Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2020.12.01 14:39:49 EET
Reason: Automated Registration Process by Greek General Business Registry
Location: Athens

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

Αρμόδια Υπηρεσία ΓΕΜΗ: ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ
Τηλέφωνο: ΑΕ:2103382302-244/ΕΠΕ:2103382140/ΟΕ&ΕΕ:2103382122,-441/ΙΚΕ:2103382413,-475/ΑΛΛΟΔΑΠΕΣ:2103382443/ΛΟΙΠΕΣ:2103382241,-107
Fax: 2103616464
E-mail: info@acci.gr

Αθήνα,01/12/2020
Αριθ. Πρωτ.:2278440

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΓΕΝΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΑΝΤΙΠΡΟΣΩΠΕΙΕΣ ΑΕ**, το διακριτικό τίτλο **ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΕ** και αριθμό ΓΕΜΗ **231501000**.

Την **01/12/2020** καταχωρήθηκαν αυτοματοποιημένα στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), με **Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης ,** τα κατωτέρω στοιχεία:

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 2401446 οι εγκεκριμένες από την 11/11/2020 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 2401447 η από 11/11/2020 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης σύμφωνα με την οποία ορίστηκαν για τον έλεγχο των Οικονομικών καταστάσεων της χρήσης από 01/01/2020 έως 31/12/2020:

- Η ελεγκτική εταιρεία «**ΣΥΝΕΡΓΑΖΟΜΕΝΟΙ ΟΡΚΩΤΟΙ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.»**, Α.Φ.Μ. -Δ.Ο.Υ. , Αρ. ΓΕΜΗ 1216601000, και (Δ/νση : null null ΤΚ ,), με αριθμό μητρώου ΣΟΕΛ 125.

Τακτικοί Ελεγκτές:

- ο/η κ. ΔΑΛΕΖΙΟΥ ΒΑΣΙΛΙΚΗ του ΙΩΑΝΝΗΣ, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής, που γεννήθηκε στην το , με αριθμό μητρώου ΕΛΤΕ 2568.

Αναπληρωματικοί Ελεγκτές:

- ο/η κ. ΝΙΚΟΛΟΠΟΥΛΟΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ του ΑΘΑΝΑΣΙΟΥ, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής, που γεννήθηκε στην το , με αριθμό μητρώου ΕΛΤΕ 1581.

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

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

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

Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της

«ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α. Ε. ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ & ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΓΕΝΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ & ΑΝΤΙΠΡΟΣΩΠΕΙΕΣ»

Προς την Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων

Κύριοι Μέτοχοι,

Από μέρους του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας μας, σας υποβάλλουμε για έγκριση τις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας, της οικονομικής χρήσης από 1η Ιανουαρίου έως 31η Δεκεμβρίου 2019. Η χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2019 είναι η ογδοηκοστή πρώτη για την Εταιρεία.

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις, όπως και εκείνες τις προηγούμενης χρήσης έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα, που έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΕΝΟΤΗΤΑ 1

Γενική ανασκόπηση εταιρείας

Η εταιρεία ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε. δραστηριοποιείται κυρίως στον χώρο της ανάπτυξης και αξιοποίησης ακινήτων. Κατά την τελευταία εικοσαετία έχει αναπτύξει κτίρια καταστημάτων και γραφείων, εμπορικά κέντρα, χώρους ψυχαγωγίας και αποθηκευτικούς χώρους, τα οποία εκμισθώνει σε εγνωσμένης αξίας μισθωτές.

Η διοικητική ομάδα συνεργάζεται με καταξιωμένες μελετητικές και τεχνικές εταιρείες, αναπτύσσοντας οικονομικά και ποιοτικά έργα, έγκαιρα, δίνοντας συγχρόνως σημασία στον άνθρωπο και το περιβάλλον.

Δομή της Εταιρείας

Στην προηγούμενη χρήση ολοκληρώθηκε η συγχώνευση με απορρόφηση των συνδεδεμένων εταιρειών «ΔΡΟΜΕΑΣ Α.Ε.», «ΘΕΣΕΙΣ ΠΑΡΚΙΝΓΚ Α.Ε.» και «ΚΟΝΤΕΛΛΗΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε.», από την μητρική εταιρεία «ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε.»

Ως εκ τούτου οι Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας, είναι πλέον η συνέχεια των ενοποιημένων Οικονομικών καταστάσεων πριν την απορρόφηση και οι μοναδικές κατά τη λήξη τόσο της παρούσας όσο και της προηγούμενης χρήσης, στις οποίες περιλαμβάνεται πλέον μόνο η συγγενής εταιρεία «MULTIPART Α.Ε.» η οποία ενσωματώνεται με την μέθοδο της Καθαρής Θέσης.

Η ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α. Ε. συμμετέχει με ποσοστό 34,50% στην εταιρεία Multipart Α.Ε. Η Multipart Α.Ε. είναι μια από τις κορυφαίες εταιρείες εισαγωγής, εμπορίας, και διανομής ανταλλακτικών οχημάτων στην ελληνική αγορά. Έχει στη διάθεσή της αποθηκευτικές

εγκαταστάσεις έκτασης 14.000 τ.μ. και 7 υποκαταστήματα σε όλη την Ελλάδα. Δραστηριοποιείται στους κάτωθι τομείς ανταλλακτικών :

Μηχανικά ανταλλακτικά After Market αποκλειστικά από κατασκευαστές Α' εξοπλισμού που τροφοδοτούν την αυτοκινητοβιομηχανία και ανταλλακτικά Φανοποιείας για όλα τα αυτοκίνητα.

Επίσης συμμετέχει με ποσοστό 2,59% στην εταιρεία ΑΓΚΡΙΠΑΝ Α.Ε.Β.Ε.

Στα πλαίσια της Εταιρικής Κοινωνικής Ευθύνης η ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε. διατηρεί πρόγραμμα ενεργειών κοινωνικής συνεισφοράς. Στο πλαίσιο αυτό είναι ενεργός υποστηρικτής φιλανθρωπικών ιδρυμάτων και σωματείων, όπως τα Παιδικά Χωριά SOS, ενώ έχει παραχωρηθεί επίσης οίκημα ιδιοκτησίας της εταιρίας στην Προσκοπική Κίνηση Λέσβου και λειτουργεί ως Προσκοπικό Εκπαιδευτικό και Περιβαλλοντικό Κέντρο.

ΕΝΟΤΗΤΑ 2

Επιδόσεις και χρηματοοικονομική θέση

Οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2019 παρουσιάζουν την χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας με βάση την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας.

Την περίοδο 01.01.2019 - 31.12.2019 η Εταιρεία μετά από μακρά περίοδο ζημιογόνων αποτελεσμάτων παρουσιάζει κερδοφόρα αποτελέσματα ύψους 6,4 εκατ. προ φόρων και 0,4 εκατ. μετά από φόρους.

Το παραπάνω αποτέλεσμα δεν οφείλεται μόνο σε λειτουργικούς λόγους, αλλά κυρίως στην καταγγελία της σύμβασης Χρηματοδοτικής Μίσθωσης του ακινήτου επί της Λεωφ. Συγγρού 111 (Σταρσίτυ) από την ΕΘΝΙΚΗ LEASING. Η καταγγελία της σύμβασης δημιούργησε λογιστικό κέρδος προ φόρων στην Εταιρεία ως κάτωθι :

Απόσβεση οφειλών προς Εθνική Λήζινγκ (ως συμφωνία εξυγίανσης)	€	16.900.000,00
Εύλογη αξία επενδυτικού ακινήτου	€	(5.197.123,15)
Εξοπλισμός εντός του ακινήτου	€	(59.489,93)
Κέρδος από Καταγγελία Σύμβασης Χρηματοδοτικής Μίσθωσης	€	11.643.386,92
Χρέωση ΦΜΑ λόγω καταγγελίας Σύμβασης Χρηματοδ. Μίσθωσης	€	(4.871.591,00)
Τελική επίδραση (κέρδος) καταγγελίας στο αποτ/σμα χρήσης	**€**	**6.771.795,92**

Εάν δεν υπήρχε το συγκεκριμένο γεγονός, η Εταιρεία θα εμφάνιζε λειτουργικά κέρδη (Ε.Β.Ι.Τ.) ύψους 1,6 εκ. € περίπου, παρουσιάζει δηλαδή βελτίωση σε σχέση με το προηγούμενο έτος, κυρίως λόγω αύξησης της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων.

Ο βασικός κλάδος όπου δραστηριοποιείται η Εταιρεία, τα ακίνητα, είναι από αυτούς που έχουν δεχθεί την μεγαλύτερη κάμψη εργασιών και πίεση από την γενικευμένη οικονομική επιβράδυνση. Φέτος μετά την παρέλευση συνεχόμενων ετών ύφεσης, τόσο η σταθεροποίηση/αύξηση των μισθωμάτων όσο και η αυξημένη ζήτηση οδήγησαν σε αναστροφή του αρνητικού κλίματος στις αποτιμήσεις επαγγελματικών ακινήτων.

Ο κύκλος εργασιών της Εταιρείας αυξήθηκε κατά 7,5% γεγονός που πέραν των δύο καινούργιων μισθώσεων, αποδίδεται κυρίως στην ενοποίηση των εσόδων των απορροφούμενων εταιρειών από την αρχή της χρήσης, έναντι ενοποίησης μόνον του τελευταίου τριμήνου κατά την προηγούμενη

χρήση, αλλά και από την εκμίσθωση χώρου στο κτίριο επί της Λ. Βουλιαγμένης 580 στην Υπηρεσία Πολιτικής Αεροπορίας από την αρχή της χρήσης σε αντίθεση με την προηγούμενη χρήση που εκμισθώθηκε από το μήνα Ιούνιο 2018.

Ο συντελεστής μικτού περιθωρίου από εκμετάλλευση ακινήτων κυμάνθηκε στα επίπεδα του 78,20%, παρουσιάζοντας μικρή μείωση σε σχέση με το 82,20% της προηγούμενης χρήσης, οφειλόμενη κυρίως και εδώ σε αύξηση των δαπανών φωτισμού, καθαριότητας και συναφών εξόδων, λόγω κυρίως ενοποίησης των εξόδων των απορροφούμενων εταιρειών από την αρχή της χρήσης, έναντι ενοποίησης μόνον του τελευταίου τριμήνου κατά την προηγούμενη χρήση.

Τα αποτελέσματα προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων διαμορφώθηκαν στο ποσό των κερδών 8,6 εκ. € για το 2019 έναντι ζημιών 140 εκ. € το 2018.

ΕΝΟΤΗΤΑ 3

Χρηματοοικονομικοί δείκτες

Για την πληρέστερη κατανόηση των πεπραγμένων της χρήσης 2019, παραθέτουμε κατωτέρω ορισμένους χρηματοοικονομικούς δείκτες για την κλειόμενη και την προηγούμενη χρήση όπου αποτυπώνεται σε γενικές γραμμές η εξέλιξη της χρηματοοικονομικής επίδοσης και θέσης της εταιρείας μας:

	2019	**2018**
Δείκτες Αποδοτικότητας		
Καθαρά κέρδη προ φόρων / Πωλήσεις	320,56%	-6.547,1%
Καθαρά κέρδη μετά φόρων / Πωλήσεις	72,09%	-6.604,3%
Περιθώριο Μικτού Κέρδους	78,13%	81,93%
Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης		
Κυκλοφορούν ενεργητικό /Σύνολο ενεργητικού	4,68%	3,20%
Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό /Σύνολο ενεργητικού	95,32%	96,80%
Ίδια κεφάλαια / Σύνολο υποχρεώσεων	-84,60%	-81,45%
Κυκλοφορούν ενεργητικό / Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	0,72%	0,59%

ΕΝΟΤΗΤΑ 4

Λοιπές πληροφορίες που απαιτούνται

Η έδρα της Εταιρείας και μοναδική της εγκατάσταση μέχρι και τον μήνα Μάρτιο του 2020, εβρίσκετο στο επί της οδού Πειραιώς 165 μισθωμένο ακίνητο.

Εντός του Απριλίου η Εταιρεία μεταφέρθηκε στις εγκαταστάσεις της συγγενούς εταιρείας Π.Ι.ΚΟΝΤΕΛΛΗΣ ΑΕΒΕ επί της οδού Ορφέως 113, όπου και προέβη σε μίσθωση τμήματος του εν λόγω ακινήτου. Εκκρεμεί τυπικά η μεταφορά της έδρας της, η οποία θα γίνει τέλη Οκτωβρίου 2020.

- Μεταγενέστερα της 31ης Δεκεμβρίου 2019 γεγονότα, που να αφορούν την Εταιρεία, τα οποία θα έπρεπε ή να κοινοποιηθούν σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. ή να διαφοροποιήσουν τα κονδύλια των δημοσιευμένων οικονομικών καταστάσεων :

Με την υπ'αρ. 33/2020 απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών (Τμήμα Εκουσίας Δικαιοδοσίας), έγινε δεκτή η από 28.6.2019 (ΓΑΚ 57465/2019 και ΕΑΚ 535/2019) αίτηση της Εταιρείας για την επικύρωση της Συμφωνίας Εξυγίανσης (αρ.106β ΠτΚ). Με την απόφαση αυτή επικυρώθηκε η Συμφωνία Εξυγίανσης που συνήφθη μεταξύ της ως άνω Εταιρείας και της εκ του νόμου προβλεπόμενης πλειοψηφίας των πιστωτών της.

Κατά της αποφάσεως αυτής η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία "INTRUM HELLAS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ ΑΠΟ ΔΑΝΕΙΑ ΚΑΙ ΠΙΣΤΩΣΕΙΣ", άσκησε την από 27.2.2020 Τριτανακοπή ενώπιον του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών (ΓΑΚ 19422/2020 και ΕΑΚ 101/2020. Σημειωτέον ότι η εταιρεία αυτή άσκησε την εν λόγω τριτανακοπή ενεργούσα με την ιδιότητά της ως μη δικαιούχος και μη υπόχρεος διάδοχος, διαχειρίστρια και πληρεξούσια των απαιτήσεων των οποίων δικαιούχος τυγχάνει η αλλοδαπή εταιρεία με την επωνυμία "PIRAEUS SNF DESIGNATED ACTIVITY COMPANY" (με έδρα στο Δουβλίνο Ιρλανδίας), η οποία κατέστη ειδική διάδοχός της ανώνυμης τραπεζικής εταιρείας με την επωνυμία "ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΕ", δυνάμει μεταβίβασης σε αυτήν από την τελευταία απαιτήσεων από δάνεια και πιστώσεις στο πλαίσιο τιτλοποίησης απαιτήσεων σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.3156/2003.

Η συζήτηση της ως άνω τριτανακοπής ορίστηκε αρχικά για τις 29.4.2020, ημερομηνία κατά την οποία δεν συζητήθηκε, καθώς τα δικαστήρια ήταν κλειστά λόγω COVID-19 και ορίστηκε οίκοθεν από το αρμόδιο Δικαστήριο για τις 3.9.2020 οπότε και, συναινέσει των διαδίκων, αναβλήθηκε για τις 25.11.2020. Η Εταιρεία έχει έρθει σε συνεννόηση με την διάδικο "INTRUM HELLAS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ ΑΠΟ ΔΑΝΕΙΑ ΚΑΙ ΠΙΣΤΩΣΕΙΣ" προκειμένου να βρεθεί κοινά αποδεκτή λύση, και εκτιμά ότι οι συζητήσεις θα ευοδωθούν εντός του 2020.

Σημαντικές επιπτώσεις, επίσης, υπήρξαν μετά τα μέσα Μαρτίου 2020, λόγω της πανδημίας COVID-19, μιας και ο κλάδος της αξιοποίησης και εκμετάλλευσης ακινήτων, όπου δραστηριοποιείται η Εταιρεία, δέχθηκε σημαντικό πλήγμα, τόσο στο σκέλος της απόδοσης (έσοδα από ενοίκια), αλλά και της εισπραξιμότητας (λόγω έλλειψης ρευστότητας).

Για την Εταιρεία μας, εκτιμούμε ότι η μείωση των εσόδων από ενοίκια εντός του 2020 (είτε από υποχρεωτική εφαρμογή του Νόμου περί -40%, είτε κατόπιν οικειοθελούς συμφωνίας με τους μισθωτές μας) θα είναι σημαντική (της τάξεως του 15% επί των εσόδων) και θα κυμαίνεται περί τις 250-300 χιλ. Ευρώ, ενώ η μείωση ρευστότητας από μείωση της εισπραξιμότητας των ενοικίων και υστέρηση των αντίστοιχων εισπράξεων αναμένεται σε επιπλέον 50-100 χιλ. Ευρώ. Οι εξελίξεις αυτές αναμένεται να επηρεάσουν αρνητικά σε ανάλογο βαθμό τα αποτελέσματα του 2020.

Η εικόνα αυτή αναμένεται να συνεχιστεί και στο 2021, τουλάχιστον ως προς το Α’ εξάμηνο, με αντίστοιχα αρνητικά αποτελέσματα και για τη χρήση 2021. Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι οι επιπτώσεις αυτές είναι διαχειρίσιμες.

Στο τέλος της τρέχουσας χρήσης δεν υπήρχαν μετοχές της Εταιρείας που να κατέχονται από την ίδια.

- Δεν υπάρχουν δραστηριότητες στον τομέα ερευνών και ανάπτυξης.

- Η Εταιρεία δεν κάνει χρήση χρηματοπιστωτικών μέσων (άρθρο 43α παρ. 3ε), επίσης δεν κατέχει εισηγμένους τίτλους και συνάλλαγμα, πλην 83.333 μετοχών της Τράπεζας Πειραιώς οι οποίες περιήλθαν στην Εταιρεία από δεσμευμένη μας κατάθεση που χρησιμοποίησε η Τράπεζα για την ανακεφαλαιοποίησή της το 2015.

ΕΝΟΤΗΤΑ 5

Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

Η Εταιρεία εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους, όπως κίνδυνο αγοράς (μεταβολές τιμών, επιτόκια), κίνδυνο ρευστότητας και πιστωτικό κίνδυνο. Η πολιτική διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας επιδιώκει να ελαχιστοποιήσει την ενδεχόμενη αρνητική τους επίδραση στην χρηματοοικονομική απόδοση της Εταιρείας.

Οι διαδικασίες για τη διαχείριση κινδύνων διεκπεραιώνονται από τις οικονομικές υπηρεσίες σύμφωνα με συγκεκριμένους κανόνες που έχουν τεθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο.

Κίνδυνος αγοράς

Τιμές επενδυτικών ακινήτων

Η λειτουργία της αγοράς ακινήτων εμπεριέχει κινδύνους, που σχετίζονται με παράγοντες όπως η αξιοπιστία και η φερεγγυότητα του μισθωτή, η γεωγραφική θέση και η εμπορικότητα του ακινήτου, η γενικότερη επιχειρηματική δραστηριότητα της περιοχής και το είδος της χρήσης σε σχέση με μελλοντικές εξελίξεις και τάσεις.

Οι παράγοντες αυτοί μπορούν να επιφέρουν εμπορική αναβάθμιση ή υποβάθμιση της περιοχής και του ακινήτου με άμεση επίδραση στην αξία του.

Επιπλέον οι διακυμάνσεις στο γενικότερο οικονομικό κλίμα ενδέχεται να επηρεάσουν αρνητικά την αγορά ακινήτων και κατ' επέκταση τη τιμή (εύλογη αξία) των ακινήτων της Εταιρείας επιβαρύνοντας αρνητικά τις επιδόσεις της και τη χρηματοοικονομική της θέση.

Σύμφωνα με την ανάλυση ευαισθησίας των αποτελεσμάτων της Εταιρείας εξ' αιτίας μεταβολών στις τιμές αγοράς των ακινήτων, προκύπτει ότι μια μείωση 1% στις εύλογες αξίες των ακινήτων θα επιβάρυνε το αποτέλεσμα προ φόρων της Εταιρείας κατά € 247 χιλ για το έτος 2019 και κατά € 292 χιλ για το 2018. Η Εταιρεία, επικεντρώνει την επενδυτική της δραστηριότητα σε περιοχές και κατηγορίες ακινήτων για τα οποία υπάρχει αυξημένη ζήτηση και εμπορικότητα .

Επίσης σύμφωνα με την πολιτική της Εταιρείας τα επενδυτικά ακίνητα που βρίσκονται στην κατοχή της, αποτιμώνται κάθε έτος από ανεξάρτητους ορκωτούς εκτιμητές.

Προμηθευτές – Αποθέματα

Η Εταιρεία δεν δραστηριοποιείται πλέον στον κλάδο αντιπροσώπων και μεταπωλητών αυτοκινήτων, ανταλλακτικών κ.λ.π. Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στον κλάδο real estate και δεν έχει καμία αξιόλογη εξάρτηση από συγκεκριμένους προμηθευτές.

Για την αντιμετώπιση του κινδύνου καταστροφής των ελάχιστων αποθεμάτων μεταχειρισμένων αυτοκινήτων που έχουν απομείνει, η Εταιρεία λαμβάνει όλα τα μέτρα π.χ. ασφάλιση, φύλαξη κλπ για την ελαχιστοποίηση του κινδύνου αυτού.

Κίνδυνος μεταβολής επιτοκίων

Εκτιμώντας ότι η υποβληθείσα αίτηση υπαγωγής στο άρθρο 106β του Πτωχευτικού Κώδικα θα έχει θετική κατάληξη, η έκθεση της Εταιρείας στον κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια δανεισμού θα είναι χαμηλή για 10 έτη. Κι αυτό διότι στη Συμφωνία Εξυγίανσης προβλέπεται κατά την εκτέλεσή της η Εταιρεία να απολαμβάνει από τις Πιστώτριες Τράπεζες κλειστά προσυμφωνημένα περιθώρια επιτοκίου (spread) για όλη την παραπάνω χρονική περίοδο βασισμένα στο Euribor. Αυτό σημαίνει ότι η Εταιρεία θα είναι εφεξής (από τα τέλη του 2020 και μεταγενέστερα) εκτεθειμένη μόνο στη διακύμανση του Euribor και όχι στις γενικότερες επιτοκιακές μεταβολές στο τραπεζικο σύστημα. Συνεπώς, η παρακάτω ανάλυση ευαισθησίας βασίζεται στις παραδοχές ότι α) μεταβάλλεται το Euribor, ενώ οι υπόλοιπες μεταβλητές παραμένουν σταθερές β) έχει ολοκληρωθεί με θετική έκβαση η νομική εκκρεμότητα ως προς τη συμφωνία εξυγίανσης.

Μια αύξηση 1% στο Euribor (και συνεπώς στο τελικό επιτόκιο δανεισμού) θα επιβάρυνε το αποτέλεσμα προ φόρων της Εταιρείας κατά € 2.160 χιλ. το 2019, € 292 χιλ. για το τελευταίο 2μηνο του 2020 (με ημερομηνία αναφοράς αλλλαγής του Euribor την ημερομηνία υπογραφής των Οικ. Καταστάσεων του 2019) και € 330 χιλ για το 2021. Φαίνεται δηλαδή η θετική επίδραση της συμφωνίας εξυγίανσης στην έκθεση της Εταιρείας στον επιτοκιακό κίνδυνο.

Πιστωτικός κίνδυνος

Πιστωτικός κίνδυνος, είναι ο κίνδυνος χρηματοοικονομικής ζημίας σε περίπτωση που κάποιος πελάτης ή συναλλασσόμενος με χρηματοοικονομικό μέσο δεν εκπληρώσει τις συμβατικές του υποχρεώσεις και προέρχεται κυρίως από απαιτήσεις από πελάτες και σε σημαντικά μικρότερο βαθμό από καταθέσεις και υπεραναλήψεις σε πιστωτικά ιδρύματα.

