσεων με βάση τους συμβατικούς όρους και επίσης, όταν συντρέχουν οι προϋποθέσεις, σχηματίζεται πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας με βάση τις προβλέψεις του ΔΠΧΑ 9.

Οι Πελάτες και Λοιπές Απαιτήσεις μπορεί να περιλαμβάνουν εκτός των ανοικτών υπολοίπων και συναλλαγματικές και γραμμάτια εισπρακτέα από πελάτες.

Σοβαρά προβλήματα του πελάτη, η πιθανότητα χρεοκοπίας ή οικονομική αναδιοργάνωση και η αδυναμία τακτικών πληρωμών θεωρούνται ενδείξεις ότι η απαίτηση έχει απομειωθεί. Το ποσό της πρόβλεψης απομείωσης είναι η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας των απαιτήσεων και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών, προεξοφλημένη με το πραγματικό επιτόκιο, και καταχωρείται ως έξοδο στα αποτελέσματα της χρήσης.

4.7 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών

Τα Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα αυτών περιλαμβάνουν τα μετρητά, τις καταθέσεις όψεως, τις βραχυπρόθεσμες μέχρι τρεις μήνες επενδύσεις υψηλής ρευστοποίησης και χαμηλού ρίσκου.

4.8 Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο περιλαμβάνει τις κοινές μετοχές της Εταιρείας. Εάν η Εταιρεία αποκτήσει ίδιες μετοχές, το κόστος κτήσης παρουσιάζεται αφαιρετικά από τα ίδια κεφάλαια μέχρι οι μετοχές αυτές να ακυρωθούν ή να πωληθούν. Το κέρδος ή η ζημία από την πώληση ιδίων μετοχών αναγνωρίζεται άμεσα στα ίδια κεφάλαια.

4.9 Δάνεια

Το σύνολο του δανεισμού της Εταιρείας αφορά Ομολογιακά δάνεια που έχουν αναληφθεί από τράπεζες του εσωτερικού.

Τα δάνεια καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους, μειωμένα με τα τυχόν άμεσα έξοδα για την πραγματοποίηση της συναλλαγής. Μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Τυχόν διαφορά μεταξύ του εισπραχθέντος ποσού (καθαρό από σχετικά έξοδα) και της αξίας εξόφλησης αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα κατά την διάρκεια του δανεισμού βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

Τα δάνεια ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις εκτός εάν η Εταιρεία έχει το δικαίωμα να αναβάλει την εξόφληση της υποχρέωσης για τουλάχιστον 12 μήνες από την ημερομηνία της Χρηματοοικονομικής Θέσης

4.10 Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος

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

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

Ο αναβαλλόμενος φόρος υπολογίζεται σύμφωνα με τους φορολογικούς συντελεστές που απορρέουν από τον Ν.4172/2013 όπως ισχύει. Κατά συνέπεια για το προσδιορισμό της αναβαλλόμενης φορολογίας εισοδήματος χρησιμοποιούνται οι θεσπισμένοι φορολογικοί συντελεστές που αναμένεται να εφαρμοστούν στη περίοδο κατά την οποία εκτιμάται ότι θα τακτοποιηθεί η απαίτηση ή υποχρέωση σε ημερομηνία μεταγενέστερη της ημερομηνίας κλεισίματος της Χρηματοοικονομικής Θέσης.

4.11 Αναγνώριση εσόδων

Τα Έσοδα περιλαμβάνουν έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις ακινήτων.

Τα έσοδα από τις λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, με τη σταθερή μέθοδο, καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης. Όταν η Εταιρεία παρέχει κίνητρα στους πελάτες της, το κόστος αυτών των κινήτρων αναγνωρίζεται καθ'όλη τη διάρκεια της μίσθωσης, με τη σταθερή μέθοδο, μειωτικά του εσόδου από την μίσθωση.

Τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών και διαχείριση ακινήτων λογίζονται την περίοδο που παρέχονται οι υπηρεσίες, με βάση το στάδιο ολοκλήρωσης της παρεχόμενης υπηρεσίας σε σχέση με το σύνολο των παρεχόμενων υπηρεσιών.

Τα μερίσματα, λογίζονται ως έσοδα, όταν θεμελιώνεται το δικαίωμα είσπραξής τους.

4.12 Διανομή μερισμάτων

Η διανομή μερισμάτων στους μετόχους αναγνωρίζεται ως υποχρέωση όταν εγκρίνεται από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων.

4.13 Χρηματοοικονομικές πληροφορίες κατά τομέα

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στον κλάδο της αγοράς, ανάπτυξης και εκμετάλλευσης ακινήτων σε μία μόνο γεωγραφική περιοχή, στην Ελληνική Επικράτεια. Επομένως, δεν κρίνεται αναγκαία η παρουσίαση χρηματοοικονομικών πληροφοριών κατά τομέα.

4.14 Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα

Οι συναλλαγές σε ξένο νόμισμα μετατρέπονται με την συναλλαγματική ισοτιμία που ισχύει κατά την ημερομηνία της συναλλαγής. Οι συναλλαγματικές διαφορές που προκύπτουν από την αποτίμηση της απαίτησης ή της υποχρέωσης καταχωρούνται στα αποτελέσματα. Η Εταιρεία δεν διαθέτει σημαντικά συναλλαγματικά αποθέματα. Επίσης δεν υπάρχουν απαιτήσεις ή υποχρεώσεις σε ξένο νόμισμα.