Η ραγδαία κλιμάκωση της οικονομικής κρίσης στην εγχώρια αγορά σε συνδυασμό με την μειωμένη ρευστότητα και την επιδεινούμενη πιστοληπτική ικανότητα των επιχειρήσεων, εγκυμονεί κινδύνους για τυχόν επισφάλειες και τη δημιουργία αρνητικών ταμιακών ροών για την Εταιρεία.

Για την ελαχιστοποίηση των επιπτώσεων του πιστωτικού κινδύνου, η διοίκηση εφαρμόζει μια σειρά μέτρων, όπως ο αποκλεισμός πελατών με εμφανή δείγματα επισφάλειας, η συνεχής παρακολούθηση και αξιολόγηση της χρηματοοικονομικής κατάστασης των πελατών της, η αυστηρή διατήρηση του συμφωνημένου χρόνου πίστωσης και η αυστηρή εξέταση της αξιοπιστίας και φερεγγυότητας των μισθωτών.

Μετά την υιοθέτηση του ΔΠΧΠ 9 την 1.1.2018, η Εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη μέθοδο του ΔΠΧΠ 9 για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, και καταχωρεί πρόβλεψη απομείωσης υπολογιζόμενη βάσει της αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας για όλη τη διάρκεια ζωής των εμπορικών απαιτήσεων.

Η Διοίκηση της Εταιρείας προβαίνει σε περιοδική επανεκτίμηση της επάρκειας της πρόβλεψης απομείωσης για αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές σύμφωνα με τα οριζόμενα στο Δ.Π.Χ.Α. 9. Για το σκοπό αυτό χρησιμοποιείται πίνακας με τον οποίο υπολογίζονται οι σχετικές προβλέψεις με τρόπο

που αντανακλά την εμπειρία από παρελθόντα γεγονότα, τις ημέρες καθυστέρησης πληρωμών για ομάδες πελατών με παρόμοια χαρακτηριστικά, τυχόν υφιστάμενες εξασφαλίσεις, λογικές και βάσιμες πληροφορίες που είναι διαθέσιμες την ημερομηνία του ισολογισμού για γεγονότα του παρελθόντος, τις τρέχουσες συνθήκες, τις προβλέψεις για τις μελλοντικές οικονομικές συνθήκες και συγκεκριμένες πληροφορίες για συγκεκριμένες απαιτήσεις.
Οι εύλογες αξίες των απαιτήσεων συμπίπτουν με τις λογιστικές αξίες, ομοίως η μέγιστη έκθεση στο πιστωτικό κίνδυνο ταυτίζεται με τις λογιστικές αξίες των απαιτήσεων.
Ο μέγιστος πιστωτικός κίνδυνος στον οποίο είναι εκτεθειμένη η Εταιρεία κατά την 31.12.2019 αναλύεται ως εξής:

Πελάτες	506.182,13
Καταθέσεις στις τράπεζες & λοιπά ταμειακά ισοδύναμα	120.479,04
Σύνολο	**626.661,17**

Περιβαλλοντικά ζητήματα

Η δραστηριότητα της επιχείρησης, λόγω της φύσεως της δεν επιβαρύνει το περιβάλλον.
Παρόλα αυτά στα πλαίσια λειτουργίας των δραστηριοτήτων της Εταιρείας μας, στόχος μας είναι η όσο το δυνατό λιγότερη κατανάλωση πόρων. Επίσης, ευαισθητοποιούμαστε στη μείωση της κατανάλωσης της ενέργειας της Εταιρείας μας :

- ✓ Ανακύκλωση υλικών και αναλωσίμων. Τα απορρίμματα όπως π.χ. χαρτί, toner και οικιακές μπαταρίες ανακυκλώνονται σε τακτική βάση συμβάλλοντας στη μείωση της άμεσης περιβαλλοντικής μας επίδρασης.
- ✓ Λάμπες τεχνολογίας LED σε όλους τους χώρους της εταιρείας μας μειώνοντας την κατανάλωση ενέργειας.

Εργασιακά ζητήματα

Η Εταιρεία Δρομέας Ακινήτων ΑΕ σέβεται τις Διεθνείς Αρχές Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων που συμπεριλαμβάνονται στη Διεθνή Διακήρυξη για τα Ανθρώπινα Δικαιώματα του Οργανισμού Ηνωμένων Εθνών και ειδικότερα μεταξύ άλλων τις αρχές :

- ✓ της ίσης μεταχείρισης
- ✓ σεβασμού των ανθρωπίνων δικαιωμάτων
- ✓ της διαφορετικότητας
- ✓ της παροχής ίσων ευκαιριών προς όλους τους εργαζόμενους της και
- ✓ της αποφυγής χρήσης παιδικής ή καταναγκαστικής εργασίας.

Η Εταιρεία φροντίζει για την διασφάλιση των κατάλληλων συνθηκών εργασίας και την τήρηση των βασικών κανόνων υγείας και ασφάλειας με στόχο την διατήρηση ενός ασφαλούς περιβάλλοντος εργασίας χωρίς κίνδυνο εργατικού ατυχήματος.

Η Διοίκηση της Εταιρείας στηρίζεται σε ομάδα έμπειρων και ικανών στελεχών, τα οποία έχουν πλήρη γνώση του αντικειμένου της εταιρίας και των συνθηκών της αγοράς συμβάλλοντας στην εύρυθμη λειτουργία και την περαιτέρω ανάπτυξη της. Με τις παρούσες συνθήκες τα στελέχη της Εταιρείας βρίσκονται σε αρμονική συνεργασία τόσο μεταξύ τους όσο και με την Διοίκηση της Εταιρείας.
Οι σχέσεις των διοικούντων με το εργαζόμενο προσωπικό είναι άριστες και δεν παρουσιάζονται εργασιακά προβλήματα.

Αρχές και αξίες της εταιρίας

Η Δρομέας Ακινήτων ΑΕ έχει στρατηγικά επιλέξει να λειτουργεί με τρόπο υπεύθυνο και να αναλαμβάνει τις ευθύνες για τις όποιες επιπτώσεις έχει η λειτουργία της απέναντι σε όλα τα ενδιαφερόμενα μέρη στα οποία απευθύνεται και επηρεάζει. Στο πλαίσιο αυτό, υλοποιούνται συστηματικά με το ισχύον νομικό και κανονιστικό πλαίσιο, μια σειρά από δράσεις, με στόχο:

- Τη λειτουργία της Εταιρείας με σεβασμό στο περιβάλλον,
- τους εργαζόμενους,
- τους πελάτες,
- τους προμηθευτές,
- τις τοπικές κοινωνίες,
- και τις κρατικές αρχές

ΕΝΟΤΗΤΑ 6

Προοπτικές για το 2020

Με την υπ'αρ. 33/2020 απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών (Τμήμα Εκουσίας Δικαιοδοσίας), έγινε δεκτή η από 28.6.2019 (ΓΑΚ 57465/2019 και ΕΑΚ 535/2019) αίτηση της Εταιρείας για την επικύρωση της Συμφωνίας Εξυγίανσης (αρ.106β ΠτΚ). Με την απόφαση αυτή επικυρώθηκε η Συμφωνία Εξυγίανσης που συνήφθη μεταξύ της ως άνω Εταιρείας και της εκ του νόμου προβλεπόμενης πλειοψηφίας των πιστωτών της.
Κατά της αποφάσεως αυτής η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία "INTRUM HELLAS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ ΑΠΟ ΔΑΝΕΙΑ ΚΑΙ ΠΙΣΤΩΣΕΙΣ", άσκησε την από 27.2.2020 Τριτανακοπή ενώπιον του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών (ΓΑΚ 19422/2020 και ΕΑΚ 101/2020. Σημειωτέον ότι η εταιρεία αυτή άσκησε την εν λόγω τριτανακοπή ενεργούσα με την ιδιότητά της ως μη δικαιούχος και μη υπόχρεος διάδοχος, διαχειρίστρια και πληρεξούσια των απαιτήσεων των οποίων δικαιούχος τυγχάνει η αλλοδαπή εταιρεία με την επωνυμία "PIRAEUS SNF DESIGNATED ACTIVITY COMPANY" (με έδρα στο Δουβλίνο Ιρλανδίας), η οποία κατέστη ειδική διάδοχός της ανώνυμης τραπεζικής εταιρείας με την επωνυμία "ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΕ", δυνάμει μεταβίβασης σε αυτήν από την τελευταία απαιτήσεων από δάνεια και πιστώσεις στο πλαίσιο τιτλοποίησης απαιτήσεων σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.3156/2003.
Η συζήτηση της ως άνω τριτανακοπής ορίστηκε αρχικά για τις 29.4.2020, ημερομηνία κατά την οποία δεν συζητήθηκε, καθώς τα δικαστήρια ήταν κλειστά λόγω COVID-19 και ορίστηκε οίκοθεν από το αρμόδιο Δικαστήριο για τις 3.9.2020 οπότε και, συναινέσει των διαδίκων, αναβλήθηκε για

τις 25.11.2020. Η Εταιρεία έχει έρθει σε συνεννόηση με την διάδικο "INTRUM HELLAS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ ΑΠΟ ΔΑΝΕΙΑ ΚΑΙ ΠΙΣΤΩΣΕΙΣ" προκειμένου να βρεθεί κοινά αποδεκτή λύση, και εκτιμά ότι οι συζητήσεις θα ευοδωθούν εντός του 2020.

Σημαντικές επιπτώσεις, επίσης, υπήρξαν μετά τα μέσα Μαρτίου 2020, λόγω της πανδημίας COVID-19, μιας και ο κλάδος της αξιοποίησης και εκμετάλλευσης ακινήτων, όπου δραστηριοποιείται η Εταιρεία, δέχθηκε σημαντικό πλήγμα, τόσο στο σκέλος της απόδοσης (έσοδα από ενοίκια), αλλά και της εισπραξιμότητας (λόγω έλλειψης ρευστότητας).

Για την Εταιρεία μας, εκτιμούμε ότι η μείωση των εσόδων από ενοίκια εντός του 2020 (είτε από υποχρεωτική εφαρμογή του Νόμου περί -40%, είτε κατόπιν οικειοθελούς συμφωνίας με τους μισθωτές μας) θα είναι σημαντική (της τάξεως του 15% επί των εσόδων) και θα κυμαίνεται περί τις 250-300 χιλ. Ευρώ, ενώ η μείωση ρευστότητας από μείωση της εισπραξιμότητας των ενοικίων και υστέρηση των αντίστοιχων εισπράξεων αναμένεται σε επιπλέον 50-100 χιλ. Ευρώ. Οι εξελίξεις αυτές αναμένεται να επηρεάσουν αρνητικά σε ανάλογο βαθμό τα αποτελέσματα του 2020.

Η εικόνα αυτή αναμένεται να συνεχιστεί και στο 2021, τουλάχιστον ως προς το Α' εξάμηνο, με αντίστοιχα αρνητικά αποτελέσματα και για τη χρήση 2021. Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι οι επιπτώσεις αυτές είναι διαχειρίσιμες.

Ο κλάδος αξιοποίησης και εκμετάλλευσης ακινήτων θα συνεχίσει να επηρεάζεται αρνητικά από τις εξελίξεις της πανδημίας COVID-19 και το πρώτο εξάμηνο του 2021, ωστόσο μακροπρόθεσμα η Εταιρεία έχει δημιουργήσει τις απαραίτητες προϋποθέσεις για βελτίωση της θέσης της στην αγορά μετά την υπογραφή της Συμφωνίας Εξυγίανσης.

Πιο συγκεκριμένα η επόμενη μέρα θα βρει την Εταιρεία με δάνεια και επιτόκια που θα μπορούν να εξυπηρετούνται από την δραστηριότητα της, ενώ σε ορίζοντα δεκαετίας η αύξηση των αξιών των ακινήτων της (που σήμερα βρίσκονται σε χαμηλά επίπεδα) σε συνδυασμό με την αποπληρωμή των δανείων θα την καταστήσει οικονομικά υγιή και βιώσιμη.

Η Εταιρεία εκτιμά ότι η αξία της ακίνητης περιουσίας της θα αυξηθεί σταδιακά σε βάθος χρόνου, με αποτέλεσμα την βελτίωση της οικονομικής της εικόνας. Επιπρόσθετα η αναδιατύπωση των μισθώσεων θα βελτιώσει την ταμειακή δυνατότητα της Εταιρείας. Τα παραπάνω δημιουργούν βάση για εξασφάλιση της μακροπρόθεσμης βιωσιμότητας της.

Επίσης, στην έκθεσή μας θέλουμε να τονίσουμε τις προσπάθειες που κατέβαλαν οι εργαζόμενοι για την επίτευξη του ανωτέρω αποτελέσματος.

Κατόπιν των ανωτέρω, κύριοι Μέτοχοι, σας παρακαλούμε όπως εγκρίνετε τις Οικονομικές Καταστάσεις και απαλλάξετε το Διοικητικό Συμβούλιο και τους ελεγκτές από κάθε ευθύνη.

Αθήνα, 6 Νοεμβρίου 2020
Ακριβές αντίγραφο από το βιβλίο πρακτικών του Διοικητικού Συμβουλίου

Για το Διοικητικό Συμβούλιο
Ο Πρόεδρος

ΙΩΑΝΝΗΣ ΕΜΜ ΚΟΝΤΕΛΛΗΣ
ΑΔΤ ΑΙ 576564

Βεβαιώνεται ότι η έκθεση αυτή που αποτελείται από 9 σελίδες είναι αυτή που αναφέρεται στην έκθεση ελέγχου χρήσεως 2019 που χορήγησα στις 9 Νοεμβρίου 2020.

ΒΑΣΙΛΙΚΗ Ι. ΔΑΛΕΖΙΟΥ
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Α.Μ. ΣΟΕΛ 50481

ΣΟΛ Α.Ε.

Μέλος Δικτύου Crowe Global

Φωκ. Νέγρη 3, 112 57 Αθήνα

Α.Μ. ΣΟΕΛ 125

ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε. ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ & ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΓΕΝΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ & ΑΝΤΙΠΡΟΣΩΠΕΙΕΣ

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΧΡΗΣΕΩΣ 2019 ΑΠΟ 1 ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ – 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2019

Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας της χρήσης 2019 (από 1η Ιανουαρίου 2019 έως 31η Δεκεμβρίου 2019), σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς που έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση

ΑΘΗΝΑ, ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ 2020

Π Ε Ρ Ι Ε Χ Ο Μ Ε Ν Α

	Σελίδα
• Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	3
• Ετήσιες Εταιρικές & Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις της 31.12.2019	4
Κατάσταση Οικονομικής Θέσης	4
Κατάσταση Αποτελεσμάτων Χρήσεως	6
Κατάσταση Συνολικών Εσόδων Χρήσεως	7
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	8
Κατάσταση Ταμειακών Ροών	10
Προσάρτημα – Σημειώσεις επί των Ετησίων Εταιρικών & Ενοποιημένων Οικονομικών Καταστάσεων	11

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή
Προς τους Μετόχους της Εταιρείας «ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε. ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ & ΑΞΙΟΙΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΓΕΝΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ & ΑΝΤ/ΠΕΙΕΣ»

Έκθεση Ελέγχου επί των Εταιρικών και Ενοποιημένων Οικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας «ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε. ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ & ΑΞΙΟΙΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΓΕΝΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ & ΑΝΤ/ΠΕΙΕΣ» (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2019, τις εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων χρήσεως, συνολικών εισοδημάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας «ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε. ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ & ΑΞΙΟΙΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΓΕΝΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ & ΑΝΤ/ΠΕΙΕΣ» και των θυγατρικών αυτής (ο Όμιλος) κατά την 31η Δεκεμβρίου 2019, τη χρηματοοικονομική τους επίδοση και τις ενοποιημένες ταμειακές τους ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση γνώμης

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

Ουσιώδης Αβεβαιότητα που Σχετίζεται με τη Συνέχιση της Δραστηριότητας

Εφιστούμε την προσοχή σας στη σημείωση 2.1 των οικονομικών καταστάσεων, όπου γίνεται αναφορά στην οικονομική κατάσταση της Εταιρείας και ειδικότερα στο σημαντικό ύψος των ληξιπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων, στην καταγγελία κατά την προηγούμενη χρήση των δανειακών συμβάσεων της συνδεμένης ΑΓΚΡΙΠΑΝ Α.Ε. για τα οποία η Εταιρεία έχει εγγυηθεί, στα βελτιωμένα αποτελέσματα, και κυρίως στην υπ'αριθμ. 33/2020 απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών με την οποία έγινε δεκτή η αίτηση της Εταιρείας για την επικύρωση της Συμφωνίας Εξυγίανσης (αρ.106β) καθώς και στην εκκρεμούσα τριτανακοπή. Οι παραπάνω συνθήκες, αν και αρκετά βελτιωμένες σε σχέση με την προηγούμενη χρήση, υποδηλώνουν την ύπαρξη ουσιώδους αβεβαιότητας που μπορεί να εγείρει σημαντική αμφιβολία για την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητα της. Η γνώμη μας δεν τροποποιείται σε σχέση με το θέμα αυτό.

Ευθύνες της διοίκησης επί των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων

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

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

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι εταιρικές και ενοποιημένες 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 εταιρικές και ενοποιημένες 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 εταιρικές και ενοποιημένες 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 και του Ομίλου.

- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη Διοίκηση.
- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από τη διοίκηση της λογιστικής βάσης της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας και του Ομίλου να συνεχίσουν τη δραστηριότητά τους. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία και ο Όμιλος να παύσουν να λειτουργούν ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.
- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.
- Συλλέγουμε επαρκή και κατάλληλα ελεγκτικά τεκμήρια αναφορικά με την χρηματοοικονομική πληροφόρηση των οντοτήτων ή των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων εντός του Ομίλου για την έκφραση γνώμης επί των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων. Είμαστε υπεύθυνοι για την καθοδήγηση, την επίβλεψη και την εκτέλεση του ελέγχου της Εταιρείας και των θυγατρικών της. Παραμένουμε αποκλειστικά υπεύθυνοι για την ελεγκτική μας γνώμη.

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

Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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

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

β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την εταιρεία «ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε. ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ & ΑΞΙΟΙΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΓΕΝΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ & ΑΝΤ/ΠΕΙΕΣ» και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 9 Νοεμβρίου 2020
Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

ΣΟΛ
ΟΡΚΩΤΟΙ ΛΟΓΙΣΤΕΣ
Crowe Horwath

ΒΑΣΙΛΙΚΗ Ι. ΔΑΛΕΖΙΟΥ
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 50481
Συνεργαζόμενοι Ορκωτοί Λογιστές α.ε.ο.ε.
μέλος της Crowe Horwath International
Φωκ. Νέγρη 3, 11257 Αθήνα
Αρ Μ ΣΟΕΛ 125

Εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις Χρήσης 2019 (Κατάσταση οικονομικής θέσης, κατάσταση αποτε-λεσμάτων, κατάσταση μεταβολής ιδίων κεφαλαίων και κατάσταση ταμειακών ροών)

Κατάσταση Οικονομικής Θέσης

Κατάσταση οικονομικής θέσης της 31ης Δεκμβρίου 2019

Περίοδος 1.1 – 31.12.2019

(Ποσά εκφρασμένα σε ΕΥΡΩ)	Σημ.	Ποσά κλειόμενης χρήσης 31.12.2019	Ποσά προηγούμ. χρήσεως 31.12.2018
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Ενσώματα πάγια	5	60.436,42	131.603,34
Άϋλα περιουσιακά στοιχεία	6	1.454,30	1.638,00
Επενδύσεις σε ακίνητα	7	24.702.099,46	29.263.350,26
Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις	8	1.745.100,65	1.685.958,26
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	18	6.521.257,74	11.376.829,95
Λοιπά μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	9	1.567,60	1.567,60
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	10	94.173,46	108.673,46
		33.126.089,63	42.569.620,87
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Αποθέματα	13	0,00	0,00
Εμπορικές απαιτήσεις	11	506.182,13	811.561,69
Λοιπές Απαιτήσεις & Προκαταβολές	12	751.609,25	437.961,50
Διαθέσιμα για πώληση χρηματοοικονομικά στοιχεία	14	250.151,79	70.985,84
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	15	121.720,36	87.453,71
		1.629.663,53	**1.407.962,74**
Σύνολο ενεργητικού		**34.755.753,16**	**43.977.583,61**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό κεφάλαιο	16	18.712.092,40	18.712.085,94
Αποθεματικά		2.647.166,62	7.347.159,14
Κέρδη (ζημίες) εις νέον		(214.159.951,58)	(219.279.632,35)
Καθαρή Θέση μετόχων Εταιρείας		(192.800.692,56)	(193.220.387,27)
Μη ελέγχουσες συμμετοχές		0,00	0,00
Σύνολο ιδίων Κεφαλαίων		**(192.800.692,56)**	**(193.220.387,27)**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	17	0,00	0,00
Προβλέψεις για παροχές στους εργαζόμενους κατά την έξοδο από την υπηρεσία	19	30.604,46	29.523,00
Υποχρεώσεις από συμβάσεις μίσθωσης	17	0,00	0,00
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	20	346.583,30	332.083,30
Λοιπές Προβέψεις	21	10.000,00	10.000,00
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		**387.187,76**	**371.606,30**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Εμπορικές υποχρεώσεις	22	1.102.210,15	1.084.358,29
Εγγυήσεις Υπέρ Αγκριπάν	17	139.902.898,72	140.480.508,77
Βραχυπρόθεσμα Δάνεια	17	10.879.249,26	10.878.194,69
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων δανείων	17	19.405.650,00	19.687.731,02
Βραχυπρόθεσμο μέρος υποχρεώσεων από συμβάσεις μίσθωσης	17	46.042.921,62	57.809.579,38
Φόρος εισοδήματος πληρωτέος	23	1.127.998,20	0,00
Τόκοι πληρωτέοι	17	4.676.522,27	3.373.422,31
Λοιπές υποχρεώσεις	24	3.604.500,94	3.512.570,12
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		**227.169.257,96**	**236.826.364,58**
Σύνολο υποχρεώσεων		**227.556.445,72**	**237.197.970,88**
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων & Υποχρεώσεων		**34.755.753,16**	**43.977.583,61**

Κατάσταση αποτελεσμάτων & συνολικών εσόδων
(Ποσά εκφρασμένα σε ΕΥΡΩ)

	Σημ.	Ποσά Τρέχουσας χρήσεως 1.1.2019 - 31.12.2019	Ποσά Συγκρίσιμης χρήσεως 1.1.2018 -31.12.2018
Συνεχιζόμενες δραστηριότητες			
Πωλήσεις εμπορευμάτων & υπηρεσιών	25	3.000,00	7.379,03
Κόστος πωλήσεων εμπορευμάτων & υπηρεσιών		(2.059,97)	(6.376,05)
Μικτό κέρδος εμπορευμάτων & υπηρεσιών		**940,03**	**1.002,98**
Έσοδα εκμετάλλευσης ακινήτων	25	2.364.070,94	2.195.219,86
Κόστος εκμετάλλευσης ακινήτων		(515.547,98)	(391.558,62)
Μικτό κέρδος από εκμετάλλευση ακινήτων		**1.848.522,96**	**1.803.661,24**
Αποτελέσματα από την επιμέτρηση στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων	7	635.872,35	(87.394,12)
Κέρδη/(ζημίες) από πώληση επενδυτικών ακινήτων	7	0,00	0,00
Άλλα έσοδα εκμεταλλεύσεως	28	11.672.674,76	138.844,56
Έξοδα λειτουργίας διαθέσεως	27	(72.106,24)	(45.719,04)
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	27	(302.779,85)	(225.422,41)
Άλλα έξοδα εκμεταλλεύσεως	28	(5.406.227,32)	(662.260,69)
Λειτουργικά αποτελέσματα		**8.376.896,69**	**922.712,52**
Χρηματοοικονομικό κόστος (καθαρό)	29	(2.274.111,93)	(4.080.113,10)
Καταπτώσεις εγγυήσεων ΑΓΚΡΙΠΑΝ Α.Ε.Β.Ε.	17	239.226,96	(140.761.309,93)
Αναλογία κερδών / ζημιών από συγγενή εταιρεία	8	51.513,53	(289.733,08)
Αποτέλεσμα προ φόρων		**6.393.525,25**	**(144.208.443,59)**
Φόρος εισοδήματος	30	(5.983.065,31)	(1.257.631,16)
Καθαρά κέρδη (ζημίες) μετά από φόρους από συνεχιζόμενες δραστηριότητες		**410.459,94**	**(145.466.074,75)**
Διακοπείσες δραστηριότητες			
Καθαρά κέρδη (ζημίες) μετά από φόρους από διακοπείσες δραστηριότητες		**0,00**	**0,00**
Καθαρά κέρδη (ζημίες) μετά από φόρους		**410.459,94**	**(145.466.074,75)**
Κατανέμονται σε:			
Ιδιοκτήτες μητρικής			
Από συνεχιζόμενες δραστηριότητες		410.459,94	(145.466.074,75)
Από διακοπείσες δραστηριότητες		0,00	0,00
		410.459,94	(145.466.074,75)
Βασικά κέρδη (ζημίες) ανά μετοχή μετά από φόρους (σε €)			
Από συνεχιζόμενες δραστηριότητες		**0,11**	**(42,10)**
Από διακοπείσες δραστηριότητες		**0,00**	**0,00**
		0,11	**(42,10)**

Κατάσταση συνολικών εσόδων

(Ποσά εκφρασμένα σε ΕΥΡΩ)

	Σημ.	Τρέχουσα περίοδος 1.1.2019-31.12.2019	Συγκρίσιμη περίοδος 1.1.2018-31.12.2018
Ζημίες χρήσεως μετά από φόρους		**410.459,94**	**(145.466.074,75)**
Λοιπά συνολικά έσοδα / ζημίες			
Στοιχεία που δεν ανακατατάσσονται μεταγενέστερα στα αποτελέσματα			
Αναλογία λοιπών συνολικών εσόδων από συγγενή εταιρεία μετά από φόρους		7.628,86	3.322,09
Επαναεπιμετρήσεις προγραμμάτων καθορισμένων παροχών		2.104,55	1.289,59
Φόρος εισοδήματος στοιχείων λοιπών συνολικών εσόδων που δεν ανακατατάσσονται		(505,10)	(972,38)
Καθαρές λοιπές συνολικές κέρδη / ζημίες που δεν ανακατατάσσονται στα αποτελέσματα σε μεταγενέστερες περιόδους		**9.228,31**	**3.639,30**
Λοιπές συνολικά κέρδη / ζημίες, μετά από φόρους		**9.228,31**	**3.639,30**
Συγκεντρωτικές συνολικές ζημίες χρήσης, μετά από φόρους		**419.688,25**	**(145.462.435,45)**
Κατανέμονται σε:			
Ιδιοκτήτες μητρικής		419.688,25	(145.462.435,45)
Μη ελέγχουσες συμμετοχές		0,00	0,00

Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων
(Ποσά εκφρασμένα σε ΕΥΡΩ)

	ΕΤΑΙΡΕΙΑ						
	Μετοχικό Κεφάλαιο	**Τακτικό αποθεματικό**	**Αφορολόγητα αποθεματικά ειδικών διατάξεων**	**Λοιπά αποθεματικά**	**Αποτελέσματα εις νέον**	**Μη ελέγχουσες συμμετοχές**	**Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων**
Υπόλοιπο την 01.01.2018 πριν την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9	**17.901.181,44**	**191.739,01**	**4.618.979,41**	**9,78**	**(50.820.676,60)**	**0,00**	**(28.108.766,96)**
Επίδραση από την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9	0,00	0,00	0,00	0,00	(26.180,80)	0,00	(26.180,80)
Υπόλοιπο την 01.01.2018 μετά την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9	**17.901.181,44**	**191.739,01**	**4.618.979,41**	**9,78**	**(51.576.159,150)**	**0,00**	**(28.134.947,77)**
Αποτελέσματα χρήσης 2018	0,00	0,00	0,00	0,00	(145.466.074,75)	0,00	(145.466.074,75)
Λοιπά συνολικά αποτελέσματα χρήσης, μετά από φόρους	0,00	0,00	0,00	0,00	3.639,30	0,00	3.639,30
Συγκεντρωτικά συνολικά αποτελέσματα χρήσης, μετά από φόρους	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**(145.462.435,45)**	**0,00**	**(145.462.435,45)**
Απορρόφηση επιχείρησεων	810.904,50	152.164,34	1.807.035,14	577.231,46	(22.970.339,50)	0,00	(19.623.004,06)
Διανομή κερδών βάση απόφασης της Τ.Γ.Σ.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Υπόλοιπο την 31.12.2018	**18.712.085,94**	**343.903,35**	**6.426.014,55**	**577.241,24**	**(219.279.632,35)**	**0,00**	**(193.220.387,27)**
Υπόλοιπο την 01.01.2019	**18.712.085,94**	**343.903,35**	**6.426.014,55**	**577.241,24**	**(219.279.632,35)**	**0,00**	**(193.220.387,27)**
Αποτελέσματα χρήσης 2019	0,00	0,00	0,00	0,00	410.459,940	0,00	410.459,94
Λοιπά συνολικά αποτελέσματα χρήσης, μετά από φόρους	0,00	0,00	0,00	0,00	9.228,31	0,00	9.228,31
Συγκεντρωτικά συνολικά αποτελέσματα χρήσης, μετά από φόρους	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**419.688,25**	**0,00**	**419.688,25**
Μεταφορά αφορολόγητου αποθεματικού	0,00	0,00	(4.699.992,52)	0,00	4.699.992,52	0,00	0,00
Αυξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	6,46	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6,46
Υπόλοιπο την 31.12.2019	**18.712.092,40**	**343.903,35**	**1.726.022,03**	**577.241,24**	**(214.159.951,58)**	**0,00**	**(192.800.692,56)**

Κατάστασης ταμειακών ροών

Κατάσταση ταμιακών ροών της 31ης Δεκεμβρίου 2019

(Ποσά εκφρασμένα σε ΕΥΡΩ)

	ΕΤΑΙΡΙΑ	
Λειτουργικές δραστηριότητες	**Τρέχουσα χρήση 1.1-31.12.2019**	**Συγκρίσιμη χρήση 1.1-31.12.2018**
Αποτελέσματα προ φόρων	**6.393.525,25**	**(144.208.443,59)**
Πλέον/ Μείον προσαρμογές για:		
Αποσβέσεις	13.299,22	12.179,41
Προβλέψεις	341.084,97	14.539,51
Ζημίες – Κέρδη αποτίμησης συγγενούς εταιρείας	(51.513,53)	289.733,08
Ζημίες – Κέρδη από την επιμέτρηση στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων	(635.872,35)	87.394,12
Καταπτώσεις εγγυήσεων ΑΓΚΡΙΠΑΝ Α.Ε.Β.Ε.	(239.226,96)	140.761.309,93
Λοιπά μη ταμειακά έσοδα/έξοδα	(6.771.795,92)	0,00
Αποτελέσματα (έσοδα, έξοδα, κέρδη και ζημίες) επενδυτικής δραστηριότητας	(179.165,95)	481.952,89
Τόκοι και συναφή χρηματ/μικά αποτελέσματα	2.453.277,88	3.894.280,51
Πλέον/Μείον προσαρμογές για μεταβολές λογ/σμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες		
Μείωση / (αύξηση) αποθεμάτων	0,00	6.376,05
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	(326.310,79)	1.022.676,66
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην Τραπεζών)	134.282,68	(540.896,50)
Μείον:		
Πληρωμές για αποζημίωση προσωπικού	(5.356,36)	0,00
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	(460.073,50)	(1.254.927,48)
Καταβεβλημένοι φόροι	0,00	0,00
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	**666.154,64**	**566.174,59**
Επενδυτικές δραστηριότητες		
Απόκτηση θυγατρικών, συγγενών, κοινοπραξιών και λοιπών επενδύσεων	0,00	0,00
Καθαρή Εισροή ταμειακών σιαθεσίμων λόγω συνένωσης /απορρόφησης	0,00	30.336,46
Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	(1.438,53)	(54.556,42)
Προσθήκες επενδυτικών ακινήτων	0,00	0,00
Εισπράξεις από πωλήσεις ενσώματων και άυλων παγίων	0,00	16.000,00
Εισπράξεις από πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	0,00	0,00
Δάνεια από / προς συνδεδεμένα μέρη	(10.000,00)	(7.500,00)
Τόκοι εισπραχθέντες	8,17	6,20
Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	**(11.430,36)**	**(15.713,76)**
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες		
Εισπράξεις από αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	6,46	0,00
Εισπράξεις από εκδοθέντα/ αναληφθέντα δάνεια	0,00	0,00
Εξοφλήσεις εγγυήσεων ΑΓΚΡΙΠΑΝ Α.Ε.Β.Ε.	(338.383,09)	0,00
Εξοφλήσεις δανείων	(282.081,00)	(498.438,49)
Εξοφλήσεις υποχρεώσεων από μισθώσεις (χρεολύσια)	0,00	0,00
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	**(620.457,63)**	**(498.438,49)**
Καθαρή αύξηση/ (μείωση) στα ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσεως (α) + (β) + (γ)	**34.266,65**	**52.022,34**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσεως	**87.453,71**	**35.431,37**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσεως	**121.720,36**	**87.453,71**

ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ – ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΤΩΝ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΗΣ 31ης Δεκεμβρίου 2019

1. Γενικές πληροφορίες – δραστηριότητες της εταιρείας

Η εταιρεία ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε. δραστηριοποιείται κυρίως στον χώρο της ανάπτυξης και αξιοποίησης ακινήτων. Κατά την τελευταία δεκαετία έχει αναπτύξει κτίρια καταστημάτων και γραφείων, εμπορικά κέντρα, χώρους ψυχαγωγίας και αποθηκευτικούς χώρους.
Η διοικητική ομάδα συνεργάζεται με καταξιωμένες μελετητικές και τεχνικές εταιρείες, αναπτύσσοντας οικονομικά και ποιοτικά έργα, έγκαιρα, δίνοντας συγχρόνως σημασία στον άνθρωπο και το περιβάλλον.

Η ιστοσελίδα (website) της Εταιρείας είναι: **http://dromeas-real-estate.weebly.com**

Η ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε. συμμετέχει με ποσοστό 34,50% στην εταιρεία Multipart Α.Ε.. Η Multipart Α.Ε. είναι μια από τις κορυφαίες εταιρίες εισαγωγής, εμπορίας, και διανομής ανταλλακτικών οχημάτων στην Ελληνική αγορά. Έχει στη διάθεσή της αποθηκευτικές εγκαταστάσεις έκτασης 14.000 τ.μ. και 7 υποκαταστήματα σε όλη την Ελλάδα. Δραστηριοποιείται στους κάτωθι τομείς ανταλλακτικών :

- Μηχανικά ανταλλακτικά After Market αποκλειστικά από κατασκευαστές Α' εξοπλισμού που τροφοδοτούν την αυτοκινητοβιομηχανία .
- Ανταλλακτικά Φανοποιείας για όλα τα αυτοκίνητα.

Η ιστοσελίδα (website) της Εταιρείας είναι: **http://www.multipart.gr**

Επίσης συμμετέχει με ποσοστό 2,59% στην εταιρεία ΑΓΚΡΙΠΑΝ Α.Ε.Β.Ε.

Στα πλαίσια της Εταιρικής Κοινωνικής Ευθύνης η ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε. διατηρεί πρόγραμμα ενεργειών κοινωνικής συνεισφοράς. Στο πλαίσιο αυτό είναι ενεργός υποστηρικτής φιλανθρωπικών ιδρυμάτων και σωματείων, όπως τα Παιδικά Χωριά SOS, ενώ έχει παραχωρησεί επίσης οίκημα ιδιοκτησίας της εταιρείας στην Προσκοπική Κίνηση Λέσβου και λειτουργεί ως Προσκοπικό Εκπαιδευτικό και Περιβαλλοντικό Κέντρο.

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν, ομόφωνα, από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 9/9/2020.

2. Οι σημαντικές λογιστικές αρχές που ακολουθούνται από την Εταιρεία κατά την κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων

2.1. Πλαίσιο κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων

Οι συνημμένες ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας καλύπτουν την περίοδο από 1η Ιανουαρίου 2019 έως 31 Δεκεμβρίου 2019. Οι ετήσιες αυτές οικονομικές καταστάσεις είναι σύμφωνες με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Δ.Π.Χ.Π.), τα οποία έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (Ι.Α.S.Β.), καθώς και των διερμηνειών τους, οι οποίες έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Ερμηνείας Προτύπων (Ι.F.R.Ι.C.) του Ι.Α.S.Β. και τα οποία έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.
Δεν υπάρχουν Πρότυπα που να έχουν εφαρμοστεί πριν την ημερομηνία έναρξης εφαρμογής τους.
Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση το ιστορικό κόστος, με εξαίρεση τα επενδυτικά ακίνητα και τα διαθέσιμα για πώληση χρηματοοικονομικά στοιχεία, που έχουν αποτιμηθεί στην εύλογη αξία τους, την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητάς (going concern) και την αρχή αυτοτέλειας των χρήσεων.
Η κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων απαιτεί την χρήση αναλυτικών λογιστικών εκτιμήσεων και κρίσεων για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών. Τα θέματα για τα οποία έχουν γίνει εκτιμήσεις και παραδοχές αναφέρονται κατωτέρω.
Συνέχιση της δραστηριότητας
Οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2019 παρουσιάζουν την χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας με βάση την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας.
Την περίοδο 01.01.2019-31.12.2019 η Εταιρεία παρουσιάζει λογιστική κερδοφορία συνεπεία της καταγγελίας της Σύμβασης Χρηματοδοτικής Μίσθωσης του ακινήτου επί της Λ. Συγγρού 111 από την ΕΘΝΙΚΗ LEASING και της διαγραφής που προβλέπεται στη Συμφωνία Εξυγίανσης για την αντίστοιχη υποχρέωση προς στην ΕΘΝΙΚΗ LEASING. Ο λογιστικός χειρισμός και η σημαντική επίπτωση στα αποτελέσματα φαίνονται στον παρακάτω πίνακα (βλ. και Σημείωση 28 πιο αναλυτικά):

Απόσβεση οφειλών προς Εθνική Λήζινγκ (ως συμφωνία εξυγίανσης)	€	16.900.000,00
Εύλογη αξία επενδυτικού ακινήτου	€	(5.197.123,15)
Εξοπλισμός εντός του ακινήτου	€	(59.489,93)
Κέρδος από Καταγγελία Σύμβασης Χρηματοδοτικής Μίσθωσης	€	11.643.386,92
Χρέωση ΦΜΑ λόγω καταγγελίας Σύμβασης Χρηματοδ. Μίσθωσης	€	(4.871.591,00)
Τελική επίδραση (κέρδος) καταγγελίας στο αποτ/σμα χρήσης	**€**	**6.771.795,92**

Εάν δεν υπήρχε το συγκεκριμένο γεγονός, η Εταιρεία θα εμφάνιζε λειτουργικά κέρδη (Ε.Β.Ι.Τ.) ύψους 1,6 εκ. € περίπου, παρουσιάζει δηλαδή βελτίωση σε σχέση με το προηγούμενο έτος, κυρίως λόγω αύξησης της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων.
Επιπρόσθετα, με την καταγγελία του συνόλου των δανείων της ΑΓΚΡΙΠΑΝ Α.Ε.Β.Ε. από τις πιστώτριες τράπεζες εντός της προηγούμενης χρήσης 2018 και την κατάπτωση των εγγυήσεων της Εταιρείας υπέρ της πρώτης, δημιουργήθηκαν επιπλέον υποχρεώσεις της Εταιρείας συνολικού ποσού 140 εκατομμυρίων ευρώ ποσό που επιβάρυνε τα οικονομικά αποτελέσματα της Εταιρείας και κατέστησε ανέφικτη την αποπληρωμή των υποχρεώσεών της έναντι των πιστωτριών Τραπεζών.

Η Εταιρεία έπειτα από μακρά περίοδο διαπραγματεύσεων με τις πιστώτριες τράπεζες για την εξεύρεση κοινά αποδεκτής λύσης για την συνέχιση της δραστηριότητάς της και με την αρωγή της ERNST&YOUNG εκπόνησε business plan για την αναδιάρθρωση των δανειακών της υποχρεώσεων. Βασικά στοιχεία του πλάνου αυτού – που έχει ορίζοντα δεκαετίας – είναι η μείωση του δανεισμού και κυρίως των εγγυήσεων προς τη συγγενή εταιρεία ΑΓΚΡΙΠΑΝ Α.Ε.Β.Ε. σε επίπεδα που να αντιστοιχούν στο κύκλο εργασιών της Εταιρείας, ενώ παράλληλα οι μέτοχοι της Εταιρείας δεσμεύονται να στηρίξουν το πλάνο αυτό με νέα κεφάλαια.
Ακολούθως η Εταιρεία προχώρησε στην υπογραφή Συμφωνίας Εξυγίανσης με τις Πιστώτριες Τράπεζες την 28.06.2019 και την ίδια μέρα υπέβαλε Αίτηση Υπαγωγής στις διατάξεις του άρθρου 106β για αναδιάρθρωση των δανειακών της υποχρεώσεων βάσει της υπογραφείσας Συμφωνίας Εξυγίανσης, σύμφωνα με τις διατάξεις του Πτωχευτικού Κώδικα.
Με την υπ'αρ. 33/2020 απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών (Τμήμα Εκουσίας Δικαιοδοσίας), έγινε δεκτή η από 28.6.2019 (ΓΑΚ 57465/2019 και ΕΑΚ 535/2019) αίτηση της Εταιρείας για την επικύρωση της Συμφωνίας Εξυγίανσης (αρ.106β ΠτΚ). Με την απόφαση αυτή επικυρώθηκε η συμφωνία εξυγίανσης που συνήφθη μεταξύ της ως άνω Εταιρείας και της εκ του νόμου προβλεπόμενης πλειοψηφίας των πιστωτών της.
Κατά της αποφάσεως αυτής η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία "INTRUM HELLAS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ ΑΠΟ ΔΑΝΕΙΑ ΚΑΙ ΠΙΣΤΩΣΕΙΣ", άσκησε την από 27.2.2020 Τριτανακοπή ενώπιον του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών (ΓΑΚ 19422/2020 και ΕΑΚ 101/2020. Σημειωτέον ότι η εταιρεία αυτή άσκησε την εν λόγω τριτανακοπή ενεργούσα με την ιδιότητά της ως μη δικαιούχος και μη υπόχρεος διάδοχος, διαχειρίστρια και πληρεξούσια των απαιτήσεων των οποίων δικαιούχος τυγχάνει η αλλοδαπή εταιρεία με την επωνυμία "PIRAEUS SNF DESIGNATED ACTIVITY COMPANY" (με έδρα στο Δουβλίνο Ιρλανδίας), η οποία κατέστη ειδική διάδοχός της ανώνυμης τραπεζικής εταιρείας με την επωνυμία "ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΕ", δυνάμει μεταβίβασης σε αυτήν από την τελευταία απαιτήσεων από δάνεια και πιστώσεις στο πλαίσιο τιτλοποίησης απαιτήσεων σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.3156/2003.
Η συζήτηση της ως άνω τριτανακοπής ορίστηκε αρχικά για τις 29.4.2020, ημερομηνία κατά την οποία δεν συζητήθηκε, καθώς τα δικαστήρια ήταν κλειστά λόγω COVID-19 και ορίστηκε οίκοθεν από το αρμόδιο Δικαστήριο για τις 3.9.2020 οπότε και, συναινέσει των διαδίκων, αναβλήθηκε για τις 25.11.2020. Η Εταιρεία έχει έρθει σε συνεννόηση με την διάδικο "INTRUM HELLAS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ ΑΠΟ ΔΑΝΕΙΑ ΚΑΙ ΠΙΣΤΩΣΕΙΣ" προκειμένου να βρεθεί κοινά αποδεκτή λύση, και εκτιμά ότι οι συζητήσεις θα ευοδωθούν εντός του 2020.
Η επόμενη μέρα θα βρει την Εταιρεία με δάνεια και επιτόκια που θα μπορούν να εξυπηρετούνται από την δραστηριότητα της ενώ σε ορίζοντα δεκαετίας η αύξηση των αξιών των ακινήτων της (που σήμερα βρίσκονται σε χαμηλά επίπεδα) σε συνδυασμό με την αποπληρωμή των δανείων θα την καταστήσει οικονομικά υγιή και βιώσιμη.
Με βάση τα πιο πάνω οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας έχουν ετοιμαστεί με βάση την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας.
Οι λογιστικές αρχές και μέθοδοι που ακολούθησε η Εταιρεία, για τη σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων της 31.12.2019, είναι οι ίδιες με εκείνες που περιγράφονται στις δημοσιευμένες ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της 31.12.2018, αφού ληφθούν υπόψη και τα προβλεπόμενα από τις τροποποιήσεις των προτύπων, τα νέα πρότυπα και οι νέες Διερμηνείες που εκδόθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και η εφαρμογή τους είναι υποχρεωτική από 1.1.2019.

2.2 Νέα πρότυπα, διερμηνείες και τροποποίηση υφισταμένων προτύπων

Α. Νέα και αναθεωρημένα πρότυπα και διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση, που υιοθετήθηκαν από την Εταιρεία κατά την 1η Ιανουαρίου 2019.

ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις» . Το ΔΠΧΑ 16 εκδόθηκε τον Ιανουάριο του 2016 και αντικαθιστά το ΔΛΠ 17. Σκοπός του προτύπου είναι να εξασφαλίσει ότι οι μισθωτές και οι εκμισθωτές παρέχουν χρήσιμη πληροφόρηση που παρουσιάζει εύλογα την ουσία των συναλλαγών που αφορούν μισθώσεις. Το ΔΠΧΑ 16 εισάγει ένα ενιαίο μοντέλο για το λογιστικό χειρισμό από την πλευρά του μισθωτή, το οποίο απαιτεί ο μισθωτής να αναγνωρίζει περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις για όλες τις συμβάσεις μισθώσεων με διάρκεια άνω των 12 μηνών, εκτός εάν το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο είναι μη σημαντικής αξίας. Σχετικά με το λογιστικό χειρισμό από την πλευρά του εκμισθωτή, το ΔΠΧΑ 16 ενσωματώνει ουσιαστικά τις απαιτήσεις του ΔΛΠ 17. Επομένως, ο εκμισθωτής συνεχίζει να κατηγοριοποιεί τις συμβάσεις μισθώσεων σε λειτουργικές και χρηματοδοτικές μισθώσεις, και να ακολουθεί διαφορετικό λογιστικό χειρισμό για κάθε τύπο σύμβασης.