4.15 Συγκριτικές πληροφορίες

Όπου χρειάζεται, τα συγκριτικά ποσά έχουν αναπροσαρμοστεί για να συνάδουν με τις αλλαγές στην παρουσίαση στο τρέχον έτος. Κατά την τρέχουσα χρήση δεν έγινε ανακατάταξη στα ποσά της προηγούμενης χρήσης

5 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

5.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

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

Η διαχείριση κινδύνων διεκπεραιώνεται από την οικονομική διεύθυνση, η οποία λειτουργεί με συγκεκριμένους κανόνες που έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο. Η οικονομική διεύθυνση προσδιορίζει και εκτιμά τους χρηματοοικονομικούς κινδύνους σε συνεργασία με τις υπηρεσίες που αντιμετωπίζουν αυτούς τους κινδύνους. Το Διοικητικό Συμβούλιο παρέχει γραπτές οδηγίες και κατευθύνσεις για την γενική διαχείριση του κινδύνου καθώς και ειδικές οδηγίες για τη διαχείριση συγκεκριμένων κινδύνων όπως ο κίνδυνος επιτοκίου, ο πιστωτικός κίνδυνος, η χρήση παραγώγων και μη-παραγώγων χρηματοοικονομικών εργαλείων, καθώς και επένδυσης των διαθεσίμων.

OMNIVIEW ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Οικονομικές Καταστάσεις

31 Δεκεμβρίου 2019

(Τα ποσά σε όλους τους πίνακες και τις σημειώσεις είναι σε Ευρώ
εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

(α) Κίνδυνος αγοράς

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από τη μεταβολή της αξίας ακινήτων και μισθωμάτων. Η διοίκηση παρακολουθεί στενά τις εξελίξεις στην αγορά ακινήτων και επαναξιολογεί την εύλογη αξία του ακινήτου σε ετήσια βάση.

(β) Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία δεν έχει σημαντικές συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου. Η Εταιρεία έχει διαδικασίες ώστε να περιορίζει την έκθεση σε πιστωτικό κίνδυνο από μεμονωμένα πιστωτικά ιδρύματα.

(γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας διατηρείται σε χαμηλά επίπεδα, διατηρώντας επαρκή διαθέσιμα και άμεσα ρευστοποιήσιμα χρεόγραφα, καθώς και πιστωτικά όρια. Τα Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα αυτών τηρούνται σε τραπεζικούς οργανισμούς με αυξημένη πιστοποιημένη πιστολητική ικανότητα.

(δ) Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολής των επιτοκίων

Η Εταιρεία δεν έχει στο ενεργητικό της σημαντικά έντοκα στοιχεία, εκτός από τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών.

Ο κίνδυνος μεταβολής των επιτοκίων προέρχεται κυρίως από τα μακροπρόθεσμα δάνεια. Δάνεια με μεταβλητό επιτόκιο εκθέτουν την Εταιρεία σε κίνδυνο ταμειακών ροών.

Ανάλυση ευαισθησίας δανείων της Εταιρείας σε μεταβολές επιτοκίων

Μια ευλόγως πιθανή μεταβολή των επιτοκίων κατά είκοσι πέντε μονάδες βάσης (μείωση / αύξηση 0,25%) θα είχε ως αποτέλεσμα τη μείωση / αύξηση των ζημιών αντίστοιχα προ φόρων της χρήσης του 2018, κρατώντας όλες τις άλλες μεταβλητές σταθερές, κατά Ευρώ 28.531 (2017: Ευρώ 29.000). Σημειώνεται ότι η προαναφερθείσα μεταβολή στα προ φόρων αποτελέσματα υπολογίζεται στα υπόλοιπα των δανείων στο τέλος χρήσης και δεν περιλαμβάνει την θετική επίπτωση των εισπραχθέντων τόκων από Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα αυτών.

5.2 Διαχείριση κεφαλαίων

Η διαχείριση των κεφαλαίων στοχεύει στη διασφάλιση της συνεχιζόμενης δραστηριότητας της Εταιρείας, την επίτευξη των αναπτυξιακών της σχεδίων σε συνδυασμό με την πιστοληπτική της ικανότητα.

Για την αξιολόγηση της πιστοληπτικής ικανότητας της Εταιρείας θα πρέπει να αξιολογηθεί ο Καθαρός Δανεισμός αυτής (ήτοι, συνολικές μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τράπεζες μείον ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα).

Ο Καθαρός Δανεισμός της Εταιρείας στις 31 Δεκεμβρίου 2019 και 2018 παρουσιάζεται στον ακόλουθο πίνακα:

	2019	2018
Βραχυπρόθεσμος δανεισμός	419.699	250.000
Μακροπρόθεσμος δανεισμός	10.850.000	10.975.000
Σύνολο δανείων	11.269.699	11.225.000
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	5.223	39.030
Καθαρός Δανεισμός μείον Διαθέσιμα	11.264.476	11.185.970
Σύνολο Καθαρής Θέσης Εταιρείας	6.324.395	7.970.752
Σύνολο Κεφαλαίων	17.588.870	19.156.722
Δείκτης Κεφαλαιακής Μόχλευσης	64,04%	58,39%

OMNIVIEW ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Οικονομικές Καταστάσεις

31 Δεκεμβρίου 2019

(Τα ποσά σε όλους τους πίνακες και τις σημειώσεις είναι σε Ευρώ
εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

Ο δείκτης κεφαλαιακής μόχλευσης στις 31 Δεκεμβρίου 2019 για την Εταιρεία υπολογίζεται σε 64%. Ο δείκτης αυτός υπολογίζεται ως το πηλίκο του καθαρού δανεισμού (ήτοι, συνολικές μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τράπεζες μείον ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα) προς το σύνολο των κεφαλαίων (ήτοι, σύνολο καθαρής θέσης πλέον καθαρός δανεισμός). Στις 31 Δεκεμβρίου 2018, ο δείκτης κεφαλαιακής μόχλευσης υπολογιζόταν σε 58%.

5.3 Προσδιορισμός των ευλόγων αξιών

Η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων που διαπραγματεύονται σε ενεργές αγορές (χρηματιστήρια), προσδιορίζεται από τις δημοσιευόμενες τιμές που ισχύουν κατά την ημερομηνία του ισολογισμού. Για τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού χρησιμοποιείται η τιμή προσφοράς και για τα χρηματοοικονομικά στοιχεία παθητικού χρησιμοποιείται η τιμή ζήτησης.

Η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων που δεν διαπραγματεύονται σε ενεργείς αγορές προσδιορίζεται με την χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που στηρίζονται σε δεδομένα της αγοράς κατά την ημερομηνία του ισολογισμού.

Η λογιστική αξία των χρηματοοικονομικών μέσων της Εταιρείας δεν διαφέρει ουσιωδώς από την εύλογη αξία αυτών.

6 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της διοικήσεως

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

6.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές

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 αφορούν κυρίως το φόρο εισοδήματος. Λόγω της πολυπλοκότητας της κείμενης νομοθεσίας ο τελικός προσδιορισμός του φόρου είναι αβέβαιος. Εάν το τελικό αποτέλεσμα του φορολογικού ελέγχου είναι διαφορετικό από το αρχικώς αναγνωρισθέν, η διαφορά θα επηρεάσει τον φόρο εισοδήματος και την πρόβλεψη για αναβαλλόμενη φορολογία της περιόδου.

Επίσης σημαντική είναι η εκτίμηση για το ύψος των μελλοντικών ταμειακών ροών και άλλων υποθέσεων (π.χ. επιτόκιο προεξόφλησης) που απαιτούνται για την αποτίμηση των περουσικών και άλλων χρηματοοικονομικών στοιχείων της Εταιρείας. Ωστόσο αυτές οι υποθέσεις έχουν και αντικειμενικό χαρακτήρα διότι στηρίζονται σε συμφωνηθέντα έσοδα.

7 Επενδύσεις σε ακίνητα

	2019	2018
Στην αρχή της χρήσης	22.110.000	21.900.000
Διαφορά (+/-) αναπροσαρμογής εύλογης αξίας οικοπέδου ακινήτου	-2.075.911	184.810
Προσθήκες (κόστος κατασκευής κτηρίων) Χρήσης	15.911	25.190
Στο τέλος της χρήσης	20.050.000	22.110.000

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αφορούν στο ακίνητο που βρίσκεται στο Κολωνάκι Αττικής. Η εύλογη αξία του ακινήτου της Εταιρείας (Market value) ανέρχεται την 31 Δεκεμβρίου 2019 σε Ευρώ 20.050.000 ενώ την προηγούμενη χρήση η αξία του ανερχόταν επίσης σε Ευρώ 22.110.000. Η εύλογη αξία του ακινήτου της Εταιρείας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2018 προσδιορίσθηκε βάσει εκτίμησης που διενεργήθηκε από την

OMNIVIEW ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Οικονομικές Καταστάσεις

31 Δεκεμβρίου 2019

(Τα ποσά σε όλους τους πίνακες και τις σημειώσεις είναι σε Ευρώ
εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

εταιρεία Εκτιμητών Redvis Ltd. που είναι ανεξάρτητος εκτιμητής. Η εκτίμηση της εύλογης αξίας διενεργήθηκε σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Εκτίμησης (International Valuation Standards - IVS).

Επί του ακινήτου της Εταιρείας έχει εγγραφεί υποθήκη ύψους Ευρώ 15.000.000 προς εξασφάλιση του ομολογιακού δανείου που έχει συνάψει η Εταιρεία με την τράπεζα ΠΕΙΡΑΙΩΣ.

8 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

	2019	2018
Πελάτες	501.075	432.957
Προκαταβολές σε προμηθευτές	0	59.973
Δάνειο σε συνδεδεμένη επιχείρηση	60.045	60.045
Έξοδα επομένων χρήσεων	5.817	6.013
Σύνολο βραχυπρόθεσμων απαιτήσεων	566.938	558.988
Δοσμένες εγγυήσεις	5.281	5.282
Λοιπά δικαιώματα	1.173	2.878
Σύνολο μακροπρόθεσμων απαιτήσεων	6.454	8.160

9 Διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα

Το υπόλοιπο των Διαθεσίμων και Ταμειακών Ισοδυνάμων αυτών αφορά σε μη δεσμευμένες καταθέσεις σε Τράπεζες και έχουν βραχυπρόθεσμο χαρακτήρα.