Το νέο λογιστικό πρότυπο επηρέασε τον λογιστικό χειρισμό των λειτουργικών μισθώσεων της Εταιρείας ως μισθωτή.
Η Εταιρεία εφάρμοσε το ΔΠΧΑ 16 από την 1/1/2019, ως εξής :
Α) Μισθώσεις που προηγουμένως ταξινομούνταν ως χρηματοδοτικές:
Η Εταιρεία δεν άλλαξε τις προϋπάρχουσες λογιστικές αξίες των ενσώματων παγίων στοιχείων και των υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις κατά την ημερομηνία αρχικής εφαρμογής του ΔΠΧΑ 16 για μισθώσεις που ήταν ταξινομημένες ως χρηματοδοτικές (τα δικαιώματα χρήσης παγίων και οι υποχρεώσεις μισθώσεων ισούνται με τα μισθωμένα πάγια και υποχρεώσεις υπό το ΔΛΠ 17). Οι απαιτήσεις του ΔΠΧΑ 16 εφαρμόστηκαν στις μισθώσεις αυτές από την 1 Ιανουαρίου 2019.
Β) Μισθώσεις που προηγουμένως ταξινομούνταν ως λειτουργικές:
Η Εταιρεία στις 31/12/2018 δεν είχε λειτουργικές συμβάσεις μίσθωσης παγίων περιουσιακών στοιχείων.
Ως εκτούτου, κατά την ημερομηνία μετάβασης στο Δ.Π.Χ.Α. 16 (1/1/2019), δεν αναγνώρισε δικαιώματα χρήσης παγίων περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεις μίσθωσης.

Οι δραστηριότητες της Εταιρείας ως εκμισθωτής αφορούν εκμίσθωση επενδυτικών ακινήτων μέσω λειτουργικών μισθώσεων.
Οι λογιστικές πολιτικές από την πλευρά του εκμισθωτή σύμφωνα με το νέο πρότυπο, δεν διαφέρουν ουσιαστικά από τα προβλεπόμενα στο Δ.Λ.Π. 17. Συνεπώς η Εταιρεία δεν χρειάστηκε να προβεί σε προσαρμογές σαν αποτέλεσμα της υιοθέτησης του Δ.Π.Χ.Α. 16.

ΔΠΧΑ 9 (Τροποποίηση) «Δικαιώματα πρόωρης αποπληρωμής με καταβολή αρνητικής ποινής εξόφλησης»: Η τροποποίηση παρέχει στις εταιρείες τη δυνατότητα, εφόσον πληρούν μία συγκεκριμένη συνθήκη, να επιμετρούν χρηματοοικονομικά στοιχεία

με δικαίωμα πρόωρης αποπληρωμής και καταβολή αρνητικής ποινής εξόφλησης (negative compensation) στο αναπόσβεστο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων αντί στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων. Η τροποποίηση αυτή δεν επιφέρει μεταβολές στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

ΔΛΠ 28 (Τροποποίηση) «Μακροπρόθεσμές συμμετοχές σε συγγενείς και κοινοπραξίες»: Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι οι οντότητες πρέπει να λογιστικοποιούν τις μακροπρόθεσμες συμμετοχές τους σε μία συγγενή εταιρεία ή κοινοπραξία, στις οποίες δεν εφαρμόζεται η μέθοδος της καθαρής θέσης, με βάση το ΔΠΧΑ 9. Η τροποποίηση αυτή δεν επιφέρει μεταβολές στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

ΕΔΔΠΧΑ 23 «Αβεβαιότητα σχετικά με τον χειρισμό θεμάτων φορολογίας εισοδήματος»: Η διερμηνεία παρέχει επεξηγήσεις ως προς την αναγνώριση και επιμέτρηση του τρέχοντος και αναβαλλόμενου φόρου εισοδήματος όταν υπάρχει αβεβαιότητα σχετικά με τη φορολογική αντιμετώπιση κάποιων στοιχείων. Το ΕΔΔΠΧΑ 23 έχει εφαρμογή σε όλες τις πτυχές της λογιστικοποίησης του φόρου εισοδήματος όταν υπάρχει τέτοια αβεβαιότητα, συμπεριλαμβανομένου του φορολογητέου κέρδους ή ζημιάς, της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, των φορολογικών κερδών και φορολογικών ζημιών και τους φορολογικούς συντελεστές. Η τροποποίηση αυτή δεν επηρεάζει σημαντικά τις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

ΔΛΠ 19 (Τροποποίηση) «Τροποποίηση προγράμματος, περικοπή ή διακανονισμός»: Η τροποποίηση απαιτεί από τις οντότητες να χρησιμοποιούν επικαιροποιημένες αναλογιστικές παραδοχές για τον προσδιορισμό του κόστους τρέχουσας απασχόλησης και του καθαρού τόκου για το υπόλοιπο της ετήσιας περιόδου αναφοράς, μετά την πραγματοποίηση μιας μεταβολής, περικοπής ή ενός διακανονισμού του προγράμματος καθορισμένων παροχών.

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2015 (Κύκλος 2015 - 2017)
Το ΣΔΛΠ στα πλαίσια του ετήσιου προγράμματος βελτιώσεων, εξέδωσε τον Δεκέμβριο του 2017 Κύκλο περιορισμένων τροποποιήσεων σε υφιστάμενα πρότυπα και εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2019.
Αυτές οι τροποποιήσεις δεν επηρεάζουν σημαντικά τις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις επιχειρήσεων»: Η τροποποίηση διευκρινίζει πως μία οντότητα επαναμετρά το ποσοστό που κατείχε προηγουμένως σε μία από κοινού ελεγχόμενη δραστηριότητα όταν αποκτά τον έλεγχο της επιχείρησης αυτής.
ΔΠΧΑ 11 «Από κοινού συμφωνίες»: Η τροποποίηση διευκρινίζει πως μία οντότητα δεν επαναμετρά το ποσοστό που κατείχε προηγουμένως σε μία από κοινού ελεγχόμενη δραστηριότητα όταν αποκτά από κοινού έλεγχο στην επιχείρηση αυτή.
ΔΛΠ 12 «Φόροι εισοδήματος»: Η τροποποίηση διευκρινίζει πως μία οντότητα λογιστικοποιεί όλες τις επιπτώσεις στο φόρο εισοδήματος από πληρωμές μερισμάτων με τον ίδιο τρόπο.
ΔΛΠ 23 «Κόστος δανεισμού»: Η τροποποίηση διευκρινίζει πως μία οντότητα χειρίζεται ως μέρος του γενικού δανεισμού οποιοδήποτε δάνειο αναλήφθηκε ειδικά για την ανάπτυξη ενός περιουσιακού στοιχείου όταν το στοιχείο αυτό είναι έτοιμο για τη χρήση την οποία προορίζεται ή την πώλησή του.

Β. Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

Νέα λογιστικά πρότυπα, τροποποιήσεις και διερμηνείες έχουν τεθεί σε ισχύ για μεταγενέστερες περιόδους και δεν έχουν εφαρμοστεί κατά την κατάρτιση αυτών των ενοποιημένων και εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Η Εταιρεία ερευνά την επίδραση των νέων προτύπων και τροποποιήσεων στις χρηματοοικονομικές της καταστάσεις.

ΔΠΧΑ 17 «Ασφαλιστήρια συμβόλαια» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2021): Το ΔΠΧΑ 17 εκδόθηκε τον Μάιο του 2017 και αντικαθιστά το ΔΠΧΑ 4. Το ΔΠΧΑ 17 καθιερώνει τις αρχές για την αναγνώριση, επιμέτρηση και παρουσίαση των ασφαλιστήριων συμβολαίων που βρίσκονται στο πεδίο εφαρμογής του προτύπου καθώς και τις σχετικές γνωστοποιήσεις. Σκοπός του προτύπου είναι να διασφαλίσει ότι μία οντότητα παρέχει σχετικές πληροφορίες οι οποίες να παρουσιάζουν την εύλογη εικόνα σχετικά με αυτά τα συμβόλαια. Το νέο πρότυπο επιλύει τα προβλήματα συγκρισιμότητας που είχε δημιουργήσει το ΔΠΧΑ 4 καθώς απαιτεί όλα τα ασφαλιστήρια συμβόλαια να λογιστικοποιούνται με τρόπο συνεπή. Οι ασφαλιστικές υποχρεώσεις θα επιμετρώνται σε τρέχουσες αξίες και όχι σε ιστορικό κόστος. Το πρότυπο δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ε.Ε..

ΔΠΧΑ 3 (Τροποποίηση) «Ορισμός συνένωσης επιχειρήσεων» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2020): Ο νέος ορισμός εστιάζει στην έννοια της απόδοσης μιας επιχείρησης με τη μορφή παροχής αγαθών και υπηρεσιών στους πελάτες σε αντίθεση με τον προηγούμενο ορισμό ο οποίος εστίαζε στις αποδόσεις με τη μορφή μερισμάτων, χαμηλότερου κόστους ή άλλου οικονομικού οφέλους σε επενδυτές και λοιπά μέρη. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ε.Ε..

ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39 και ΔΠΧΑ 7 (Τροποποιήσεις) «Αναμόρφωση επιτοκίων αναφοράς» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2020): Οι τροποποιήσεις αλλάζουν ορισμένες απαιτήσεις σχετικά με τη λογιστική αντιστάθμισης κινδύνου ώστε να παρέχουν διευκόλυνση σχετικά με τις πιθανές επιπτώσεις της αβεβαιότητας που θα προκαλέσει η αλλαγή των επιτοκίων αναφοράς. Επιπλέον, οι τροποποιήσεις απαιτούν από τις εταιρείες να παρέχουν πρόσθετες πληροφορίες στους επενδυτές σχετικά με τις σχέσεις αντιστάθμισής τους, οι οποίες επηρεάζονται άμεσα από αυτές τις αβεβαιότητες.

ΔΛΠ 1 και ΔΛΠ 8 (Τροποποιήσεις) «Ορισμός του ουσιώδους» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2020): Οι τροποποιήσεις αποσαφηνίζουν τον ορισμό του ουσιώδους και πώς πρέπει να χρησιμοποιείται, συμπληρώνοντας τον ορισμό με οδηγίες οι οποίες παρέχονταν έως τώρα σε άλλα σημεία των ΔΠΧΑ. Επιπλέον,

έχουν βελτιωθεί οι διευκρινίσεις που συνοδεύουν τον ορισμό. Τέλος, οι τροποποιήσεις διασφαλίζουν ότι ο ορισμός του ουσιώδους εφαρμόζεται με συνέπεια σε όλα τα ΔΠΧΑ.

Αναθεώρηση του Εννοιολογικού Πλαισίου της Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2020): Τον Μάρτιο του 2018, το ΣΔΛΠ προέβη στην αναθεώρηση του Εννοιολογικού Πλαισίου της Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, σκοπός της οποίας ήταν η ενσωμάτωση σημαντικών θεμάτων τα οποία δεν καλύπτονταν, καθώς επίσης και η επικαιροποίηση και παροχή διευκρινίσεων σε σχέση με συγκεκριμένες καθοδηγήσεις. Το αναθεωρημένο Εννοιολογικό Πλαίσιο της Χρηματοοικονομικής Αναφοράς περιλαμβάνει ένα νέο κεφάλαιο σχετικά με την επιμέτρηση, στο οποίο αναλύεται η έννοια της επιμέτρησης, συμπεριλαμβανομένων παραγόντων που πρέπει να λαμβάνονται υπόψη κατά την επιλογή μίας βάσης επιμέτρησης, θέματα σχετικά με την παρουσίαση και γνωστοποίηση στις Οικονομικές Καταστάσεις και καθοδήγηση αναφορικά με την αποαναγνώριση στοιχείων του ενεργητικού και υποχρεώσεων από τις Οικονομικές Καταστάσεις. Περαιτέρω, το αναθεωρημένο Εννοιολογικό Πλαίσιο της Χρηματοοικονομικής Αναφοράς περιλαμβάνει βελτιωμένους ορισμούς των στοιχείων του ενεργητικού και των υποχρεώσεων, καθοδήγηση που υποβοηθά την εφαρμογή των εν λόγω ορισμών, επικαιροποίηση των κριτηρίων για την αναγνώριση των στοιχείων του ενεργητικού και των υποχρεώσεων, καθώς επίσης και διευκρινίσεις σε σημαντικούς τομείς, όπως οι ρόλοι της διαχείρισης, της συντηρητικότητας και της αβεβαιότητας κατά την επιμέτρηση στην χρηματοοικονομική πληροφόρηση.
Η Εταιρεία θα εξετάσει την επίδραση του νέου πλαισίου στις οικονομικές καταστάσεις της.

ΔΛΠ 1 (Τροποποίηση) «Ταξινόμηση υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022): Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι οι υποχρεώσεις ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες βάσει των δικαιωμάτων που είναι σε ισχύ στη λήξη της περιόδου αναφοράς. Η ταξινόμηση δεν επηρεάζεται από τις προσδοκίες της οντότητας ή από γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς. Επιπλέον, η τροποποίηση αποσαφηνίζει τη σημασία του όρου «διακανονισμός» μιας υποχρέωσης του ΔΛΠ 1. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ε.Ε..

2.3 Βάση Ενοποίησης

Δομή του Ομίλου
Στην προηγούμενη χρήση ολοκληρώθηκε η συγχώνευση με απορρόφηση των θυγατρικών εταιρειών «ΔΡΟΜΕΑΣ Α.Ε.», «ΘΕΣΕΙΣ ΠΑΡΚΙΝΓΚ Α.Ε.» και «ΚΟΝΤΕΛΛΗΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε.» από την μητρική εταιρεία «ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε.» Ως εκ τούτου οι Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας, είναι πλέον η συνέχεια των ενοποιημένων Οικονομικών καταστάσεων πριν την απορρόφηση και οι μοναδικές κατά τη λήξη τόσο της παρούσας όσο και της προηγούμενης χρήσης, στις οποίες περιλαμβάνεται πλέον μόνο η συγγενής εταιρεία «MULTIPART Α.Ε.» η οποία ενσωματώνεται με την μέθοδο της Καθαρής Θέσης.
Θυγατρικές επιχειρήσεις
Θυγατρικές είναι όλες οι εταιρείες στις οποίες η Εταιρεία ασκεί έλεγχο. Ο έλεγχος υφίσταται όταν η μητρική εταιρεία μέσω άμεσης ή έμμεσης κατοχής διατηρεί την πλειοψηφία των δικαιωμάτων ψήφου ή έχει τη δύναμη άσκησης ελέγχου στο Συμβούλιο των θυγατρικών και κατά συνέπεια έχει την εξουσία να καθορίζει τις χρηματοοικονομικές και λειτουργικές αποφάσεις μιας οικονομικής μονάδας με σκοπό την απόκτηση οφέλους από τις δραστηριότητες της. Οι θυγατρικές ενοποιούνται από την ημερομηνία που ο ουσιαστικός έλεγχος μεταφέρεται στον Όμιλο και παύουν να ενοποιούνται από την ημέρα κατά την οποία ο έλεγχος παύει να υφίσταται. Τα αποτελέσματα των εξαγοραζόμενων ή πωλούμενων θυγατρικών εντός της χρήσεως, περιλαμβάνονται στην ενοποιημένη κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσεως από ή έως την ημερομηνία εξαγοράς ή πώλησης, αντίστοιχα.
Η χρησιμοποιούμενη λογιστική μέθοδος για την ενοποίηση είναι η μέθοδος αγοράς. Το κόστος απόκτησης μιας θυγατρικής είναι η εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων που δόθηκαν, των συμμετοχικών τίτλων που εκδόθηκαν και των υποχρεώσεων που αναλήφθηκαν κατά την ημερομηνία της ανταλλαγής. Τα εξατομικευμένα περιουσιακά στοιχεία, υποχρεώσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις που συνιστούν μία επιχειρηματική ενοποίηση αποτιμώνται κατά την απόκτηση στις εύλογες αξίες τους ανεξαρτήτως του ποσοστού συμμετοχής. Το πέραν της εύλογης αξίας των επί μέρους στοιχείων που αποκτήθηκαν, κόστος, καταχωρείται ως υπεραξία. Αν το συνολικό κόστος της απόκτησης είναι μικρότερο από την εύλογη αξία των επί μέρους στοιχείων που αποκτήθηκαν, η διαφορά καταχωρείται άμεσα στ' αποτελέσματα. Τα δικαιώματα της μειοψηφίας καταχωρούνται κατά την αναλογία τους επί της ως άνω προσδιορισθείσας εύλογης αξίας. Οι συμμετοχές σε θυγατρικές επιχειρήσεις στις ιδιαίτερες οικονομικές καταστάσεις της μητρικής, αποτιμώνται στο κόστος κτήσης μείον τυχόν σωρευμένες ζημίες απομείωσης. Όλες οι διεταιρικές συναλλαγές και τα διεταιρικά υπόλοιπα απαλλοίφονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις. Τα απραγματοποίητα κέρδη από συναλλαγές μεταξύ των εταιρειών του ομίλου διαγράφονται. Οι απραγματοποίητες ζημιές, διαγράφονται εφόσον δεν υπάρχει ένδειξη απομείωσης, του μεταβιβασθέντος περιουσιακού στοιχείου.
Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις
Συγγενής είναι η οικονομική μονάδα στην οποία ο όμιλος έχει την δυνατότητα να ασκεί ουσιώδη επιρροή, αλλά όχι έλεγχο ή από κοινού έλεγχο. Η ουσιώδης επιρροή ασκείται μέσω της συμμετοχής στις χρηματοοικονομικές και λειτουργικές αποφάσεις της οικονομικής μονάδας.
Τα αποτελέσματα και τα περιουσιακά στοιχεία ενεργητικού και παθητικού μιας συγγενούς, ενσωματώνονται στις οικονομικές καταστάσεις με τη μέθοδο της καθαρής θέσης. Με βάση αυτή τη μέθοδο, η συμμετοχή στην συγγενή καταχωρείται στο κόστος κτήσεως πλέον των μεταβολών στο ποσοστό του Ομίλου στην καθαρή τους θέση μετά την αρχική ημερομηνία κτήσεως, μείον τυχόν προβλέψεις για απομείωση αξίας. Η ενοποιημένη κατάσταση αποτελεσμάτων απεικονίζει την αναλογία του Ομίλου στα αποτελέσματα της συγγενούς. Ζημίες συγγενών επιχειρήσεων επιπλέον των δικαιωμάτων του ομίλου σε αυτές, δεν καταχωρούνται, με εξαίρεση την περίπτωση που έχουν αναληφθεί περαιτέρω δεσμεύσεις για λογαριασμό της συγγενούς.
Το κόστος της απόκτησης μιας συγγενούς, κατά το ποσό που υπερβαίνει την εύλογη αξία της αναλογίας του αποκτώμενου καθαρού ενεργητικού (ενεργητικό – παθητικό – ενδεχόμενες υποχρεώσεις), καταχωρείται ως υπεραξία στη χρήση στην οποία έγινε η απόκτηση.

Στην περίπτωση που το κόστος απόκτησης είναι μικρότερο της ανωτέρω εύλογης αξίας αυτή η διαφορά καταχωρείται στα αποτελέσματα της χρήσης εντός της οποίας έγινε η απόκτηση.
Απραγματοποίητα κέρδη από συναλλαγές μεταξύ του ομίλου και των συγγενών διαγράφονται κατά το ποσοστό συμμετοχής του ομίλου στις συγγενείς. Απραγματοποίητες ζημιές διαγράφονται, με την προϋπόθεση ότι δεν υπάρχει ένδειξη απομειώσεως του μεταβιβασθέντος περιουσιακού στοιχείου.
Οι συμμετοχές σε συγγενείς επιχειρήσεις στις ιδιαίτερες οικονομικές καταστάσεις της μητρικής, αποτιμώνται στο κόστος κτήσης μείον τυχόν σωρευμένες ζημιές απομείωσης.

2.4 Επενδύσεις σε ακίνητα
Ακίνητα τα οποία κατέχονται για μακροχρόνιες εκμισθώσεις ή για κεφαλαιουχικά κέρδη ή και για τα δύο, & τα οποία δεν χρησιμοποιούνται από την Εταιρεία, κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα.
Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιόκτητη γη και κτίρια, καθώς και κτίρια που κατέχονται με καθεστώς χρηματοδοτικής μίσθωσης.
Η γη η οποία κατέχεται με λειτουργική μίσθωση κατηγοριοποιείται και λογίζεται ως επένδυση σε ακίνητο, όταν ισχύουν όλες οι απαραίτητες προϋποθέσεις για να χαρακτηρισθεί ένα ακίνητο ως τέτοιο.
Οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένου του σχετικού άμεσου κόστους που αποδίδεται στην απόκτηση.
Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα επιμετρούνται στην εύλογη αξία τους. Η εύλογη αξία βασίζεται σε τιμές αγοράς αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φυσική κατάσταση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε ακινήτου. Αν η πληροφόρηση αυτή δεν είναι διαθέσιμη, η Εταιρεία εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης όπως πρόσφατες τιμές σε αγορές με παρόμοια χαρακτηριστικά ή προεξόφληση ταμειακών ροών. Οι αποτιμήσεις αυτές διεξάγονται ετησίως από ανεξάρτητους εκτιμητές και βασίζονται στα Πρότυπα Αποτίμησης του RICS. (RICS Valuation Standards Sixth edition).
Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα απεικονίζει, μεταξύ άλλων, έσοδα από ενοίκια υφιστάμενων εκμισθώσεων, έσοδα από παραχωρήσεις χρήσεως και παραδοχές σχετικά με το έσοδο από μελλοντικές εκμισθώσεις, βάσει των τρεχουσών συνθηκών που ισχύουν στην αγορά. Η εύλογη αξία αντικατοπτρίζει επίσης, σε παρόμοια βάση, οποιαδήποτε ταμειακή εκροή που αναμένεται σχετική με το ακίνητο. Ορισμένες από τις εκροές αυτές αναγνωρίζονται ως υποχρέωση, συμπεριλαμβανομένων των υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων. Άλλες, συμπεριλαμβανομένων ενδεχομένων ενοικίων πληρωτέων, δεν αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις. Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στη λογιστική αξία του ακινήτου, μόνο όταν είναι πιθανόν ότι η Εταιρεία θα έχει μελλοντικά οικονομικά οφέλη από το συγκεκριμένο ακίνητο και όταν το κόστος του μπορεί να μετρηθεί αξιόπιστα. Όλα τα άλλα έξοδα επιδιορθώσεων και συντήρησης καταχωρούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων την χρήση που πραγματοποιούνται.
Μεταβολές στις εύλογες αξίες καταχωρούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων στο τέλος κάθε χρήσης.
Αν η χρήση κάποιου ακινήτου το οποίο έχει ταξινομηθεί στις Επενδύσεις σε Ακίνητα μεταβληθεί σε ιδιόχρηση, τότε το ακίνητο ταξινομείται στα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία και η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της επαναταξινόμησης θεωρείται το τεκμαρτό κόστος του ακινήτου για λογιστικούς σκοπούς. Ακίνητα τα οποία κατασκευάζονται ή αξιοποιούνται για μελλοντική χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα, ταξινομούνται στα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία μέχρι το εκάστοτε ακίνητο ολοκληρωθεί ή αρχίσει να χρησιμοποιείται. Κατά την ημερομηνία αυτή το ακίνητο επαναταξινομείται στις επενδύσεις σε ακίνητα και οποιαδήποτε διαφορά μεταξύ της εύλογης αξίας του ακινήτου και της προηγούμενης λογιστικής του αξίας αναγνωρίζεται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων. Αν η χρήση ενός ενσωμάτου πάγιου περιουσιακού στοιχείου μεταβληθεί και το ακίνητο χαρακτηριστεί ως επενδυτικό ακίνητο, οποιαδήποτε διαφορά που προκύπτει μεταξύ της λογιστικής και της εύλογης αξίας κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, αναγνωρίζεται στα ίδια κεφάλαια ως επανεκτίμηση της αξίας των ενσωμάτων πάγιων περιουσιακών στοιχείων. Στην περίπτωση που ένα κέρδος από αποτίμηση σε εύλογη αξία αντιστρέφει προγενέστερες ζημίες απομείωσης, τότε το κέρδος αυτό αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα της χρήσης.