	2019	2018
Ταμείο	1.159	1.750
Καταθέσεις όψεως	4.064	37.280
Σύνολο	5.223	39.030

10 Μετοχικό κεφάλαιο

	Κοινές Μετοχές (10€)	Κεφάλαιο
1η Ιανουαρίου 2017	165.825	1.658.250
Έκδοση νέων μετοχών	8.481	84.810
31η Δεκεμβρίου 2017	174.306	1.743.060
1η Ιανουαρίου 2018	174.306	1.743.060
Έκδοση νέων μετοχών	11.934	119.340
31η Δεκεμβρίου 2018	186.240	1.862.400
1η Ιανουαρίου 2019	186.240	1.862.400
Έκδοση νέων μετοχών	3.100	31.000
31η Δεκεμβρίου 2019	189.340	1.893.400

OMNIVIEW ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Οικονομικές Καταστάσεις

31 Δεκεμβρίου 2019

(Τα ποσά σε όλους τους πίνακες και τις σημειώσεις είναι σε Ευρώ
εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας διαιρείται σε 189.340 μετοχές ονομαστικής αξίας Ευρώ 10 έκαστη.

Την 31 Δεκεμβρίου 2016 η Έκτακτη Καθολική Αυτόκλητη Γενική Συνέλευση αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου κατά το ποσό των Ευρώ 119.400. Η αύξηση κεφαλαίου πραγματοποιήθηκε με την έκδοση 11.940 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας 10 Ευρώ εκάστης και τιμή διάθεσης κάθε μετοχής έναντι 100 Ευρώ. Το συνολικό ποσό των Ευρώ 1.074.600 που προέκυψε από την υπέρ το άρτιο έκδοση των μετοχών της Εταιρείας άχθηκε σε πίστωση αντίστοιχου αποθεματικού από έκδοση μετοχών της εταιρείας υπέρ το άρτιο.

Την 13 Δεκεμβρίου 2017 η Έκτακτη Καθολική Αυτόκλητη Γενική Συνέλευση αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου κατά το ποσό των Ευρώ 84.810. Η αύξηση κεφαλαίου πραγματοποιήθηκε με την έκδοση 8.481 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας 10 Ευρώ εκάστης και τιμή διάθεσης κάθε μετοχής έναντι 100 Ευρώ. Το συνολικό ποσό των Ευρώ 763.290 που προέκυψε από την υπέρ το άρτιο έκδοση των μετοχών της Εταιρείας άχθηκε σε πίστωση αντίστοιχου αποθεματικού από έκδοση μετοχών της εταιρείας υπέρ το άρτιο.

Την 31 Δεκεμβρίου 2018 η Έκτακτη Καθολική Αυτόκλητη Γενική Συνέλευση αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου κατά το ποσό των Ευρώ 119.340. Η αύξηση κεφαλαίου πραγματοποιήθηκε με την έκδοση 11.934 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας 10 Ευρώ εκάστης και τιμή διάθεσης κάθε μετοχής έναντι 100 Ευρώ. Το συνολικό ποσό των Ευρώ 1.074.060 που προέκυψε από την υπέρ το άρτιο έκδοση των μετοχών της Εταιρείας άχθηκε σε πίστωση αντίστοιχου αποθεματικού από έκδοση μετοχών της εταιρείας υπέρ το άρτιο.

Την 31 Δεκεμβρίου 2019 η Έκτακτη Καθολική Αυτόκλητη Γενική Συνέλευση αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου κατά το ποσό των Ευρώ 31.000. Η αύξηση κεφαλαίου πραγματοποιήθηκε με την έκδοση 3.100 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας 10 Ευρώ εκάστης και τιμή διάθεσης κάθε μετοχής έναντι 100 Ευρώ. Το συνολικό ποσό των Ευρώ 279.000 που προέκυψε από την υπέρ το άρτιο έκδοση των μετοχών της Εταιρείας άχθηκε σε πίστωση αντίστοιχου αποθεματικού από έκδοση μετοχών της εταιρείας υπέρ το άρτιο.

11 Λοιπά αποθεματικά

1η Ιανουαρίου 2018	12.474.435
---------------------------	-------------------

Αύξηση υπέρ το άρτιον με κεφαλαιοποίηση υποχρεώσεων	1.074.060
---	-----------

Κεφαλαιοποίηση ποσών προορισμένων για αύξηση κεφαλαίου	0
--	---

31η Δεκεμβρίου 2018	13.548.495
----------------------------	-------------------

1η Ιανουαρίου 2019	13.548.495
---------------------------	-------------------

Αύξηση υπέρ το άρτιον με κεφαλαιοποίηση υποχρεώσεων	279.000
---	---------

Κεφαλαιοποίηση ποσών προορισμένων για αύξηση κεφαλαίου	-27.189
--	---------

31η Δεκεμβρίου 2019	13.800.306
----------------------------	-------------------

12 Δάνεια

Μακροπρόθεσμος δανεισμός	2019	2018
Ομολογιακά Δάνεια	10.850.000	10.975.000
Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων	10.850.000	10.975.000
Βραχυπρόθεσμα δάνεια	419.699	250.000
Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων	419.699	250.000
Σύνολο δανείων	11.269.699	11.225.000

OMNIVIEW ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Οικονομικές Καταστάσεις

31 Δεκεμβρίου 2019

(Τα ποσά σε όλους τους πίνακες και τις σημειώσεις είναι σε Ευρώ
εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

Το σύνολο του δανεισμού της Εταιρείας είναι σε Ευρώ. Το επιτόκιο των Τραπεζικών Δανείων βασίζεται στο εξαμηνιαίο EURIBOR πλέον spread 5% έως 02 Ιανουαρίου 2018 και 3,5% από 02 Ιανουαρίου 2018 και έπειτα. Η κίνηση των Δανείων έχει ως εξής:

	2019	2018
Υπόλοιπο Αρχής	11.225.000	11.835.730
Αποπληρωμές	-125.000	-375.000
Δουλεuμένοι τόκοι	395.962	403.592
Πληρωθέντες τόκοι και φόρος τόκων	-226.263	-639.322
Υπόλοιπο τέλους	11.269.699	11.225.000

Στη συνεδρίαση της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας στις 28/12/2009 αποφασίστηκε να υπογραφεί σύμβαση που προβλέπει την έκδοση ομολογιακού δανείου μέχρι του ποσού των Ευρώ δώδεκα εκατομμυρίων πεντακοσίων χιλιάδων (€12.500.000). Το δάνειο έχει εκδοθεί σε έξι (6) σειρές ομολογιών ως εξής: την 13/05/2010 η Α σειρά ομολογιών, η οποία περιλαμβάνει δέκα χιλιάδες (10.000) ονομαστικές ομολογίες συνολικής ονομαστικής αξίας δέκα εκατομμυρίων Ευρώ (€10.000.000), την 13/08/2010 η Β σειρά ομολογιών η οποία περιλαμβάνει πεντακόσιες (500) ονομαστικές ομολογίες συνολικής ονομαστικής αξίας Ευρώ πεντακοσίων χιλιάδων (€500.000), την 15/11/2010 η Γ σειρά ομολογιών η οποία περιλαμβάνει πεντακόσιες (500) ονομαστικές ομολογίες συνολικής αξίας Ευρώ πεντακοσίων χιλιάδων (€500.000) και την 13/04/2011 οι Δ, Ε και ΣΤ σειρές ομολογιών, οι οποίες περιλαμβάνουν πεντακόσιες (500) ονομαστικές ομολογίες συνολικής ονομαστικής αξίας Ευρώ πεντακοσίων χιλιάδων (€500.000) έκαστη Σειρά.

Ύστερα από την τελευταία τροποποίηση της δανειακής σύμβασης το Μάρτιο του 2018, οι κυριότεροι όροι του ομολογιακού δανείου έχουν ως εξής: το ανεξόφλητο υπόλοιπο του κεφαλαίου του δανείου Ευρώ 11.600.000 θα εξοφληθεί από τον εκδότη σε 33 εξαμηνιαίες τοκοχρεωλυτικές δόσεις οι πρώτες 14 εκ των οποίων θα ανέρχονται σε ευρώ 125.000 και οι υπόλοιπες θα αυξάνονται σταδιακά έως ποσό ευρώ 580.000. Η πρώτη εκ των ανωτέρω δόσεων είναι καταβλητέα την 29/12/2017 και η τελευταία την 30/12/2033.

Για εξασφάλιση του ομολογιακού δανείου της ΠΕΙΡΑΙΩΣ έχει εγγραφεί υποθήκη ύψους Ευρώ 15.000.000 επί του ακινήτου της Εταιρείας.

Επιπρόσθετα, σύμφωνα με τη σύμβαση τροποποίησης του δανείου που υπεγράφη την 28 Μαρτίου 2016, η εμπρόθεσμη προσήκουσα και ολοσχερής αποπληρωμή του δανείου ασφαλίζεται με ενέχυρο επί του 100% των μετοχών εκδόσεως της Εταιρείας, κυριότητας της εταιρείας με την επωνυμία OMNIVIEW HOLDINGS LTD. Το ενέχυρο παραμένει σε ισχύ και με την τροποποίηση της 29 Μαρτίου 2018.

13 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

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

Προμηθευτές	208.207	188.614
Ασφαλιστικοί οργανισμοί και λοιποί φόροι / τέ	42.121	38.635
Λοιπές υποχρεώσεις	11.000	11.280
Σύνολο	261.328	238.530
Μακροπρόθεσμες	0	0
Βραχυπρόθεσμες	261.328	238.530
Σύνολο	261.328	238.530

OMNIVIEW ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Οικονομικές Καταστάσεις

31 Δεκεμβρίου 2019

(Τα ποσά σε όλους τους πίνακες και τις σημειώσεις είναι σε Ευρώ
εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

14 Αναβαλλόμενη φορολογία

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν υπάρχει εφαρμόσιμο νομικό δικαίωμα να συμψηφισθούν οι τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις έναντι των τρεχουσών φορολογικών υποχρεώσεων και όταν οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος αφορούν στην ίδια φορολογική αρχή. Το ποσό τις αναβαλλόμενης υποχρέωσης προέρχεται από την προσαρμογή της αξίας των ακινήτων σε εύλογες αξίες υπολογιζόμενη με φορολογικό συντελεστή 24%. Η συνολική μεταβολή στον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος προέρχεται από τη διαφορά αναπροσαρμογής εύλογης αξίας του ακινήτου και είναι η παρακάτω:

	2019	2018
Ανακτήσιμες μετά από 12 μήνες	2.782.793	3.291.496
	2.782.793	3.291.496

Η συνολική μεταβολή στον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος είναι η παρακάτω:

	2019	2018
Υπόλοιπο αρχής χρήσης	3.291.496	3.618.798
Επίδραση λόγω αποτίμησης επενδυτικού ακινήτου	-377.043	172.002
Επίδραση λόγω αλλαγής φορολογικού συντελεστή	-131.660	-499.304
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	2.782.793	3.291.496

Δεν υφίστανται σημαντικές μη αναγνωρισμένες απαιτήσεις ή υποχρεώσεις αναβαλλόμενης φορολογίας. Σημειώνεται ότι ο αναβαλλόμενος φόρος για τη χρήση 2019 έχει υπολογιστεί με συντελεστή 24% (2018: 25%) κατόπιν της ψήφισης του Ν. 4646/2019 που δημοσιεύτηκε στο ΦΕΚ στις 12/12/2019 με τον οποίο μειώθηκε ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος νομικών προσώπων από τη χρήση 2019 και ύστερα.