2.5 Ενσώματα πάγια
Τα ενσώματα πάγια και ειδικότερα τα κτίρια, τα μεταφορικά μέσα, τα έπιπλα και ο λοιπός εξοπλισμός αποτιμώνται στην αξία κτήσεως μείον τις αποσβέσεις και τυχόν ζημίες απομείωσής τους. Τα οικόπεδα δεν αποσβένονται. Η αξία κτήσεως περιλαμβάνει όλες τις άμεσα επιρριπτέες δαπάνες για την απόκτηση των στοιχείων αυτών. Μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται σε επαύξηση της λογιστικής αξίας των ενσωμάτων παγίων μόνον αν πιθανολογείται ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη θα εισρεύσουν στις εταιρείες του Ομίλου και το κόστος τους μπορεί να αποτιμηθεί αξιόπιστα. Οι γενόμενες επισκευές και οι συντηρήσεις καταχωρούνται στ' αποτελέσματα.
Οι αποσβέσεις των ενσωμάτων παγίων υπολογίζονται, με την σταθερή μέθοδο, με βάση την ωφέλιμη ζωή τους που έχει ως εξής:

- Κτίρια	35 έτη
- Βελτιώσεις μισθωμένων ακινήτων	12 έως 20 έτη
- Μεταφορικά μέσα	3 έως 4 έτη
- Έπιπλα και Λοιπός εξοπλισμός	3 έως 20 έτη

Οι υπολειμματικές αξίες και οι ωφέλιμες ζωές των ενσωμάτων παγίων υπόκεινται σε επανεξέταση σε κάθε ημερομηνία καταρτίσεως οικονομικών καταστάσεων.

Όταν οι λογιστικές αξίες των ενσωμάτων παγίων υπερβαίνουν την ανακτήσιμη αξία τους, οι διαφορές (απομείωση) καταχωρούνται ως έξοδα στ' αποτελέσματα.

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

2.6 Άυλα περιουσιακά στοιχεία
Λογισμικό
Το λογισμικό αποτιμάται στην αξία κτήσεως μείον τις αποσβέσεις και τυχόν ζημίες απομείωσής του. Οι αποσβέσεις διενεργούνται με την σταθερή μέθοδο κατά την διάρκεια της ωφέλιμης ζωής των στοιχείων αυτών η οποία είναι από 3 έτη έως 20 έτη.

2.7 Απομείωση αξίας πάγιων περιουσιακών στοιχείων.
Τα περιουσιακά στοιχεία που έχουν απεριόριστη ωφέλιμη ζωή και δεν αποσβένονται υπόκειται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους σε κάθε ημερομηνία κατάρτισης οικονομικών καταστάσεων. Τα αποσβενόμενα περιουσιακά στοιχεία υπόκεινται και αυτά σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους, όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία τους δεν θα ανακτηθεί. Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη αξία μεταξύ εύλογης αξίας μειωμένης με το απαιτούμενο για την πώληση κόστος και αξίας χρήσεως. Για την εκτίμηση των ζημιών απομείωσης τα περιουσιακά στοιχεία εντάσσονται στις μικρότερες δυνατές μονάδες δημιουργίας ταμειακών ροών. Οι ζημιές απομείωσης καταχωρούνται ως έξοδα στ' αποτελέσματα όταν προκύπτουν.

2.8 Αποθέματα
Τα από αγορά προερχόμενα αποθέματα (εμπορεύματα) αποτιμώνται στην χαμηλότερη αξία μεταξύ κόστους και καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας. Το κόστος των αποθεμάτων αυτών, προσδιορίζεται με τη μέθοδο του μέσου μηνιαίου σταθμισμένου κόστους και του εξατοκικευμένου κόστους, ανάλογα την περίπτωση.

2.9 Χρηματοοικονομικά Μέσα
Χρηματοοικονομικό μέσο είναι κάθε σύμβαση που δημιουργεί ταυτόχρονα ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο για μια οικονομική οντότητα και μια χρηματοοικονομική υποχρέωση ή ένα συμμετοχικό τίτλο για μια άλλη οικονομική οντότητα.

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Αρχική αναγνώριση και μεταγενέστερη επιμέτρηση
Από την 1 Ιανουαρίου 2018, τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία κατατάσσονται, κατά την αρχική αναγνώριση, ως μεταγενέστερα επιμετρούμενα στο αποσβεσμένο κόστος, στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων ή στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων. Η κατάταξη των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων κατά την αρχική αναγνώριση βασίζεται στις συμβατικές ταμειακές ροές των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και στο επιχειρηματικό μοντέλο εντός του οποίου διακατέχεται το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο.
Με εξαίρεση τις απαιτήσεις από πελάτες, η Εταιρεία αρχικά αποτιμά ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο στην εύλογη αξία του συν το κόστος συναλλαγής, στην περίπτωση ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου που δεν αποτιμάται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων. Οι απαιτήσεις από πελάτες αρχικά αποτιμώνται στην αξία συναλλαγής όπως ορίζεται από το ΔΠΧΑ 15.

Για να ταξινομηθεί και να αποτιμηθεί ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο στο αποσβεσμένο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων, πρέπει να δημιουργούνται ταμειακές ροές που αποτελούν «αποκλειστικά πληρωμές κεφαλαίου και τόκων» επί του ανεξόφλητου υπολοίπου κεφαλαίου. Η αξιολόγηση αυτή είναι γνωστή ως SPPI ("solely payments of principal and interest") κριτήριο και γίνεται σε επίπεδο μεμονωμένου χρηματοοικονομικού μέσου.

Μετά την αρχική αναγνώριση, τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία κατατάσσονται σε τρεις κατηγορίες:
- στο αποσβεσμένο κόστος
- στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων
- στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία τα οποία ταξινομούνται ως αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία με τα κέρδη ή ζημιές από την αποτίμηση αυτών να αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που καταχωρούνται στο αποσβεσμένο κόστος, αποτιμώνται μεταγενέστερα βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου (ΕΙΡ) και υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους. Τα κέρδη και οι ζημιές αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα όταν το περιουσιακό στοιχείο παύει να αναγνωρίζεται, τροποποιείται ή απομειώνεται.
Για επενδύσεις οι οποίες διαπραγματεύονται σε ενεργό αγορά, η εύλογη αξία υπολογίζεται με βάση τις τιμές προσφοράς της αγοράς. Για επενδύσεις για τις οποίες δεν υπάρχει ενεργός αγορά, η εύλογη αξία προσδιορίζεται μέσω τεχνικών αποτίμησης, εκτός εάν το εύρος των ορθολογικών εκτιμήσεων της εύλογης αξίας είναι σημαντικά μεγάλο και οι πιθανότητες των διάφορων εκτιμήσεων δεν μπορούν εύλογα να αξιολογηθούν, οπότε δεν επιτρέπεται η αποτίμηση αυτών των επενδύσεων στην εύλογη αξία. Η αγορά ή πώληση χρηματοοικονομικών στοιχείων που απαιτούν την παράδοση των περιουσιακών στοιχείων μέσα σε ένα χρονικό πλαίσιο που προβλέπεται από κανονισμό ή παραδοχή της αγοράς, αναγνωρίζεται κατά την ημερομηνία διακανονισμού (δηλαδή την ημερομηνία που το περιουσιακό στοιχείο μεταφέρεται ή παραδίδεται στην Εταιρεία).

Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων
Η Εταιρεία αξιολογεί σε κάθε ημερομηνία κατάρτισης χρηματοοικονομικών καταστάσεων τα δεδομένα αναφορικά με το κατά πόσον η αξία ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή μίας ομάδας χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων έχει απομειωθεί ως ακολούθως:

Η Εταιρεία αναγνωρίζει πρόβλεψη ζημιάς έναντι αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών για όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που δεν αποτιμούνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων. Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές βασίζονται στη διαφορά ανάμεσα σε όλες τις συμβατικές ταμειακές ροές που είναι απαιτητές σύμφωνα με τη σύμβαση και όλες τις ταμειακές ροές που η Εταιρεία προσδοκά να εισπράξει, προεξοφλημένες με βάση το κατά προσέγγιση αρχικό πραγματικό επιτόκιο.

Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές αναγνωρίζονται σε δύο στάδια. Εάν ο πιστωτικός κίνδυνος ενός χρηματοοικονομικού μέσου δεν έχει αυξηθεί σημαντικά από την αρχική αναγνώριση, η οικονομική οντότητα επιμετρά την πρόβλεψη ζημιάς για το εν λόγω χρηματοοικονομικό μέσο σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές των επόμενων 12 μηνών. Εάν ο πιστωτικός κίνδυνος του χρηματοοικονομικού μέσου έχει αυξηθεί σημαντικά από την αρχική αναγνώριση, η οικονομική οντότητα επιμετρά την πρόβλεψη ζημιάς για ένα χρηματοοικονομικό μέσο σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια ζωής, ανεξάρτητα από το πότε προέκυψε η αθέτηση.

Για τις απαιτήσεις από πελάτες και τα συμβατικά περιουσιακά στοιχεία, η Εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών. Επομένως, σε κάθε ημερομηνία αναφοράς, η Εταιρεία επιμετρά την πρόβλεψη ζημιάς για ένα χρηματοοικονομικό μέσο σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια ζωής χωρίς να παρακολουθεί τις μεταβολές στον πιστωτικό κίνδυνο.

Αποαναγνώριση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων
Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο (ή ένα μέρος ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή μέρος μίας ομάδας παρόμοιων χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων) αποαναγνωρίζεται όταν:

- τα δικαιώματα για την εισροή ταμειακών πόρων έχουν εκπνεύσει,

- η Εταιρεία διατηρεί το δικαίωμα στην εισροή ταμειακών ροών από το συγκεκριμένο περιουσιακό στοιχείο αλλά έχει αναλάβει ταυτόχρονα την υποχρέωση να τα καταβάλλει σε τρίτους πλήρως χωρίς σημαντική καθυστέρηση, υπό τη μορφή μίας σύμβασης μεταβίβασης, ή

- η Εταιρεία έχει μεταβιβάσει το δικαίωμα εισροής ταμειακών ροών από το συγκεκριμένο περιουσιακό στοιχείο ενώ παράλληλα, είτε (α) έχει μεταβιβάσει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη από αυτό είτε (β) δεν έχει μεταβιβάσει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη, αλλά έχει μεταβιβάσει τον έλεγχο του συγκεκριμένου στοιχείου.

Όταν η Εταιρεία μεταβιβάζει τα δικαιώματα εισροής ταμειακών ροών από ένα περιουσιακό στοιχείο ή συνάπτει σύμβαση μεταβίβασης, αξιολογεί την έκταση κατά την οποία διατηρεί τους κινδύνους και τα οφέλη της κυριότητας του περιουσιακού στοιχείου. Όταν η Εταιρεία ούτε μεταβιβάζει ούτε διατηρεί ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη του μεταβιβασθέντος περιουσιακού στοιχείου και διατηρεί τον έλεγχο του συγκεκριμένου στοιχείου, τότε το στοιχείο αναγνωρίζεται στο βαθμό της συνεχιζόμενης συμμετοχής της Εταιρείας στο περιουσιακό στοιχείο αυτό. Στην περίπτωση αυτή, η Εταιρεία αναγνωρίζει παράλληλα και μια συνδεδεμένη υποχρέωση. Το μεταβιβασθέν περιουσιακό στοιχείο και η συνδεδεμένη υποχρέωση επιμετρούνται σε βάση που αντανακλά τα δικαιώματα και τις δεσμεύσεις που έχει διατηρήσει η Εταιρεία.

Η συνεχιζόμενη συμμετοχή που λαμβάνει τη μορφή της εγγύησης του μεταβιβασθέντος περιουσιακού στοιχείου αναγνωρίζεται στην χαμηλότερη αξία μεταξύ της λογιστικής αξίας του περιουσιακού στοιχείου και του μέγιστου ποσού του ληφθέντος ανταλλάγματος που η Εταιρεία θα μπορούσε να υποχρεωθεί να επιστρέψει.

Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

Αρχική αναγνώριση και μεταγενέστερη επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων
Όλες οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αρχικά αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους μείον το κόστος συναλλαγών, στην περίπτωση των δανείων και των πληρωτέων υποχρεώσεων.

Αποαναγνώριση χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων
Μια χρηματοοικονομική υποχρέωση διαγράφεται όταν η δέσμευση που απορρέει από την υποχρέωση, ακυρώνεται ή εκπνέει. Όταν μία υφιστάμενη χρηματοοικονομική υποχρέωση αντικαθίσταται από μία άλλη από τον ίδιο δανειστή αλλά με ουσιαστικά διαφορετικούς όρους, ή οι όροι μίας υφιστάμενης υποχρέωσης τροποποιούνται σημαντικά, αυτή η ανταλλαγή ή τροποποίηση αντιμετωπίζεται ως αποαναγνώριση της αρχικής υποχρέωσης και αναγνώριση μίας νέας υποχρέωσης. Η διαφορά στις αντίστοιχες λογιστικές αξίες αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων

Οι χρηματοοικονομικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται και το καθαρό ποσό απεικονίζεται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης μόνο όταν η Εταιρεία έχει νομικά το δικαίωμα αυτό και προτίθεται να τα συμψηφίσει σε καθαρή βάση μεταξύ τους ή να απαιτήσει το περιουσιακό στοιχείο και να διακανονίσει την υποχρέωση ταυτόχρονα. Το νόμιμο δικαίωμα δεν πρέπει να εξαρτάται από μελλοντικά γεγονότα και πρέπει να μπορεί να εκτελεσθεί κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών και σε περίπτωση αθέτησης, αφερεγγυότητας ή πτώχευσης της εταιρείας ή του αντισυμβαλλομένου.

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

2.11 Μετοχικό κεφάλαιο
Οι κοινές μετοχές κατατάσσονται στα ίδια κεφάλαια. Άμεσα κόστη για την έκδοση μετοχών, εμφανίζονται στη διαφορά υπέρ το άρτιο. Η αξία κτήσεως των ιδίων μετοχών, μειωμένη με το φόρο εισοδήματος (εάν συντρέχει περίπτωση), εμφανίζεται αφαιρετικώς των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας, μέχρι οι ίδιες μετοχές πωληθούν ή ακυρωθούν. Κάθε κέρδος ή ζημιά από

πώληση ιδίων μετοχών, καθαρό από άμεσα για την συναλλαγή λοιπά κόστη και φόρο εισοδήματος, αν συντρέχει περίπτωση, εμφανίζεται στα ίδια κεφάλαια.

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

2.13 Διανομή μερισμάτων
Η διανομή μερισμάτων στους μετόχους της μητρικής αναγνωρίζεται ως υποχρέωση στις οικονομικές καταστάσεις όταν η διανομή εγκρίνεται από την Γενική Συνέλευση των μετόχων.

2.14 Δανειακές υποχρεώσεις
Όλες οι δανειακές υποχρεώσεις καταχωρούνται αρχικά σε αξία που αντιστοιχεί στην εύλογη αξία των κεφαλαίων που λαμβάνονται, αφού αφαιρεθούν πραγματοποιηθέντα έξοδα που σχετίζονται με το δάνειο. Μετά την αρχική καταχώρηση, οι δανειακές υποχρεώσεις αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Το αναπόσβεστο κόστος υπολογίζεται αφού ληφθούν υπόψη δαπάνες έκδοσης και η διαφορά μεταξύ του αρχικού ποσού και του ποσού που θα πληρωθεί μέχρι τη λήξη.
Κέρδη και ζημιές καταχωρούνται στα αποτελέσματα όταν οι υποχρεώσεις διαγράφονται ή απομειώνονται, καθώς και μέσω της διαδικασίας απόσβεσης.

2.15 Παροχές σε εργαζόμενους
Σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν2112/20 ο Όμιλος καταβάλλει αποζημιώσεις στους αποχωρούντες ή απολυόμενους υπαλλήλους του, το δε ύψος των σχετικών αποζημιώσεων εξαρτάται από τα έτη προϋπηρεσίας, το ύψος των αποδοχών και τον τρόπο απομάκρυνσης (απόλυση ή συνταξιοδότηση). Στην περίπτωση αποχώρησης λόγω συνταξιοδότησης, το ύψος της αποζημίωσης που θα πρέπει να καταβληθεί είναι ίσο με το 40% του σχετικού ποσού που θα καταβάλλονταν σε περίπτωση απόλυσης.
Τα προγράμματα για παροχές στους εργαζομένους όσον αφορά την αποζημίωση κατά την έξοδο από την υπηρεσία εμπίπτουν στα προγράμματα καθορισμένων παροχών, σύμφωνα με το ΔΛΠ 19 – «Παροχές Εργαζομένων».
Η υποχρέωση που αναγνωρίζεται στον Ισολογισμό, σε σχέση με τα προγράμματα καθορισμένων παροχών συνταξιοδότησης, είναι η τρέχουσα αξία της καθορισμένης υποχρέωσης παροχών κατά την ημερομηνία Ισολογισμού μείον την εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων του προγράμματος. Η υποχρέωση καθορισμένων παροχών υπολογίζεται ετησίως από ανεξάρτητους αναλογιστές βάσει της Μεθόδου της Προβεβλημένης Πιστωτικής Μονάδος (projected unit credit method). Η τρέχουσα αξία των υποχρεώσεων καθορισμένων παροχών προσδιορίζεται μέσω της προεξόφλησης των προσδοκώμενων μελλοντικών ταμιακών εκροών. Το μέσο σταθμικό επιτόκιο προεξόφλησης προσδιορίζεται ως ακολούθως : Για χρηματοροές έως και τα 10 έτη χρησιμοποιήθηκαν τα Corporate Iboxx AA με μέση ωρίμανση να αγγίζει έως και τα 10 έτη όπως αυτά δημοσιεύονται από την βάση δεδομένων της Thomson Reuters (Datastream). Εν συνεχεία για λόγους ληκτότητας για τις ροές άνω των 20 ετών και με δεδομένο την έλλειψη άλλων ομολόγων, χρησιμοποιήθηκαν οι αποδόσεις των ομολόγων της ευρωπαϊκής κεντρικής τράπεζας.
Τα αναλογιστικά κέρδη και οι ζημιές που προέρχονται από αναπροσαρμογές και μεταβολές σε αναλογιστικές υποθέσεις αναγνωρίζονται στο σύνολό τους στην κατάσταση λοιπών συνολικών εισοδημάτων και μέσω αυτών στο υπόλοιπο αποτελεσμάτων εις νέον.

2.16 Προβλέψεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις, ενδεχόμενες απαιτήσεις
Η Εταιρεία σχηματίζει προβλέψεις όταν :
α) υπάρχει παρούσα νομική ή τεκμαιρόμενη δέσμευση ως αποτέλεσμα γεγονότων του παρελθόντος
β) είναι πιθανή εκροή πόρων που ενσωματώνουν οικονομικά οφέλη για το διακανονισμό της υποχρέωσης
γ) το ποσό της σχετικής δέσμευσης μπορεί να εκτιμηθεί με αξιοπιστία.
Η Διοίκηση της Εταιρείας επανεξετάζει την ανάγκη σχηματισμού προβλέψεων στο τέλος κάθε χρήσης και τις αναπροσαρμόζει έτσι ώστε να απεικονίζουν τις καλύτερες δυνατές εκτιμήσεις και στην περίπτωση που κρίνεται αναγκαίο, προεξοφλούνται με βάση ένα προ-φόρου προεξοφλητικό επιτόκιο.
Οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις δεν καταχωρούνται στις οικονομικές καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται, εκτός και αν η πιθανότητα για εκροή πόρων που ενσωματώνουν οικονομικά οφέλη είναι σχεδόν βέβαιη.
Οι ενδεχόμενες απαιτήσεις δεν καταχωρούνται στις οικονομικές καταστάσεις, αλλά γνωστοποιούνται εφόσον η εισροή οικονομικών ωφελειών είναι πιθανή.

2.17 Αναγνώριση εσόδων
Έσοδο ορίζεται το ποσό το οποίο μία οικονομική οντότητα αναμένει να δικαιούται ως αντάλλαγμα για τα αγαθά ή τις υπηρεσίες που μεταβίβασε σε έναν πελάτη, εκτός από τα ποσά που εισπράττονται για λογαριασμό τρίτων (φόρος προστιθέμενης αξίας, λοιποί φόροι επί των πωλήσεων κτλ). Μια οικονομική οντότητα αναγνωρίζει έσοδα όταν (ή καθώς) ικανοποιεί την υποχρέωση εκτέλεσης μιας σύμβασης, μεταβιβάζοντας τα αγαθά ή τις υπηρεσίες που έχει υποσχεθεί στον πελάτη. Ο πελάτης αποκτά τον έλεγχο του αγαθού ή της υπηρεσίας, εάν έχει τη δυνατότητα να κατευθύνει τη χρήση και να αντλεί ουσιαστικά όλα τα οικονομικά οφέλη από αυτό το αγαθό ή την υπηρεσία. Ο έλεγχος μεταβιβάζεται κατά τη διάρκεια μιας περιόδου ή σε μια συγκεκριμένη χρονική στιγμή. Τα έσοδα από την πώληση αγαθών αναγνωρίζονται όταν ο έλεγχος του αγαθού μεταφέρεται στον πελάτη, συνήθως με την παράδοσή του, και δεν υπάρχει καμία ανεκπλήρωτη υποχρέωση που θα μπορούσε να επηρεάσει την αποδοχή του αγαθού από τον πελάτη. Τα έσοδα από την παροχή υπηρεσιών αναγνωρίζονται την λογιστική περίοδο την όποια οι υπηρεσίες παρέχονται και επιμετρούνται σύμφωνα με τη φύση των υπηρεσιών που παρέχονται, χρησιμοποιώντας είτε μεθόδους εκροών (output methods), είτε μεθόδους εισροών (input methods). Η απαίτηση από τον πελάτη αναγνωρίζεται όταν υπάρχει ένα άνευ προϋποθέσεων

δικαίωμα να λάβει η οικονομική οντότητα το τίμημα για τις εκτελεσμένες υποχρεώσεις της σύμβασης προς τον πελάτη. Το συμβατικό περιουσιακό στοιχείο αναγνωρίζεται όταν η Εταιρεία έχει ικανοποιήσει τις υποχρεώσεις της προς τον πελάτη, πριν ο πελάτης πληρώσει ή πριν καταστεί απαιτητή η πληρωμή, για παράδειγμα όταν τα αγαθά ή οι υπηρεσίες μεταβιβάζονται στον πελάτη πριν από το δικαίωμα της Εταιρείας για την έκδοση τιμολογίου.
Η συμβατική υποχρέωση αναγνωρίζεται όταν η Εταιρεία λαμβάνει τίμημα από τον πελάτη (προπληρωμή) ή όταν διατηρεί δικαίωμα επί ενός τιμήματος το οποίο είναι ανεπιφύλακτο (αναβαλλόμενο έσοδο) πριν την εκτέλεση των υποχρεώσεων της σύμβασης και τη μεταφορά των αγαθών ή των υπηρεσιών. Η συμβατική υποχρέωση από-αναγνωρίζεται όταν εκτελεστούν οι υποχρεώσεις της σύμβασης και το έσοδο καταγραφεί στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Τα έσοδα της μίσθωσης από λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

Τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται με τη χρήση του πραγματικού επιτοκίου. Όταν υπάρχει απομείωση των δανείων ή απαιτήσεων, η λογιστική αξία αυτών μειώνεται στο ανακτήσιμο ποσό τους το οποίο είναι η παρούσα αξία των αναμενόμενων μελλοντικών ταμειακών ροών προ εξοφλημένων με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο. Στη συνέχεια λογίζονται έσοδα από τόκους με το ίδιο επιτόκιο (αρχικό πραγματικό επιτόκιο) επί της απομειωμένης (νέας λογιστικής) αξίας.