15 Χρηματοοικονομικά έξοδα (έσοδα) - καθαρά

	2019	2018
Έξοδα τόκων		
Δάνεια	395.962	403.592
Έσοδα τόκων		
Τόκοι καταθέσεων	0	0
Καθαρά έξοδα τόκων	395.962	403.592
Λοιπά χρηματοοικονομικά έξοδα		
Διάφορα έξοδα τραπεζών	91	39.518
Καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα	91	39.518

OMNIVIEW ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Οικονομικές Καταστάσεις

31 Δεκεμβρίου 2019

(Τα ποσά σε όλους τους πίνακες και τις σημειώσεις είναι σε Ευρώ
εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

16 Έξοδα ανά κατηγορία

	2019			2018		
	Έξοδα διοίκησης	Λοιπά έξοδα	Σύνολο	Έξοδα διοίκησης	Λοιπά έξοδα	Σύνολο
Ενοίκια		2.400	2.400		2.400	2.400
Επισκευές-Συντηρήσεις		16.863	16.863		21.137	21.137
Λοιπές αμοιβές & έξοδα τρίτων	8.800		8.800	1.800		1.800
Φόροι-Τέλη		28.268	28.268		27.666	27.666
Έξοδα μεταφορών και ταξιδίων		0	0		16	16
Συνδρομές, εισφορές, δωρεές, Επιχορηγήσεις		370	370		370	370
Διαγραφές απαιτήσεων		0	0		310.193	310.193
Διάφορα έξοδα		1.215	1.215		2	2
Έξοδα προηγούμενης χρήσης		3.468	3.468		171	171
Έκτακτα και ανόργανα έξοδα		523	523		809	809
Σύνολο	8.800	53.106	61.906	1.800	362.764	364.564

17 Φόρος εισοδήματος

	2019	2018
Φόρος χρήσης	0	0
Αναβαλλόμενος φόρος	508.703	327.302
	508.703	327.302

Από τη χρήση 2011 και έπειτα, οι ελληνικές ανώνυμες εταιρείες και εταιρείες περιορισμένης ευθύνης, των οποίων οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις ελέγχονται υποχρεωτικά από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή, υποχρεούνται να λαμβάνουν «Ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό» που προβλέπεται στο άρθρο 82 του Νόμου 2238/1994 (το άρθρο 65α του Νόμου 4174/2013 έχει εφαρμογή για τις χρήσεις που ξεκινούν από 1.2014), το οποίο εκδίδεται, μετά τη διενέργεια ειδικού σχετικού ελέγχου από τον νόμιμο ελεγκτή ή ελεγκτικό γραφείο που ελέγχει και τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Για χρήσεις που ξεκινούν από την 1.1.2016 και έπειτα, το «Ειδικό Φορολογικό Πιστοποιητικό» είναι προαιρετικό.

Κατ' εφαρμογή σχετικών φορολογικών διατάξεων: α) της παρ. 1 του άρθρου 84 του ν. 2238/1994 (ανέλεγκτες υποθέσεις φορολογίας εισοδήματος), β) της παρ. 1 του άρθρου 57 του ν. 2859/2000 (ανέλεγκτες υποθέσεις Φ.Π.Α. και γ) της παρ. 5 του άρθρου 9 του ν. 2523/1997 (επιβολή προστίμων για υποθέσεις φορολογίας εισοδήματος), το δικαίωμα του Δημοσίου για την επιβολή του φόρου για την χρήση που έληξε την 31.12.2010 έχει παραγραφεί μέχρι την 31.12.2017, όπως επίσης και για τις φορολογίες κεφαλαίου (ΦΜΑ, ΦΜΑΠ, κ.λπ.) κατ' εφαρμογή των διατάξεων της παρ. 2 του άρθρου 28 του Ν. 2459/1997 σε συνδυασμό με το άρθρο 102 του ν.δ/τος 118/1973. Πέραν αυτών, κατά πάγια νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας και των διοικητικών δικαστηρίων ελλείπει υφισταμένης στον Κώδικα Νόμων περί Τελών Χαρτοσήμου διατάξεως περί παραγραφής, η σχετική αξίωση του Δημοσίου για την επιβολή τελών χαρτοσήμου υπόκειται στην κατά το άρθρο 249 του Αστικού Κώδικα εικοσαετή παραγραφή.

Συνεπώς, όσον αφορά την ανέλεγκτη χρήση που έληξε την 31.12.2010 έχει επέλθει η χρονική προθεσμία της πενταετούς παραγραφής και η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι για την προαναφερόμενη χρήση δεν υπάρχει ενδεχόμενο επιβολής πρόσθετων φόρων και προσαυξήσεων.

OMNIVIEW ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Οικονομικές Καταστάσεις

31 Δεκεμβρίου 2019

(Τα ποσά σε όλους τους πίνακες και τις σημειώσεις είναι σε Ευρώ
εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

Οι χρήσεις που έληξαν την 31.12.2011 έως και την 31.12.2013 έχουν ελεγχθεί από τον εκλεγμένο κατά τον Κωδ. Ν. 2190/1920 τακτικό ελεγκτή, σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν.2238/1994 και άρθρο 65Α του Νόμου 4174/2013 και εκδόθηκαν σχετικά πιστοποιητικά φορολογικής συμμόρφωσης χωρίς επιφυλάξεις.

Οι οικονομικές χρήσεις που έληξαν την 31.12.2014, 31.12.2015, 31.12.2016, 31.12.2017, 31.12.2018 και 31.12.2019 δεν έχουν ελεγχθεί από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές, με συνέπεια να είναι πιθανή η επιβολή επιπρόσθετων φόρων και προσαυξήσεων κατά το χρόνο που οι χρήσεις αυτές οριστικοποιηθούν φορολογικά. Η έκβαση του φορολογικού ελέγχου δεν είναι δυνατόν να προβλεφθεί στο παρόν στάδιο και ως εκ τούτου δεν έχει γίνει οποιαδήποτε πρόβλεψη στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις σε σχέση με το θέμα αυτό.

18 Μερίσματα ανά μετοχή

Για τη χρήση 2019, η Εταιρεία, δεν θα διανείμει μέρισμα.

19 Αμοιβές νόμιμων ελεγκτών

Η εγκεκριμένη αμοιβή από τη διοίκηση των νόμιμων ελεγκτών για τη διαχειριστική χρήση του 2018 ανέρχεται στο καθαρό ποσό Ευρώ 3.000 για τον υποχρεωτικό έλεγχο των ετήσιων λογαριασμών.

20 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις

Η Εταιρεία έχει ενδεχόμενες υποχρεώσεις σε σχέση με τράπεζες, λοιπές εγγυήσεις και άλλα θέματα που προκύπτουν στα πλαίσια της συνήθους δραστηριότητάς της. Δεν αναμένεται να προκύψουν ουσιώδεις επιβαρύνσεις από τις ενδεχόμενες υποχρεώσεις. Επίσης δεν υπάρχουν ανοιχτές νομικές υποθέσεις κατά της Εταιρείας.

Οι χρήσεις 2010, 2014, 2015 2016,2017, 2018 και 2019 είναι ανέλεγκτες από τις φορολογικές αρχές και επομένως η φορολογική υποχρέωση για τις χρήσεις αυτές δεν έχει καταστεί οριστική. Σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο, είναι πιθανόν να επιβληθούν επιπλέον πρόστιμα και φόροι, τα ποσά των οποίων δεν μπορούν να προσδιοριστούν με ακρίβεια επί του παρόντος. Επισημαίνεται ότι η χρήση 2010 μπορεί να θεωρηθεί περαιωμένη καθώς έχει παρέλθει η πενταετία και η εταιρεία δεν έχει λάβει ακόμα εντολή ελέγχου από τις φορολογικές αρχές..

Για τις χρήσεις 2011, 2012 και 2013 η Εταιρεία ελέγχθηκε φορολογικά από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή βάσει των διατάξεων του άρθρου 82 παραγρ. 5 Ν. 2238/1994 και τα σχετικά πιστοποιητικά φορολογικής συμμόρφωσης εκδόθηκαν με συμπέρασμα χωρίς επιφύλαξη. Οι χρήσεις 2011, 2012 και 2013 θα θεωρηθούν περαιωμένες, μετά την πάροδο της περιόδου κατά την οποία οι φορολογικές αρχές μπορούν να επανέλθουν για έλεγχο, σύμφωνα με το άρθρο 6 της ΠΟΛ.1159/22.7.2011 και ΠΟΛ 1236/18.10.2013.

Με την απόφαση της από 4/4/2018 Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης η Εταιρεία προχώρησε σε παροχή εγγύησης προς την Τράπεζα Πειραιώς υπέρ της εταιρείας "Helite Ltd" μέχρι του ποσού Ευρώ 1.557.500. Η Εταιρεία διατηρεί το δικαίωμα αναγωγής κατά της "Helite Ltd" και η Τράπεζα Πειραιώς θα εξοφληθεί αν χρειαστεί μόνο μετά την πλήρη εξόφληση ή συναίνεση των πιστωτών για τυχόν απαιτήσεις που θα έχουν δημιουργηθεί μέχρι τη δημοσίευση της απόφασης αυτής. Η Εταιρεία επίσης έχει παράσχει εγγύηση υπέρ δανείου της Εταιρείας Summercrew Limited για δάνειο έως ποσού Ευρώ 5.375.000

21 Συναλλαγές της Εταιρείας με συνδεδεμένα μέρη

Το 2014 η Εταιρεία απέκτησε το 40% της εταιρείας Omniview Design A.E καταβάλλοντας το ποσό των Ευρώ 9.600. Επίσης, εντός 2015, προχώρησε σε διετή δανεισμό της εν λόγω εταιρείας ποσό Ευρώ 59.000 με ετήσιο επιτόκιο 4%.