Τα έσοδα από μερίσματα αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων όταν το δικαίωμα είσπραξής τους έχει θεμελιωθεί.

2.18 Μισθώσεις
α) Η Εταιρεία ως μισθωτής
Η Εταιρεία αναγνωρίζει ένα δικαίωμα χρήσης περιουσιακού στοιχείου και μια υποχρέωση μίσθωσης κατά την έναρξη της μίσθωσης. Το δικαίωμα χρήσης αρχικά αποτιμάται στο κόστος, το οποίο περιλαμβάνει το ποσό της αρχικής αναγνώρισης της υποχρέωσης μίσθωσης, τυχόν πληρωμές μισθωμάτων που πραγματοποιήθηκαν κατά την έναρξη ή πριν από την έναρξη της μίσθωσης μείον οποιαδήποτε κίνητρα μίσθωσης έχουν εισπραχθεί, τυχόν αρχικά άμεσα έξοδα και την εκτίμηση της υποχρέωσης για τυχόν έξοδα αποκατάστασης του δικαιώματος χρήσης περιουσιακού στοιχείου.

Μετά την αρχική αναγνώριση, το δικαίωμα χρήσης αποτιμάται στο κόστος κτήσης μειωμένο με τις τυχόν σωρευμένες αποσβέσεις και ζημίες απομείωσης και προσαρμοσμένο κατά την τυχόν επανεκτίμηση της υποχρέωσης από τη μίσθωση.

Το δικαίωμα χρήσης αποσβένεται με τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης έως το τέλος της περιόδου μίσθωσης, εκτός και εάν στην σύμβαση προβλέπεται μεταβίβαση της κυριότητας του υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου στην Εταιρεία στο τέλος της περιόδου μίσθωσης. Στην περίπτωση αυτή το δικαίωμα χρήσης αποσβένεται στην διάρκεια της ωφέλιμης ζωής του υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου. Επιπλέον, το δικαίωμα χρήσης ελέγχεται για ζημίες απομείωσης, εάν υπάρχουν, και προσαρμόζεται στις περιπτώσεις όπου υπάρχει αναπροσαρμογή της υποχρέωσης μίσθωσης.

Η υποχρέωση μίσθωσης κατά την αρχική αναγνώριση αποτελείται από την παρούσα αξία των μελλοντικών υπολειπόμενων πληρωμών μισθωμάτων. Η Εταιρεία για να προεξοφλήσει τα υπολειπόμενα μελλοντικά μισθώματα χρησιμοποιεί το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης και όπου αυτό δεν μπορεί να προσδιορισθεί, χρησιμοποιεί το διαφορικό επιτόκιο δανεισμού.
Οι πληρωμές μισθωμάτων που περιλαμβάνονται στην αποτίμηση της υποχρέωσης από μισθώσεις περιλαμβάνουν τα ακόλουθα:
- σταθερές πληρωμές,
- μεταβλητές πληρωμές που εξαρτώνται από ένα δείκτη ή ένα επιτόκιο,
- ποσά που αναμένεται να καταβληθούν βάσει των εγγυήσεων υπολειμματικής αξίας,
- την τιμή άσκησης του δικαιώματος αγοράς που η Εταιρεία εκτιμά ότι θα ασκήσει και ποινές για καταγγελία μίσθωσης, εάν στον καθορισμό της διάρκειας της μίσθωσης έχει ληφθεί υπόψη η άσκηση του δικαιώματος καταγγελίας από την Εταιρεία.
Μετά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου, η υποχρέωση από τη μίσθωση μειώνεται με τις καταβολές των μισθωμάτων, αυξάνεται με το χρηματοοικονομικό έξοδο και επαναμετράται για τυχόν επανεκτιμήσεις ή τροποποιήσεις της μίσθωσης. Επανεκτίμηση γίνεται όταν υπάρχει μεταβολή στις μελλοντικές πληρωμές μισθωμάτων που μπορεί να προκύπτουν από τη μεταβολή ενός δείκτη ή εάν υπάρχει μια μεταβολή στην εκτίμηση της Εταιρείας για το ποσό που αναμένεται να καταβληθεί για μια εγγύηση υπολειμματικής αξίας, μεταβολή στη διάρκεια της σύμβασης μίσθωσης και μεταβολή στην εκτίμηση άσκησης του δικαιώματος αγοράς του υποκείμενου στοιχείου, εφόσον υπάρχει. Όταν η υποχρέωση μίσθωσης αναπροσαρμόζεται, γίνεται και αντίστοιχη προσαρμογή στη λογιστική αξία του δικαιώματος χρήσης ή καταχωρείται στα αποτελέσματα όταν η λογιστική αξία του δικαιώματος χρήσης μειωθεί στο μηδέν.
Σύμφωνα με την πολιτική που επέλεξε να εφαρμόσει η Εταιρεία, το δικαίωμα χρήσης αναγνωρίζεται σε διακριτή γραμμή στον Ισολογισμό με τίτλο «Δικαίωμα χρήσης περιουσιακών στοιχείων» και η υποχρέωση μίσθωσης διακριτά από τις άλλες υποχρεώσεις στα κονδύλια «Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων» και «Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων».
Στις περιπτώσεις που η Εταιρεία λειτουργεί ως υπεκμισθωτής με λειτουργική μίσθωση το δικαίωμα χρήσης που αφορά στην κύρια σύμβαση περιλαμβάνεται στην κατηγορία «Επενδύσεις σε ακίνητα».
Η Εταιρεία επέλεξε να κάνει χρήση της εξαίρεσης που παρέχει το ΔΠΧΑ 16 και να μην αναγνωρίζει δικαίωμα χρήσης και υποχρέωση μίσθωσης για μισθώσεις των οποίων η διάρκεια δεν υπερβαίνει τους 12 μήνες ή για μισθώσεις στις οποίες το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο είναι χαμηλής αξίας (αξίας μικρότερης των € 5.000 όταν είναι καινούργιο).
β) Η Εταιρεία ως εκμισθωτής
- Χρηματοδοτικές μισθώσεις: Στις περιπτώσεις συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης, στις οποίες η Εταιρεία λειτουργεί ως εκμισθωτής, το συνολικό ποσό των μισθωμάτων, που προβλέπει η σύμβαση μίσθωσης, καταχωρείται στην κατηγορία δάνεια και απαιτήσεις κατά πελατών. Η διαφορά, μεταξύ της παρούσας αξίας (καθαρή επένδυση) των μισθωμάτων και του συνολικού ποσού των μισθωμάτων, αναγνωρίζεται ως μη δεδουλευμένος τόκος και εμφανίζεται αφαιρετικά των απαιτήσεων. Οι εισπράξεις των μισθωμάτων μειώνουν τη συνολική απαίτηση από μισθώματα, ενώ το χρηματοοικονομικό έσοδο αναγνωρίζεται με τη

μέθοδο του δεδουλευμένου. Οι απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις εξετάζονται για απομείωση της αξίας τους, σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9.
- Λειτουργικές μισθώσεις: Στις περιπτώσεις λειτουργικών μισθώσεων, η Εταιρεία κατατάσσει το μισθωμένο πάγιο ως στοιχείο του ενεργητικού, διενεργώντας αποσβέσεις με βάση την ωφέλιμη ζωή του.
Τα επενδυτικά ακίνητα της εταιρείας μισθώνονται μέσω λειτουργικών μισθώσεων και επιμετρούνται στην εύλογη αξία τους σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο Δ.Λ.Π. 40.
Τα ποσά των μισθωμάτων, που αντιστοιχούν στη χρήση του μισθωμένου παγίου αναγνωρίζονται ως έσοδα με τη μέθοδο του δεδουλευμένου κατά τη διάρκεια της περιόδου της μίσθωσης.
Όταν η Εταιρεία είναι ενδιάμεσος εκμισθωτής, αξιολογεί την κατάταξη της υπεκμίσθωσης κάνοντας αναφορά στο δικαίωμα χρήσης της κύριας μίσθωσης, δηλαδή η Εταιρεία συγκρίνει τους όρους της κύριας μίσθωσης με αυτούς της υπεκμίσθωσης. Αντίθετα, εάν η κύρια μίσθωση είναι μια βραχυπρόθεσμη μίσθωση στην οποία η Εταιρεία εφαρμόζει την εξαίρεση που περιγράφεται παραπάνω, τότε κατατάσσει την υπεκμίσθωση ως λειτουργική μίσθωση. Στην περίπτωση αυτή, η Εταιρεία αναγνωρίζει τα ποσά των μισθωμάτων, που αντιστοιχούν στην υπεκμίσθωση του μισθωμένου παγίου ως έσοδα, στην κατηγορία λοιπά έσοδα, με τη μέθοδο του δεδουλευμένου.

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

2.20 Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα – Αποτίμηση απαιτήσεων – υποχρεώσεων σε ξένο νόμισμα
Οι συναλλαγές σε ξένο νόμισμα καταχωρούνται με την ισοτιμία του ξένου νομίσματος κατά την ημερομηνία της συναλλαγής. Οι συναλλαγματικές διαφορές, που προκύπτουν κατά την είσπραξη ή αποτίμηση των απαιτήσεων σε ξένο νόμισμα, καθώς και εκείνες που προκύπτουν κατά την εξόφληση ή αποτίμηση των υποχρεώσεων σε ξένο νόμισμα, καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσεως.

2.21 Φόρος εισοδήματος – Αναβαλλόμενοι φόροι
Η επιβάρυνση της χρήσεως με φόρους εισοδήματος αποτελείται από τους τρέχοντες φόρους και τους αναβαλλόμενους φόρους. Ο φόρος εισοδήματος καταχωρείται στο λογαριασμό αποτελεσμάτων, εκτός του φόρου εκείνου που αφορά συναλλαγές που καταχωρήθηκαν απευθείας στα ίδια κεφάλαια, στην οποία περίπτωση καταχωρείται απευθείας, κατά ανάλογο τρόπο στα ίδια κεφάλαια .
Οι τρέχοντες φόροι εισοδήματος είναι οι πληρωτέοι φόροι επί του φορολογητέου εισοδήματος της χρήσης, βάσει των θεσπισμένων συντελεστών φόρου κατά την ημερομηνία του ισολογισμού, και οι τυχόν πρόσθετοι φόροι εισοδήματος που αφορούν προηγούμενες χρήσεις . Στην περίπτωση που ισχύουν διαφορετικοί φορολογικοί συντελεστές επί των διανεμόμενων και μη διανεμόμενων κερδών, η ποσοτικοποίηση της τρέχουσας φορολογίας γίνεται με βάση τους θεσπισμένους συντελεστές φόρου της κάθε κατηγορίας, ανάλογα με το ποσό των κερδών που διανέμεται.
Οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος υπολογίζονται, βάσει των θεσπισμένων συντελεστών φόρου που θα ισχύουν κατά το χρόνο καταλογισμού τους, επί της διαφοράς μεταξύ της λογιστικής και της φορολογικής βάσεως των επιμέρους περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, στο βαθμό που οι διαφορές αυτές συνθέτουν ετεροχρονισμούς που θα εξαλειφθούν στο μέλλον. Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις κατά των φορολογικών αρχών αναγνωρίζονται μόνο στην έκταση στην οποία είναι πιθανό ότι θα υπάρξουν μελλοντικά κέρδη, που θα προσδώσουν φορολογικές υποχρεώσεις με τις οποίες θα μπορέσουν να συμψηφισθούν οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις . Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις μειώνονται κατά την έκταση στην οποία δεν είναι πλέον προφανές ότι η σχετική μελλοντική φορολογική ελάφρυνση θα εξασφαλισθεί.
Κατά την κανονική ροή των εργασιών της επιχείρησης λαμβάνουν χώρα πολλές συναλλαγές και υπολογισμοί για τους οποίους ο ακριβής υπολογισμός του φόρου είναι αβέβαιος. Η Διοίκηση σχηματίζει πρόβλεψη πρόσθετων φόρων που είναι πιθανό να προκύψουν από μελλοντικούς φορολογικούς ελέγχους. Στην περίπτωση που οι τελικοί φόροι που προκύπτουν μετά από τους ελέγχους είναι διαφορετικοί από τα ποσά που αρχικά είχαν καταχωρηθεί, οι διαφορές αυτές θα επηρεάσουν το φόρο εισοδήματος και τις προβλέψεις για αναβαλλόμενους φόρους κατά την χρήση που ο προσδιορισμός των φορολογικών διαφορών έλαβε χώρα.

2.22 Κρατικές επιχορηγήσεις
Οι κρατικές επιχορηγήσεις καταχωρούνται στην εύλογη αξία τους όταν υπάρχει εύλογη βεβαιότητα ότι η επιχορήγηση θα εισπραχθεί και οι εταιρίες του Ομίλου θα συμμορφωθούν με όλους τους προβλεπόμενους όρους.
Κρατικές επιχορηγήσεις, που καλύπτουν έξοδα, καταχωρούνται στην κατάσταση του λογαριασμού αποτελεσμάτων μέσα σε μία περίοδο τέτοια ώστε να υπάρχει αντιστοίχηση με τα έξοδα που προορίζονται να καλύψουν.
Οι κρατικές επιχορηγήσεις, που σχετίζονται με την αγορά ενσωμάτων παγίων, περιλαμβάνονται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις και μεταφέρονται ως έσοδα στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων, με τη σταθερή μέθοδο, με βάση την αναμενόμενη ωφέλιμη ζωή των αντίστοιχων περιουσιακών στοιχείων.

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

2.24 Επιμέτρηση της εύλογης αξίας
Ο Όμιλος επιμετρά τα επενδυτικά ακίνητα και τα χρηματοοικονομικά μέσα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, στην εύλογη αξία σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού.

Η Εύλογη αξία ενός στοιχείου αποτελεί το τίμημα που θα εισπράτεται για την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου ή που πληρώνεται για το διακανονισμό μιας υποχρέωσης σε μία κανονική συναλλαγή και μεταξύ των συμμετεχόντων στην αγορά κατά την ημερομηνία αποτίμησης. Η επιμέτρηση της εύλογης αξίας βασίζεται στην υπόθεση ότι η συναλλαγή της πώλησης του περιουσιακού στοιχείου ή της μεταφοράς της υποχρέωσης λαμβάνει χώρα είτε:
- Στην κύρια αγορά για το περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση, ή
- Σε περίπτωση απουσίας μιας κύριας αγοράς, στην πιο συμφέρουσα αγορά για το περιουσιακό στοιχείο ή την υποχρέωση.

Η κύριος ή η πλέον συμφέρουσα αγορά θα πρέπει να είναι προσβάσιμη στον Όμιλο.
Η εύλογη αξία ενός περιουσιακού στοιχείου ή μιας υποχρέωσης επιμετράται στη βάση όλων των υποθέσεων που οι συμμετέχοντες στην αγορά χρησιμοποιούν κατά την αξιολόγηση ενός περιουσιακού στοιχείου του ενεργητικού ή του παθητικού, υπό την προϋπόθεση ότι οι συμμετέχοντες στην αγορά ενεργούν με κριτήριο το οικονομικό συμφέρον τους.
Η επιμέτρηση της εύλογης αξίας ενός μη χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου λαμβάνει υπόψη την ικανότητα των συμμετεχόντων στην αγορά να δημιουργήσουν οικονομικά οφέλη από τη χρήση του περιουσιακού στοιχείου στην υψηλότερη και καλύτερη χρήση του ή την πώλησή του σε άλλο συμμετέχοντα στην αγορά που θα χρησιμοποιήσει το περιουσιακό στοιχείο για την υψηλότερη και καλύτερη χρήση. Ο Όμιλος χρησιμοποιεί τεχνικές εκτίμησης που αρμόζουν στις περιστάσεις και για τις οποίες υπάρχουν διαθέσιμα και επαρκή στοιχεία για τη μέτρηση της εύλογης αξίας, μεγιστοποιώντας την χρήση των σχετικών παρατηρήσιμων εισροών και ελαχιστοποιώντας την χρήση των μη παρατηρήσιμων εισροών.
Όλα τα στοιχεία του ενεργητικού και παθητικού για τα οποία η εύλογη αξία επιμετρήθηκε ή γνωστοποιήθηκε στις οικονομικές καταστάσεις κατηγοριοποιούνται εντός της ιεραρχίας της εύλογης αξίας ως εξής:
Επίπεδο 1 – Παρατηρήσιμες/Εισηγμένες (μη προσαρμοσμένες) τιμές της αγοράς σε ενεργές αγορές για όμοια περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις.
Επίπεδο 2 - τεχνικές αποτίμησης, για τις οποίες οι εισροές που είναι σημαντικές για την επιμέτρηση της εύλογης αξίας, εκτός των επίσημων χρηματιστηριακών τιμών που περιλαμβάνονται στο 1ο επίπεδο, είναι άμεσα ή έμμεσα παρατηρήσιμες.
Επίπεδο 3 - τεχνικές αποτίμησης, για τις οποίες οι εισροές που είναι σημαντικές για την επιμέτρηση της εύλογης αξίας είναι μη παρατηρήσιμες.
Για τα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις που αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις, σε τακτική βάση, ο Όμιλος καθορίζει εάν έχουν επέλθει μεταβιβάσεις μεταξύ των επιπέδων της ιεραρχίας στο τέλος της κάθε περιόδου αναφοράς.
Ανεξάρτητοι εκτιμητές συμμετέχουν στην αποτίμηση των σημαντικών περιουσιακών στοιχείων, του Ομίλου και της Εταιρείας (όπως τα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία).
Για το σκοπό των γνωστοποιήσεων της εύλογης αξίας, ο Όμιλος προσδιορίζει τις κατηγορίες των περιουσιακών στοιχείων του ενεργητικού και των υποχρεώσεων με βάση την φύση, τα χαρακτηριστικά και τους κινδύνους του περιουσιακού στοιχείου ή της υποχρέωσης και το επίπεδο της ιεραρχίας της εύλογης αξίας, όπως εξηγήθηκε παραπάνω.

2.25 Κέρδη ή ζημιές από διακοπείσες δραστηριότητες
Μία διακοπείσα δραστηριότητα αποτελεί ένα συστατικό μέρος της Εταιρείας που έχει είτε διατεθεί είτε ταξινομηθεί ως κατεχόμενη προς πώληση και αντιπροσωπεύει ένα ξεχωριστό μεγάλο τμήμα επιχειρηματικών δραστηριοτήτων ή μία γεωγραφική περιοχή εκμεταλλεύσεων, ή είναι μέρος ενός ενιαίου συντονισμένου προγράμματος διάθεσης ενός μεγάλου τμήματος δραστηριοτήτων ή μιας γεωγραφικής περιοχής εκμεταλλεύσεων ή είναι θυγατρική που αποκτήθηκε αποκλειστικά με προοπτική να επαναπωληθεί.
Τα κέρδη ή οι ζημιές από διακοπείσες δραστηριότητες, συμπεριλαμβανομένων των κερδών ή ζημιών της συγκριτικής περιόδου, παρουσιάζονται ως ξεχωριστό κονδύλι της Κατάστασης Αποτελεσμάτων.
Το ποσό αυτό αποτελεί τα μετά φόρων αποτελέσματα των διακοπεισών δραστηριοτήτων και το μετά φόρων κέρδος ή ζημιά που προέκυψε από την αποτίμηση και διάθεση των στοιχείων του ενεργητικού που έχουν ταξινομηθεί ως κατεχόμενα προς πώληση.
Οι γνωστοποιήσεις διακοπεισών δραστηριοτήτων της συγκριτικής περιόδου περιλαμβάνουν γνωστοποιήσεις για προγενέστερες περιόδους που παρουσιάζονται στις Οικονομικές Καταστάσεις ώστε οι γνωστοποιήσεις να σχετίζονται με όλες τις εκμεταλλεύσεις που έχουν διακοπεί μέχρι την ημερομηνία του λήξης της τελευταίας περιόδου που παρουσιάζεται.
Στην περίπτωση κατά την οποία δραστηριότητες προηγούμενα ταξινομημένες ως διακοπείσες θεωρούνται πλέον συνεχιζόμενες, οι γνωστοποιήσεις προηγούμενων περιόδων προσαρμόζονται ανάλογα.

2.26 Συγκριτικά στοιχεία
Όπου κρίνεται απαραίτητο, τα συγκριτικά στοιχεία της προηγουμένης περιόδου, αναπροσαρμόζονται για να καλύψουν αλλαγές στην παρουσίαση της τρεχούσης περιόδου. Στην παρούσα χρήση : α) το κονδύλι της Κατάστασης αποτελεσμάτων «Καταπτώσεις εγγυήσεων ΑΓΚΡΙΠΑΝ Α.Ε.Β.Ε.» της συγκριτικής περιόδου ποσού € 140.761.309,93, μεταφέρθηκε και παρουσιάζεται μετά το κονδύλι «Χρηματοοικονομικό κόστος (καθαρό)» αυξάνοντας έτσι ισόποσα τα Λειτουργικά αποτελέσματα της συγκριτικής περιόδου. και β) ποσό € 280.801,16, μεταφέρθηκε από το κονδύλι των Βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων «Εγγυήσεις Υπέρ Αγκριπάν» της συγκριτικής περιόδου, και εμφανίζεται στο κονδύλι των Βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων «Βραχυπρόθεσμα Δάνεια».

3. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΙΝΔΥΝΩΝ
3.1 Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων

Γενικά
Η Εταιρεία εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους, όπως κίνδυνο αγοράς (μεταβολές τιμών, επιτόκια), κίνδυνο ρευστότητας και πιστωτικό κίνδυνο. Η πολιτική διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας επιδιώκει να ελαχιστοποιήσει την ενδεχόμενη αρνητική τους επίδραση στην χρηματοοικονομική απόδοση της εταιρείας.
Οι διαδικασίες για τη διαχείριση κινδύνων διεκπεραιώνονται από τις οικονομικές υπηρεσίες σύμφωνα με συγκεκριμένους κανόνες που έχουν τεθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο.