	2019		2018	
	Πωλήσεις / (αγορές)	Απαιτήσεις/ (Υποχρεώσεις)	Πωλήσεις / (αγορές)	Απαιτήσεις/ (Υποχρεώσεις)
Συνδεδεμένο μέρος				
Omniview Design A.E.	0	102.560	0	102.560

OMNIVIEW ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Οικονομικές Καταστάσεις

31 Δεκεμβρίου 2019

(Τα ποσά σε όλους τους πίνακες και τις σημειώσεις είναι σε Ευρώ
εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

22 Γεγονότα μετά την ημερομηνία σύνταξης των Οικονομικών Καταστάσεων

Τον Φεβρουάριο του 2020 εμφανίστηκαν στην Ευρώπη τα πρώτα κρούσματα του κορωνοϊού COVID-19 που εξαπλώθηκε ραγδαία. Η πρόσφατη εμφάνιση του κορωνοϊού COVID-19 στη χώρα, η κλιμακούμενη εξάπλωση του και τα αναγκαστικά μέτρα που επιβλήθηκαν από την ελληνική κυβέρνηση για την προστασία, είχαν αρνητικές επιπτώσεις και στον κλάδο των ακινήτων και επηρεάζουν αρνητικά την προοπτική για περαιτέρω εκμίσθωση του ακινήτου. Οι επιπτώσεις που έχει η πανδημία στην εγχώρια και την παγκόσμια οικονομία υποδηλώνουν την ύπαρξη αβεβαιότητας και αστάθειας, οι συνέπειες της οποίας είναι δύσκολο να εκτιμηθούν με βάση τα μέχρι τώρα δεδομένα. Ο βαθμός στον οποίο το COVID-19 επηρεάζει την Εταιρεία θα εξαρτηθεί από τις μελλοντικές εξελίξεις, οι οποίες είναι εξαιρετικά αβέβαιες και δεν μπορούν να προβλεφθούν αυτήν τη στιγμή.

Αθήνα, 10 Αυγούστου 2020

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ
ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ & Δ/ΝΩΝ
ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Dolphin Capital Investors Ltd

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ

ΔΑΛΙΤΗΣ ΜΑΡΙΝΟΣ

Ο ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΤΟΥ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ

ΑΝΑΣΤΑΣΟΠΟΥΛΟΣ ΔΗΜΗΤΡΗΣ

Ως εκπροσωπείται νομίμως από
τον κ. Ήρω Μιλτιάδους Διαβ.
Ε413660

Διαβ. Ε378075

ΑΔΤ Χ058103

ΑΡ ΑΔ ΟΕΕ 0006904 ΤΑΞΗ Α'

Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας

**OMNIVIEW ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ
ΑΚΙΝΗΤΩΝ**

Έκθεση Ελέγχου επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη με Επιφύλαξη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας «OMNIVIEW ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» (η «Εταιρεία»), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2019, τις καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων που περιλαμβάνουν και περίληψη των σημαντικών λογιστικών πολιτικών.

Κατά τη γνώμη μας, εκτός από τις πιθανές επιπτώσεις του θέματος που μνημονεύεται στην παράγραφο “Βάση για Γνώμη με Επιφύλαξη”, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας κατά την 31η Δεκεμβρίου 2019, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές, για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και συνάδουν με τις κανονιστικές απαιτήσεις του Κωδ. Ν. 4548/2018.

Βάση για Γνώμη με Επιφύλαξη

Από τον έλεγχο μας προέκυψαν τα εξής:

1. Στο λογαριασμό «Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις» περιλαμβάνονται και απαιτήσεις σε καθυστέρηση από προηγούμενες χρήσεις, συνολικού ποσού ευρώ 116 χιλ περίπου. Κατά παρέκκλιση των λογιστικών αρχών, που προβλέπονται από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, δεν έχει διενεργηθεί απομείωση επί των απαιτήσεων αυτών, κατά την εκτίμησή μας ποσού ευρώ 116 χιλ. Λόγω του γεγονότος αυτού η αξία του λογαριασμού «Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις» και τα ίδια κεφάλαια της κλειόμενης χρήσης εμφανίζονται αυξημένα κατά ευρώ 116 χιλ ενώ τα αποτελέσματα των προηγούμενων χρήσεων εμφανίζονται αυξημένα κατά ποσό ευρώ 116 χιλ.
2. Οι φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρείας δεν έχουν εξεταστεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις 2014 έως και 2019. Ως εκ τούτου τα φορολογικά αποτελέσματα των χρήσεων αυτών δεν έχουν καταστεί οριστικά. Η Εταιρεία δεν έχει προβεί σε εκτίμηση των πρόσθετων φόρων και προσαυξήσεων που πιθανόν καταλογιστούν σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο και δεν έχει σχηματίσει σχετική πρόβλεψη για αυτή την ενδεχόμενη υποχρέωση. Από τον έλεγχό μας δεν κατέστη εφικτό να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για την εκτίμηση του ύψους της πρόβλεψης που απαιτείται.

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ) όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στην παράγραφο της έκθεσής μας “Ευθύνες Ελεγκτή για τον Έλεγχο των Οικονομικών Καταστάσεων”. Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία, καθ’ όλη τη διάρκεια του διορισμού μας, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών, όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα και έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας και

του προαναφερόμενου Κώδικα Δεοντολογίας Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για γνώμη με επιφύλαξη.

Ευθύνες της Διοίκησης επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

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

Ευθύνες Ελεγκτή για τον Έλεγχο των Οικονομικών Καταστάσεων

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

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

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις οικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για την γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.
- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη Διοίκηση.
- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από τη διοίκηση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των οικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο,

OMNIVIEW ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Οικονομικές Καταστάσεις

31 Δεκεμβρίου 2019

(Τα ποσά σε όλους τους πίνακες και τις σημειώσεις είναι σε Ευρώ
εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

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

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

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

Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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

- α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν.4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2019.
- β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας, για την εταιρεία «OMNIVIEW ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 27 Οκτωβρίου 2020

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Βαρβιτσιώτης Παναγιώτης

ΑΜ ΣΟΕΛ 19861

Q.A.S Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές ΕΠΕ

Πανεπιστημίου 16, 10672 Αθήνα

A.M. ΣΟΕΛ: E.151