Α) Κίνδυνος αγοράς
Τιμές επενδυτικών ακινήτων
Η λειτουργία της αγοράς ακινήτων εμπεριέχει κινδύνους, που σχετίζονται με παράγοντες όπως η αξιοπιστία και η φερεγγυότητα του μισθωτή, η γεωγραφική θέση και η εμπορικότητα του ακινήτου, η γενικότερη επιχειρηματική δραστηριότητα της περιοχής και το είδος της χρήσης σε σχέση με μελλοντικές εξελίξεις και τάσεις.
Οι παράγοντες αυτοί μπορούν να επιφέρουν εμπορική αναβάθμιση ή υποβάθμιση της περιοχής και του ακινήτου με άμεση επίδραση στην αξία του.
Επιπλέον οι διακυμάνσεις στο γενικότερο οικονομικό κλίμα ενδέχεται να επηρεάσουν αρνητικά την αγορά ακινήτων και κατ' επέκταση τη τιμή (εύλογη αξία) των ακινήτων της Εταιρείας επιβαρύνοντας αρνητικά τις επιδόσεις της και τη χρηματοοικονομική της θέση.
Σύμφωνα με την ανάλυση ευαισθησίας των αποτελεσμάτων της Εταιρείας εξ' αιτίας μεταβολών στις τιμές αγοράς των ακινήτων, προκύπτει ότι μια μείωση 1% στις εύλογες αξίες των ακινήτων θα επιβάρυνε το αποτέλεσμα προ φόρων της εταιρείας κατά € 247 χιλ για το έτος 2019 και κατά € 292 χιλ για το 2018. Η Εταιρεία επικεντρώνει την επενδυτική της δραστηριότητα σε περιοχές και κατηγορίες ακινήτων για τα οποία υπάρχει αυξημένη ζήτηση και εμπορικότητα .
Επίσης σύμφωνα με την πολιτική της Εταιρείας τα επενδυτικά ακίνητα που βρίσκονται στην κατοχή της, αποτιμώνται κάθε έτος από ανεξάρτητους ορκωτούς εκτιμητές.

Προμηθευτές – Αποθέματα
Η Εταιρεία δεν δραστηριοποιείταιι πλέον στον κλάδο αντιπροσώπων και μεταπωλητών αυτοκινήτων, ανταλλακτικών κ.λ.π. Η εταιρεία δραστηριοποιείται στον κλάδο real estate και δεν έχει καμμία αξιόλογη εξάρτηση από συγκεκριμένους προμηθευτές.
Για την αντιμετώπιση του κινδύνου καταστροφής των ελάχιστων αποθεμάτων μεταχειρισμένων αυτοκινήτων που έχουν απομείνει, η Εταιρεία λαμβάνει όλα τα μέτρα π.χ. ασφάλιση, φύλαξη κλπ για την ελαχιστοποίηση του κινδύνου αυτού.

Κίνδυνος μεταβολής επιτοκίων
Εκτιμώντας ότι η υποβληθείσα αίτηση υπαγωγής στο άρθρο 106β του Πτωχευτικού Κώδικα θα έχει θετική κατάληξη, η έκθεση της Εταιρείας στον κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια δανεισμού θα είναι χαμηλή για 10 έτη. Κι αυτό διότι στη Συμφωνία Εξυγίανσης προβλέπεται κατά την εκτέλεσή της η Εταιρεία να απολαμβάνει από τις Πιστώτριες Τράπεζες κλειστά προσυμφωνημένα περιθώρια επιτοκίου (spread) για όλη την παραπάνω χρονική περίοδο βασισμένα στο Euribor. Αυτό σημαίνει ότι η Εταιρεία θα είναι εφεξής (από τα τέλη του 2020 και μεταγενέστερα) εκτεθειμένη μόνο στη διακύμανση του Euribor και όχι στις γενικότερες επιτοκιακές μεταβολές στο τραπεζικο σύστημα. Συνεπώς, η παρακάτω ανάλυση ευαισθησίας βασίζεται στις παραδοχές ότι α) μεταβάλλεται το Euribor, ενώ οι υπόλοιπες μεταβλητές παραμένουν σταθερές β) έχει ολοκληρωθεί με θετική έκβαση η νομική εκκρεμότητα ως προς τη συμφωνία εξυγίανσης.
Μια αύξηση 1% στο Euribor (και συνεπώς στο τελικό επιτόκιο δανεισμού) θα επιβάρυνε το αποτέλεσμα προ φόρων της Εταιρείας κατά € 2.160 χιλ. το 2019, € 292 χιλ. για το τελευταίο 2μηνο του 2020 (με ημερομηνία αναφοράς αλλαγής του Euribor την ημερομηνία υπογραφής των Οικ. Καταστάσεων του 2019) και € 330 χιλ για το 2021. Φαίνεται δηλαδή η θετική επίδραση της συμφωνίας εξυγίανσης στην έκθεση της Εταιρείας στον επιτοκιακό κίνδυνο.

Β) <u>Κίνδυνος ρευστότητας</u>
Παρακάτω γίνεται ανάλυση της ληκτότητας των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων της Εταιρείας κατά την 31.12.2019, πλέον τόκων:

Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΕΣΩΤΕΡΙΚΟΥ	ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΕΞΩΤΕΡΙΚΟΥ	ΥΠΟΣΧΕΤΙΚΕΣ ΠΛΗΡΩΤΕΕΣ	ΔΑΝΕΙΑ	ΣΥΝΟΛΟ
Έως 30 ημέρες	129.068,81	0,00	0,00	0,00	**129.068,81**
Έως 90 ημέρες	231.133,49	0,00	0,00	0,00	**231.133,49**
Έως 365 ημέρες	742.007,85	0,00	0,00	221.334.548,67	**221.334.548,67**
Από 2 έως 5 έτη	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
Ανω των 5 ετών	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
Σύνολο	**1.102.210,15**	**0,00**	**0,00**	**221.334.548,67**	**221.694.750,97**

Γ) <u>Πιστωτικός κίνδυνος</u>
Πιστωτικός κίνδυνος, είναι ο κίνδυνος χρηματοοικονομικής ζημίας σε περίπτωση που κάποιος πελάτης ή συναλλασσόμενος με χρηματοοικονομικό μέσο δεν εκπληρώσει τις συμβατικές του υποχρεώσεις και προέρχεται κυρίως από απαιτήσεις από πελάτες και σε σημαντικά μικρότερο βαθμό από καταθέσεις και υπεραναλήψεις σε πιστωτικά ιδρύματα.
Η ραγδαία κλιμάκωση της οικονομικής κρίσης στην εγχώρια αγορά σε συνδυασμό με την μειωμένη ρευστότητα και την επιδεινούμενη πιστοληπτική ικανότητα των επιχειρήσεων, εγκυμονεί κινδύνους για τυχόν επισφάλειες και τη δημιουργία αρνητικών ταμειακών ροών για την Εταιρεία.
Για την ελαχιστοποίηση των επιπτώσεων του πιστωτικού κινδύνου, η διοίκηση εφαρμόζει μια σειρά μέτρων, όπως ο αποκλεισμός πελατών με εμφανή δείγματα επισφάλειας, η συνεχής παρακολούθηση και αξιολόγηση της χρηματοοικονομικής κατάστασης των πελατών της, η αυστηρή διατήρηση του συμφωνημένου χρόνου πίστωσης και η αυστηρή εξέταση της αξιοπιστίας και φερεγγυότητας των μισθωτών.
Μετά την υιοθέτηση του ΔΠΧΠ 9 την 1.1.2018, η Εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη μέθοδο του ΔΠΧΠ 9 για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, και καταχωρεί πρόβλεψη απομείωσης υπολογιζόμενη βάσει της αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας για όλη τη διάρκεια ζωής των εμπορικών απαιτήσεων.

Η Διοίκηση της Εταιρείας προβαίνει σε περιοδική επανεκτίμηση της επάρκειας της πρόβλεψης απομείωσης για αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές σύμφωνα με τα οριζόμενα στο Δ.Π.Χ.Α. 9. Για το σκοπό αυτό χρησιμοποιείται πίνακας με τον οποίο υπολογίζονται οι σχετικές προβλέψεις με τρόπο που αντανακλά την εμπειρία από παρελθόντα γεγονότα, τις ημέρες καθυστέρησης πληρωμών για ομάδες πελατών με παρόμοια χαρακτηριστικά, τυχόν υφιστάμενες εξασφαλίσεις, λογικές και βάσιμες πληροφορίες που είναι διαθέσιμες την ημερομηνία του ισολογισμού για γεγονότα του παρελθόντος, τις τρέχουσες συνθήκες, τις προβλέψεις για τις μελλοντικές οικονομικές συνθήκες και συγκεκριμένες πληροφορίες για συγκεκριμένες απαιτήσεις.
Οι εύλογες αξίες των απαιτήσεων συμπίπτουν με τις λογιστικές αξίες, ομοίως η μέγιστη έκθεση στο πιστωτικό κίνδυνο ταυτίζεται με τις λογιστικές αξίες των απαιτήσεων.
Ο μέγιστος πιστωτικός κίνδυνος στον οποίο είναι εκτεθειμένη η Εταιρεία κατά την 31.12.2019 αναλύεται ως εξής:

Πελάτες	506.182,13
Καταθέσεις στις τράπεζες & λοιπά ταμειακά ισοδύναμα	120.479,04
Σύνολο	**626.661,17**

Περιβαλλοντικά θέματα
Η δραστηριότητα της Εταιρείας λόγω της φύσεως της δεν επιβαρύνει το περιβάλλον.
Η συγγενής εταιρεία MULTIPART A.E. με ιδιαίτερη ευαισθησία για τη προστασία του περιβάλλοντος, είναι από τις πρώτες εταιρείες στο κλάδο της που έχει ενταχθεί είτε ως μέτοχος είτε ως ενεργό μέλος σε συλλογικά συστήματα εναλλακτικής διαχείρισης αποβλήτων και συσκευασιών με σκοπό τη πρόληψη δημιουργίας αποβλήτων και την επαναχρησιμοποίηση και ανακύκλωση αυτών και την ουσιαστική αξιοποίηση των αποβλήτων συσκευασίας.
Συγκεκριμένα η Εταιρεία συμμετέχει στο σύστημα εναλλακτικής διαχείρισης συσσωρευτών, στο σύστημα συλλογικής εναλλακτικής διαχείρισης συσκευασιών , στο σύστημα εναλλακτικής διαχείρισης αποβλήτων λιπαντικών ελαίων καθώς και στο σύστημα εναλλακτικής διαχείρισης των αποβλήτων συσκευασιών λιπαντικών.
Η διοίκηση θεωρεί ότι δεν συντρέχει καμία υποχρέωση της Εταιρείας για συμμόρφωση της με περιβαλλοντικές ρυθμίσεις , που να έχει επίπτωση στο χρηματοοικονομικό αποτέλεσμα της ίδιας.

4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της διοικήσεως

Οι εκτιμήσεις και οι κρίσεις της Διοίκησης είναι υπό συνεχή επανεξέταση με βάση τα ιστορικά δεδομένα και προσδοκίες για τα μελλοντικά γεγονότα, που κρίνονται εύλογες σύμφωνα με τα ισχύοντα.
Η Εταιρεία προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων οι οποίες σπάνια θα ταυτιστούν με τα απολογιστικά αποτελέσματα. Οι βασικές εκτιμήσεις και αξιολογικές κρίσεις που αναφέρονται σε δεδομένα, η εξέλιξη των οποίων θα μπορούσε να επηρεάσει τα κονδύλια των οικονομικών καταστάσεων μετά την 31.12.2019, αφορούν κυρίως προβλέψεις για ενδεχόμενους φόρους, προβλέψεις απομείωσης αποθεμάτων και απαιτήσεων, αποτιμήσεις της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων καθώς και εκτιμήσεις αναφορικά με την ωφέλιμη ζωή των αποσβέσιμων παγίων. Κατά την άποψη της Διοίκησης δεν υπάρχουν εκτιμήσεις και παραδοχές που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων στους επόμενους 12 μήνες.

5. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Τα ενσώματα πάγια στοιχεία αναλύονται ως εξής :

	Εγκατ/σεις σε ακίνητα τρίτων	**Μεταφορικά μέσα**	**Επιπλα & λοιπός εξοπλισμός**	**Σύνολο**
Αξία κτήσεως				
Υπόλοιπο 31/12/2017	721.794,94	123.800,74	465.267,06	1.310.862,74
Απορρόφηση Εταιρειών	0,00	0,00	50.426,42	50.426,42
Προσθήκες	0,00	0,00	54.556,42	54.556,42
Μεταφορές	0,00	0,00	0,00	0,00
Πωλήσεις / Διαγραφές	0,00	(100.949,92)	0,00	(100.949,92)
Υπόλοιπο 31/12/2018	721.794,94	22.850,82	570.249,90	1.314.895,66
Αποσβέσεις				
Υπόλοιπο 31/12/2017	721.794,93	103.779,75	431.189,39	1.256.764,07
Αποσβέσεις & απομειώσεις χρήσεως	0,00	360,00	11.635,71	11.995,71
Μεταφορές	0,00	0,00	0,00	0,00
Πωλήσεις / Διαγραφές	0,00	(85.467,46)	0,00	(85.467,46)
Υπόλοιπο 31/12/2018	721.794,93	18.672,29	442.825,10	1.186.292,32
Αναπόσβεστο υπόλοιπο 2018	**0,01**	**4.178,53**	**127.424,80**	**131.603,34**

Αξία κτήσεως				
Υπόλοιπο 31/12/2018	721.794,94	22.850,82	570.249,90	1.314.895,66
Προσθήκες	0,00	0,00	1.438,53	1.438,53
Μεταφορές	0,00	0,00	0,00	0,00
Πωλήσεις / Διαγραφές	0,00	0,00	(140.419,60)	(140.419,60)
Υπόλοιπο 31/12/2019	721.794,94	22.850,82	431.268,83	1.175.914,59
Αποσβέσεις				
Υπόλοιπο 31/12/2018	721.794,93	18.672,29	442.825,10	1.186.292,32
Αποσβέσεις & απομειώσεις χρήσεως	0,00	122,25	12.993,27	13.115,52
Μεταφορές	0,00	0,00	0,00	0,00
Πωλήσεις / Διαγραφές	0,00	0,00	(80.929,67)	(80.929,67)
Υπόλοιπο 31/12/2019	721.794,93	18.794,54	374.888,70	1.115.478,17
Αναπόσβεστο υπόλοιπο 2019	**0,01**	**4.056,28**	**56.380,13**	**60.436,42**

Δεν υπάρχουν ενσώματα πάγια που κατέχονται μέσω leasing, υποθήκες, προσημειώσεις και οποιαδήποτε άλλα βάρη επί των ενσωμάτων παγίων της Εταιρείας κατά την 31/12/2019.

6. Άυλα περιουσιακά στοιχεία
Τα άυλα πάγια στοιχεία αναλύονται ως εξής :

	Λογισμικό Η/Υ
Αξία κτήσεως	
Υπόλοιπο 31/12/2017	67.788,19
Προσθήκες	0,00
Υπόλοιπο 31/12/2018	67.788,19
Αποσβέσεις	
Υπόλοιπο 31/12/2017	65.966,49
Αποσβέσεις χρήσεως	183,70
Υπόλοιπο 31/12/2018	66.150,19
Αναπόσβεστο υπόλοιπο	**1.638,00**
Αξία κτήσεως	
Υπόλοιπο 31/12/2018	67.788,19
Προσθήκες	0,00
Υπόλοιπο 31/12/2019	67.788,19
Αποσβέσεις	
Υπόλοιπο 31/12/2018	66.150,19
Αποσβέσεις χρήσεως	183,70
Υπόλοιπο 31/12/2019	66.333,89
Αναπόσβεστο υπόλοιπο	**1.454,30**

Δεν υπάρχουν άυλα πάγια που κατέχονται μέσω leasing και οποιαδήποτε άλλα βάρη επί των αύλων παγίων της Εταιρείας κατά την 31/12/2019.

7. Επενδύσεις σε ακίνητα

Οι Επενδύσεις σε ακίνητα αναλύονται ως εξής :

	31.12.2019	**31.12.2018**
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	**29.263.350,26**	**25.917.731,99**
Απορρόφηση Εταιρειών	0,00	3.433.012,39
Αγορές / κατασκευή νέων ακινήτων	0,00	0,00

Βελτιώσεις ακινήτων	0,00	0,00
Μεταφορές σε ενσώμ. πάγια	0,00	0,00
Καταγγελία & λύση σύμβασης με ΕΘΝΙΚΗ ΛΗΖΙΝΓΚ Α.Ε.	(5.197.123,15)	0,00
Μεταβολή εύλογης αξίας	635.872,35	(87.394,12)
Διακοπείσες δραστηριότητες (Απώλεια ελέγχου θυγατρικής)	0,00	0,00
Υπόλοιπο λήξης χρήσης	**24.702.099,46**	**29.263.350,26**

Οι επενδύσεις σε ακίνητα επιμετρώνται στην εύλογη αξία βάσει εκτιμήσεων της διοίκησης οι οποίες υποστηρίζονται από εκθέσεις ανεξάρτητου Ορκωτού Εκτιμητή, με βάση τις μεθόδους που είναι συμβατές με τα οριζόμενα στο Δ.Π.Χ.Α 13 σε συνδυασμό με το Δ.Λ.Π. 40. (μέθοδος συγκριτικών στοιχείων και κτηματαγοράς, μέθοδος κεφαλαιοποίησης εσόδων, μέθοδος αξιοποίησης και μέθοδος υπολειμματικής αξίας αντικατάστασης).

Οι εύλογες αξίες επιπέδου 3 στην ιεραρχία των εύλογων αξιών των επενδυτικών ακινήτων, προσδιορίσθηκαν κατά την 31.12.2019 από ανεξάρτητο εκτιμητή (εταιρεία CBRE) με την μέθοδο Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος (Επενδυτική Μέθοδο), σε συνδυασμό με τη μέθοδο προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) και την μέθοδο του αναπόσβεστου κόστους αντικατάστασης (DRC), ενώ για την αποτίμηση της γής, ανάλογα την περίπτωση, χρησιμοποιήθηκε η Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων και η μέθοδος Υπολειμματικής Αξίας (residual method).

Η εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων που κατέχονται από την Εταιρεία μέσω χρηματοδοτικών μισθώσεων έχει ως κάτωθι **:**

31.12.2019 :	4.336.880,17
31.12.2018 :	9.272.555.80

Πέραν των παραπάνω ακινήτων που κατέχονται μέσω leasing, η Εταιρεία έχει παραχωρήσει προσημειώσεις υποθηκών ύψους € 29.170 χιλ. επί ιδιόκτητων επενδυτικών ακινήτων, για εξασφάλιση μακροπρόθεσμων τραπεζικών υποχρεώσεων της.
Η Εταιρεία έχει παραχωρήσει επιπλέον προσημειώσεις υποθηκών ύψους € 52.634 χιλ. επί ιδιόκτητων επενδυτικών ακινήτων, για εξασφάλιση τραπεζικών δανείων της συνδεδεμένης εταιρείας ΑΓΚΡΙΠΑΝ Α.Ε.Β.Ε.

8. Επενδύσεις σε συγγενείς εταιρείες

Οι επενδύσεις σε συγγενείς εταιρείες, αφορούν την συμμετοχή κατά 34,5% στη συγγενή εταιρεία Multipart Α.Ε.
Η κίνηση του λογαριασμού έχει ως ακολούθως :

	31.12.2019	**31.12.2018**
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	**1.685.958,26**	**1.972.369,25**
Προσθήκες	0,00	0,00
Μερίδιο αποτελεσμάτων, λοιπών συνολικών εισοδημάτων κ.λ.π.	59.142,39	(286.410,99)
Μερίσματα	0,00	0,00
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	**1.745.100,65**	**1.685.958,26**

9. Λοιπά μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία

Το παρόν κονδύλι αφορά συμμετοχές στις κάτωθι εταιρείες :

	31.12.2019	**31.12.2018**
«ΑΓΚΡΙΠΑΝ – ΣΠΥΡΟΣ Δ.ΠΑΝΤΕΛΕΗΜΟΝΙΤΗΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»	1.567,60	1.567,60
Σύνολο	**1.567,60**	**1.567,60**

Η Εταιρεία με την επωνυμία «ΑΓΚΡΙΠΑΝ – ΣΠΥΡΟΣ Δ.ΠΑΝΤΕΛΕΗΜΟΝΙΤΗΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» δραστηριοποιείται κυρίως στην εμπορία αυτοκινήτων, ανταλλακτικών και γεωργικών μηχανημάτων. Η μητρική εταιρεία ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε. συμμετέχει κατά 2,59% στο Μετοχικό της κεφάλαιο.
Μέχρι και την χρήση 2011 η παραπάνω συμμετοχή επεριλαμβάνετο στις οικονομικές καταστάσεις ως συγγενής, και ενσωματώνονταν στην ενοποίηση με τη μέθοδο της καθαρής θέσης.
Η αξία της παραπάνω συμμετοχής προέκυψε ως ακολούθως :

Αξία κτήσεως	440.205,44
Πρόβλεψη απομείωσης	(438.637,84)
Υπόλοιπο	**1.567,60**

10. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις
Οι Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις αφορούν :

	31.12.2019	31.12.2018
Δοθείσες εγγυήσεις	20.883,06	35.383,06
Δάνεια σε συνδεδεμένες επιχειρήσεις	73.290,40	73.290,40
Σύνολο	**94.173,46**	**108.673,46**

Οι Δοθείσες εγγυήσεις αφορούν κυρίως εγγυήσεις Δ.Ε.Η.
Η απαίτηση από δάνειο αφορά τη συνδεμένη επιχείρηση ΠΛΕΙΑΔΕΣ MOTORS ΑΕ (ΠΡΩΗΝ ΥΛΗ ΑΤΚΕ).

11. Εμπορικές απαιτήσεις

Οι Εμπορικές απαιτήσεις αναλύονται ως εξής :

	31.12.2019	31.12.2018
Πελάτες	1.533.748,36	1.715.903,47
Πελάτες - μισθωτές ακινήτων	1.296.796,20	1.146.091,98
Γραμμάτια εισπρακτέα	38.657,57	38.657,57
Επιταγές & Γραμμάτια σε καθυστέρηση	1.982.582,12	1.931.310,09
Μείον: Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	(4.345.602,12)	(4.020.401,42)
Εισπράξιμες εμπορικές απαιτήσεις	**506.182,13**	**811.561,69**

Η ανάλυση παλαιότητας των ανοιχτών εμπορικών απαιτήσεων, και οι αντίστοιχα σχηματισθείσες προβλέψεις απομείωσης έχουν ως ακολούθως:

	31.12.2019		31.12.2018	
	Εμπορικές Απαιτήσεις	Απομειώσεις	Εμπορικές Απαιτήσεις	Απομειώσεις
Ενήμερος	191.938,52	383,27	252.446,46	5.048,93
Διάστημα από 1 - 60	18.467,60	147,74	101.685,31	10.168,53
Διάστημα από 61 - 150	113.291,69	33.987,51	630.103,70	172.031,11
Διάστημα από 151 - 360	542.507,10	325.504,26	36.436,99	21.862,19
Διάστημα Μεγαλύτερο από 360	3.985.579,34	3.985.579,34	3.811.290,65	3.811.290,65
Σύνολα	**4.851.784,25**	**4.345.602,12**	**4.831.963,11**	**4.020.401,41**

Μετά την υιοθέτηση του ΔΠΧΠ 9 την 1.1.2018, η Εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη μέθοδο του ΔΠΧΠ 9 για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, η οποία χρησιμοποιεί την πρόβλεψη της αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας για όλη τη διάρκεια ζωής των εμπορικών απαιτήσεων.

Για τον έλεγχο της απομείωσης που πραγματοποιήθηκε στις 31.12.2019 σύμφωνα με την παραπάνω μέθοδο χρησιμοποιείται πίνακας με τον οποίο υπολογίζονται οι σχετικές προβλέψεις με τρόπο που αντανακλά την εμπειρία από παρελθόντα γεγονότα, τις ημέρες καθυστέρησης πληρωμών για ομάδες πελατών με παρόμοια χαρακτηριστικά, τυχόν υφιστάμενες εξασφαλίσεις, λογικές και βάσιμες πληροφορίες που είναι διαθέσιμες την ημερομηνία του ισολογισμού για γεγονότα του παρελθόντος, τις τρέχουσες συνθήκες, τις προβλέψεις για τις μελλοντικές οικονομικές συνθήκες και συγκεκριμένες πληροφορίες για συγκεκριμένες απαιτήσεις.

Οι εύλογες αξίες των απαιτήσεων συμπίπτουν περίπου με τις λογιστικές αξίες.

Η κίνηση των Προβλέψεων Επισφαλών Απαιτήσεων, έχει ως εξής:

Υπόλοιπο 31.12.2017	**4.675.823,64**
Επίδραση από την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9	36.874,36
Πρόβλεψη χρήσης 2018	15.803,30
Διαγραφές επισφαλών υπολοίπων	(708.099,88)
Εισπράξεις διαγραφέντων επισφαλών υπολοίπων	0,00

Υπόλοιπο 31.12.2018	**4.020.401,42**
Πρόβλεψη χρήσης 2019	325.200,70
Διαγραφές επισφαλών υπολοίπων	0,00
Εισπράξεις διαγραφέντων επισφαλών υπολοίπων	0,00
Υπόλοιπο 31.12.2019	**4.345.602,12**

12. Λοιπές απαιτήσεις & Προκαταβολές

Οι Λοιπές απαιτήσεις & Προκαταβολές αναλύονται ως εξής :

	31.12.2019	**31.12.2018**
Δεσμευμένοι λογαριασμοί	505.662,62	208.703,75
Απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο	214.874,72	161.089,13
Έξοδα επομένων χρήσεων	0,00	360,00
Λοιπές απαιτήσεις	31.071,91	67.808,62
Σύνολο	**751.609,25**	**437.961,50**

Οι εύλογες αξίες των παραπάνω απαιτήσεων συμπίπτουν περίπου με τις λογιστικές αξίες.

13. Αποθέματα.

Τα αποθέματα του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	31.12.2019	**31.12.2018**
Αυτοκίνητα μεταχειρισμένα	0,00	0,00
Σύνολο	**0,00**	**0,00**

Τα αποθέματα του Ομίλου και της Εταιρείας έχουν αποτιμηθεί στις ρευστοποιήσιμες αξίες τους.

14. Διαθέσιμα για πώληση χρηματοοικονομικά στοιχεία

Πρόκειται για τοποθετήσεις σε μετοχές εισηγμένων στο Χ.Α.Α. εταιρειών. Η κίνηση του λογαριασμού έχει ως εξής:

	31.12.2019	**31.12.2018**
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	**70.985,84**	**256.818,43**
Αγορές	0,00	0,00
Πωλήσεις	0,00	0,00
Μεταβολή εύλογης αξίας	179.165,95	(185.832,59)
Υπόλοιπο λήξης χρήσης	**250.151,79**	**70.985,84**

Τα Διαθέσιμα για πώληση χρηματοοικονομικά στοιχεία, αφορούν κυρίως την συμμετοχή της εταιρείας ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε. στην ανακεφαλαιοποίηση της ΤΡΑΠΕΖΑΣ ΠΕΙΡΑΙΩΣ (1.666.666 μετοχές συνολικής αξίας κτήσεως € 499.999,80).
Οι μετοχές αποτιμήθηκαν στην τρέχουσα αξία αγοράς τους, στην αγορά διαπραγμάτευσής τους. (Επίπεδο 1 στην ιεραρχία των εύλογων αξιών).

15. Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα

Τα Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αναλύονται ως εξής :

	31.12.2019	**31.12.2018**
Διαθέσιμα στο ταμείο	1.241,32	4.507,12
Διαθέσιμα στις τράπεζες	120.479,04	82.946,59

Σύνολο	**121.720,36**	**87.453,71**

16. Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε Δέκα Οκτώ εκατομμύρια Επτακόσιες Δώδεκα χιλιάδες Ενενήντα Δύο ευρώ και Σαράντα λεπτά (€18.712.092,40), και διαιρείται σε Τρία εκατομμύρια Πεντακόσιες Εβδομήντα Μία χιλιάδες Δέκα (3.571.010) κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας πέντε ευρώ και είκοσι τεσσάρων λεπτών (€5,24) η κάθε μια.
Στη παρούσα χρήση το μετοχικό κεφάλαιο αυξήθηκε κατά € 6,46 με κατάθεση μετρητών. Η παραπάνω αύξηση έγινε για λόγους στρογγυλοποίησης της κατά € 810.904,50 αύξησης που πραγματοποιήθηκε κατά την προηγούμενη χρήση μέσω συγχώνευσης δια απορροφήσεως των συνδεμένων εταιρειών «ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΕ», «ΘΕΣΕΙΣ ΠΑΡΚΙΝΓΚ ΑΕ» και «ΚΟΝΤΕΛΛΗΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε.»

	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό Κεφάλαιο	Ίδιες μετοχές	Υπέρ Το Άρτιο	Σύνολο
Υπόλοιπο 31.12.2017	3.416.256	17.901.181,44	0,00	0,00	17.901.181,44
Απορρόφηση Επιχειρήσεων	154.754	810.904,50	0,00	0,00	810.904,50
Υπόλοιπο 31.12.2018	3.571.010	18.712.085,94	0,00	0,00	18.712.085,94
Κατάθεση για στρογγυλοποίηση	0,00	6,46	0,00	0,00	6,54
Υπόλοιπο 31.12.2019	3.571.010	18.712.092,40	0,00	0,00	18.712.092,40

Σύμφωνα με το ΔΛΠ 33 «Κέρδη ανά μετοχή», ο μέσος σταθμισμένος αριθμός μετοχών σε κυκλοφορία, στο τέλος της υπό αναφορά περιόδου (31.12.2019) ήταν 3.571.010 μετοχές.

17. Δάνεια

Οι Δανειακές υποχρεώσεις έχουν ως κάτωθι :

	31.12.2019	31.12.2018
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις		
Ομολογιακά δάνεια	0,00	0,00
Δάνεια Τραπεζών	0,00	0,00
Υποχρεώσεις από συμβάσεις μίσθωσης	0,00	0,00
	0,00	**0,00**
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις		
Καταπτώσεις εγγυήσεων ΑΓΚΡΙΠΑΝ Α.Ε.Β.Ε	**139.902.898,72**	**140.480.508,77**
Δάνεια Τραπεζών	9.852.456,56	9.851.401,99
Υποχρεώσεις από συμβάσεις factoring	1.026.792,70	1.026.792,70
Σύνολο βραχυπροθέσμων δανείων	**10.879.249,26**	**10.878.194,69**
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων δανείων	**19.405.650,00**	**19.687.731,02**
Βραχυπρόθεσμο μέρος υποχρεώσεων από συμβάσεις μίσθωσης	**46.470.228,42**	**57.809.579,38**
Τόκοι πληρωτέοι (Δανείων)	**4.676.522,27**	**3.373.422,31**
Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων	**221.334.548,67**	**232.229.436,17**

Τα μακροπροθεσμα δάνεια τραπεζών και οι μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις μισθώσεων, κατατάχθηκαν στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, κατ' εφαρμογή της παραγράφου 74 του Δ.Λ.Π. 1 «Παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων».
Σημειώνεται ότι: στο κονδύλι των Βραχυπρόθεσμων δανείων περιλαμβάνονται και αναλογούντες τόκοι, και στο κονδύλι «Βραχυπρόθεσμο μέρος υποχρεώσεων από συμβάσεις μίσθωσης» περιλαμβάνονται τα ληξιπρόθεσμα μισθώματα καθώς και τόκοι υπερημερίας.
Στις 28/6/2019 υπεγράφη Συμφωνία Εξυγίανσης (Άρθρου 99 επ. του Ν.3588/2007, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει σήμερα) ανάμεσα στην Εταιρεία και στους Πιστωτές της, οι οποίοι εκπροσωπούσαν ποσοστό 90,2% επί του συνόλου των υποχρεώσεων της εταιρείας, καθώς και ποσοστό 96,24% επί των εμπραγμάτως εξασφαλισμένων απαιτήσεων της εταιρείας (ημερομηνία αναφοράς η 31.03.2019). Την ίδια μέρα η Συμφωνία Εξυγίανσης κατατέθηκε προς επικύρωση στο αρμόδιο Πολυμελές Πρωτοδικείο Αθηνών. Στα πλαίσια της συμφωνίας αυτής προβλέπεται ο διακανονισμός των υφιστάμενων δανειακών υποχρεώσων της Εταιρείας, καθώς και των εξ εγγυήσεως υποχρεώσεων και προβλέπεται ιδιαίτερα σημαντική διαγραφή μέρους αυτών, σε βαθμό που η Εταιρεία να καταστεί βιώσιμη.
Στις 14/5/2019 κοινοποιήθηκε στην Εταιρεία Δήλωση Καταγγελίας Σύμβασης Χρηματοδοτικής Μίσθωσης από την εταιρεία ΕΘΝΙΚΗ LEASING ΑΕ για το ευρισκόμενο επί της οδού Λ. Συγγρού 111 ακίνητο (βλ. Σημείωση 2.1). Στην από 28/6/2019 Συμφωνία Εξυγίανσης προβλέπεται η ανάκτηση της κατοχής του ακινήτου από την εκμισθώτρια εταιρεία ΕΘΝΙΚΗ LEASING Α.Ε. και η ταυτόχρονη απομείωση της απαίτησης της κατά ποσό 16.900 χιλ. ευρώ (ισόποσα με την εκτιμώμενη εμπορική αξία του

ακίνητου). Η υπολειπόμενη οφειλή προβλέπεται να διαγραφεί λογιστικά κατά 98,75%, ήτοι κατά το ίδιο ποσοστό με τους λοιπούς ανέγγυους πιστωτές της ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε.

Παραθέτουμε κατωτέρω πίνακα συμφωνίας των υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές δραστηριότητες :

	Εγγυήσεις ΑΓΚΡΙΠΑΝ Α.Ε.Β.Ε	**Έντοκα δάνεια**	**Βραχ/θεσμες δανειακές υποχρεώσεις**	**Υποχρεώσεις συμβάσεων μίσθωσης**	**Τόκοι πληρωτέοι**	**Σύνολα**
Υπόλοιπα 1/1/2019	**140.480.508,77**	**19.687.731,02**	**10.878.194,69**	**57.809.579,38**	**3.373.422,31**	**232.229.436,17**
Αντιλογισμός εγγυήσεων	(239.226,96)	0,00	0,00	0,00	0,00	(239.226,96)
Καταγγελία Σύμβασης Χρηματοδοτ. Μίσθωσης	0,00	0,00	0,00	(12.028.409,00)	0,00	(12.028.409,00)
Ταμειακές ροές περιόδου	(338.383,09)	(282.081,00)	0,00	0,00	0,00	(620.464,09)
Πιστώσεις / εξοφλήσεις Τόκων & συναφ. εξόδων	0,00	(0,02)	1.054,57	689.058,04	1.303.099,96	1.993.212,55
Υπόλοιπα 31/12/2019	**139.902.898,72**	**19.405.650,00**	**10.879.249,26**	**46.470.228,42**	**4.676.522,27**	**221.334.548,67**

Η Εταιρεία έχει τις κατωτέρω δυνατότητες δανεισμού, τις οποίες δεν έχει χρησιμοποιήσει:

31.12.2019 : 0,00
31.12.2018 : 0,00

18. Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις συμψηφίζονται με τις αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις εφόσον υπάρχει δικαίωμα για συμψηφισμό και αφορούν και τα δύο στην ίδια φορολογική αρχή.

Τα συμψηφισμένα ποσά έχουν ως εξής:

	31.12.2019	**31.12.2018**
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	1.434.475,23	1.036.438,32
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	(7.955.732,97)	(12.413.268,27)
	(6.521.257,74)	**(11.376.829,95)**

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις & απαιτήσεις προκύπτουν ως ακολούθως :

	Υπόλοιπο 01.01.2019	**Χρεώσεις / Πιστώσεις Αποτ/μάτων**	**Χρεώσεις / Πιστώσεις συνολικών εσόδων**	**Υπόλοιπο 31.12.2019**
Ενσώματα πάγια	(27.266,88)	2.161,55	0,00	(25.105,33)
Άϋλα περιουσιακά στοιχεία	(16.499,37)	6.899,20	0,00	(9.600,17)
Συμβάσεις Leasing	(10.357.733,99)	3.638.884,040	0,00	(6.718.849,95)
Επενδύσεις σε ακίνητα	1.036.438,32	398.010,24	0,00	1.434.448,56
Αποτίμηση χρεογράφων	(216.912,95)	51.676,35	0,00	(165.236,60)
Προβλέψεις Αποζημιώσης προσωπικού	(7.380,75)	(469,40)	505,10	(7.345,05)
Απαίτηση από φορολογική ζημιά	(837.000,00)	719.889,36	0,00	(117.110,64)
Προσαρμογή ρευστοποιήσιμης αξίας αποθεμάτων	(5.247,25)	209,89	0,00	(5.037,36)
Πρόβλεψη επισφαλών απαιτήσεων	(945.258,20)	37.810,33	0,00	(907.447,87)
Λοιπά	31,12	(4,45)	0,00	26,67
	(11.376.829,95)	**4.855.067,11**	**505,10**	**(6.521.257,74)**

19. Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού (Ν 2112/20)

Ο Όμιλος αναγνωρίζει ως υποχρέωση παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία την παρούσα αξία της νομικής δέσμευσης που έχει αναλάβει για την καταβολή εφάπαξ αποζημιώσεως στο προσωπικό που αποχωρεί λόγω συνταξιοδοτήσεως. Η σχετική υποχρέωση υπολογίστηκε κατόπιν αναλογιστικής μελέτης.

Η σχετική υποχρέωση της Εταιρείας αναλύεται ως εξής:

Υπόλοιπο υποχρέωσης την 31.12.2017	**32.076,38**
Κόστος απασχόλησης περιόδου 1.1-31.12.2018	1.984,54
Κόστος προυπηρεσίας λόγω τροποποιήσεων	0,00
Χρηματοοικονομικό κόστος περιόδου 1.1-31.12.2018	513,22
Επίδραση περικοπής / διακανονισμού / τερματικές παροχές χρήσης	(3.761,55)
Πληρωθείσες αποζημιώσεις περιόδου 1.1-31.12.2018	0,00
Αναλογιστικά (κέρδη)/ ζημίες περιόδου 1.1 – 31.12.2018	(1.289,59)
Υπόλοιπο υποχρέωσης την 31.12.2018	**29.523,00**
Κόστος απασχόλησης περιόδου 1.1-31.12.2019	2.893,92
Κόστος προυπηρεσίας λόγω τροποποιήσεων	5.911,35
Χρηματοοικονομικό κόστος περιόδου 1.1-31.12.2019	501,89
Επίδραση περικοπής / διακανονισμού / τερματικές παροχές χρήσης	6.577,11
Πληρωθείσες αποζημιώσεις περιόδου 1.1-31.12.2019	(12.698,26)
Αναλογιστικά (κέρδη) /ζημίες περιόδου 1.1 – 31.12.2019	(2.104,55)
Υπόλοιπο υποχρέωσης την 31.12.2019	**30.604,46**

Οι κύριες αναλογιστικές παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν έχουν ως εξής:

Μέση ετήσια μακροχρόνια αύξηση πληθωρισμού	1,7%
Προεξοφλητικό επιτόκιο	0,8%
Μέση αναμενόμενη διάρκεια αποπληρωμής των παροχών(weighted avg. Duration)	14,55 έτη
Μελλοντικές αυξήσεις μισθών	1,7%

20. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Το παρόν κονδύλιο αφορά :

	31.12.2019	**31.12.2018**
Καταβληθείσες εγγυήσεις μισθωτών επενδυτικών ακινήτων	346.583,30	332.083,30
Σύνολο	**346.583,30**	**332.083,30**

21. Προβλέψεις

Ο Όμιλος έχει διενεργήσει προβλέψεις για την κάλυψη μελλοντικών διαφορών φόρων από φορολογικούς ελέγχους των ανέλεγκτων χρήσεων ύψους € 10.000,00.

22. Εμπορικές υποχρεώσεις

Οι Εμπορικές Υποχρεώσεις αναλύονται ως εξής :

	31.12.2019	**31.12.2018**
Προμηθευτές (Εσωτερικού-Εξωτερικού)	1.040.518,76	1.078.144,29
Υποσχετικές & Γραμμάτια πληρωτέα	0,00	6.214,00
Επιταγές πληρωτέες	61.691,39	0,00
Σύνολο	**1.102.210,15**	**1.084.358,29**

23. Φόροι πληρωτέοι

Οι φόροι πληρωτέοι αφορούν τα εξής :

	31.12.2019	31.12.2018
Φόρος διανομής αφορολόγητου αποθεματικού sale lease back	1.127.998,20	0,00
Φόροι εισοδήματος φορολογικού ελέγχου	0,00	0,00
Σύνολο	**1.127.998,20**	**0,00**

Για τη χρήση του 2019, όπως και για την προηγούμενη χρήση, η Εταιρεία έχει υπαχθεί στον έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65α του Ν.4174/2013. Ο έλεγχος αυτός βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των οικονομικών καταστάσεων της χρήσεως. Αν μέχρι την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου προκύψουν πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις εκτιμούμε ότι αυτές δεν θα έχουν ουσιώδη επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις.
Όσον αφορά τις προηγούμενες χρήσεις:
α) Η Εταιρεία έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές έως και την χρήση 2009. Σύμφωνα με τις φορολογικές διατάξεις παραγράφηκαν οριστικά για την Εταιρεία όλες οι χρήσεις μέχρι και το 2013.
Οι χρήσεις 2014 έως και 2019 δεν έχουν ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές. Για τις χρήσεις 2014-2018 έχει εκδοθεί Φορολογικό Πιστοποιητικό χωρίς επιφύλαξη από τους Τακτικούς Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές σύμφωνα με το άρθρο 65Α παρ. 1 Ν. 4174/2013. Η Διοίκηση της Εταιρείας θεωρεί ότι σε περίπτωση τυχόν επανελέγχου των χρήσεων αυτών από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές δεν θα προκύψουν πρόσθετοι φόροι.
β) η απορροφηθείσα εταιρεία «ΘΕΣΕΙΣ ΠΑΡΚΙΝΓΚ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΣΤΑΘΜΩΝ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ» περαίωσε σύμφωνα με το Ν.3888/2010 έως και την χρήση 2009. Σύμφωνα με τις φορολογικές διατάξεις παραγράφηκαν οριστικά για την εταιρεία όλες οι χρήσεις μέχρι και το 2013. Συνεπώς εκκρεμούν προς έλεγχο από τις φορολογικές αρχές οι χρήσεις 2014 έως και 2017, καθώς και η περίοδος από 1.1.2018 έως 30.9.2018 (ημερομηνία συγχώνευσης με απορρόφηση από την ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε.).
γ) η απορροφηθείσα εταιρεία «ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΑ ΜΗΧΑΝΗΜΑΤΑ ΑΝΤΑΛΛΑΚΤΙΚΑ ΕΜΠΟΡΙΟΝ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» περαίωσε σύμφωνα με το Ν.3888/2010 έως και την χρήση 2009. Σύμφωνα με τις φορολογικές διατάξεις παραγράφηκαν οριστικά για την εταιρεία όλες οι χρήσεις μέχρι και το 2013. Συνεπώς εκκρεμούν προς έλεγχο από τις φορολογικές αρχές οι χρήσεις 2014 έως και 2017, καθώς και η περίοδος από 1.1.2018 έως 30.9.2018 (ημερομηνία συγχώνευσης με απορρόφηση από την ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε.).
δ) η απορροφηθείσα θυγατρική εταιρεία «ΚΟΝΤΕΛΛΗΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ & ΑΝΤΙΠΡΟΣΩΠΕΙΩΝ» έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές έως και την χρήση 2005. Σύμφωνα με τις φορολογικές διατάξεις παραγράφηκαν οριστικά για την εταιρεία όλες οι χρήσεις μέχρι και το 2013. Συνεπώς εκκρεμούν προς έλεγχο από τις φορολογικές αρχές οι χρήσεις 2014 έως και 2017, καθώς και η περίοδος από 1.1.2018 έως 30.9.2018 (ημερομηνία συγχώνευσης με απορρόφηση από την ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε.).
Παρότι η έκβαση του φορολογικού ελέγχου δεν είναι δυνατόν να προβλεφθεί αξιόπιστα, δεδομένου ότι συχνά η ελληνική φορολογική νομοθεσία και οι σχετικές διατάξεις υπόκεινται σε ερμηνείες από τις φορολογικές αρχές, χρησιμοποιώντας ιστορικά και στατιστικά στοιχεία από φορολογικούς ελέγχους παρελθουσών ελεγμένων φορολογικά χρήσεων, η Εταιρεία έχει σχηματίσει πρόβλεψη για πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις που πιθανόν να προκύψουν από τον φορολογικό έλεγχο των ανέλεγκτων και μη υπαχθεισών στον έλεγχο των Ορκωτών Λογιστών, παρελθουσών χρήσεων των παραπάνω εταιρειών. Η συνολική πρόβλεψη κατά την 31.12.2019 ανέρχεται σε ποσό ευρώ 10 χιλ., σημείωση 21. «Προβλέψεις».

24. Λοιπές υποχρεώσεις

Οι Λοιπές υποχρεώσεις αναλύονται ως εξής :

	31.12.2019	31.12.2018
Προκαταβολές πελατών	58.831,62	58.526,34
Χρηματ. Διευκολύνσεις από συνδεμένες επιχειρήσεις	2.410.003,98	2.420.003,98
Ασφαλιστικά ταμεία	7.891,73	8.297,25
Λοιποί φόροι – τέλη πλην εισοδήματος	986.768,03	802.858,83
Λοιπές υποχρεώσεις	141.005,58	222.883,72
Σύνολο	**3.604.500,94**	**3.512.570,12**

25. Κύκλος εργασιών

Οι Πωλήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως :

	31.12.2019	31.12.2018
Πωλήσεις μεταχειρισμένων αυτοκινήτων	3.000,00	7.379,03
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	0,00	0,00
Πωλήσεις εμπορευμάτων & υπηρεσιών	**3.000,00**	**7.379,03**
Έσοδα ενοικίων από επενδυτικά ακίνητα	1.946.640,51	1.765.084,80

Λοιπά έσοδα από μισθωτές ακινήτων	417.430,43	430.135,06
Έσοδα εκμετάλλευσης ακινήτων	**2.364.070,94**	**2.195.219,86**
Σύνολο Κύκλου εργασιών	**2.367.070,94**	**2.202.598,89**

Τα μελλοντικά μισθώματα, εισπρακτέα βάσει μη ακυρούμενων συμβάσεων λειτουργικής μίσθωσης, μη συμπεριλαμβανομένων μελλοντικών αναπροσαρμογών, κατά την 31.12.2019 έχουν ως ακολούθως:

	31.12.2019	**31.12.2018**
Έως 1 έτος	1.746.704,16	2.099.082,96
Από 1 έως 2 έτη	1.149.992,16	1.468.044,36
Από 2 έως 3 έτη	981.200,16	1.144.044,36
Από 3 έως 4 έτη	730.520,16	1.116.384,36
Από 4 έως 5 έτη	703.192,00	866.424,36
Ανω των 5 ετών	1.040.943,12	2.408.544,56
Σύνολο	**6.352.551,76**	**9.102.395,02**

26. Παροχές σε εργαζομένους

Οι Παροχές σε εργαζόμενους αναλύονται ως εξής :

	31.12.2019	**31.12.2018**
Μισθοί & ημερομίσθια	132.836,89	146.830,56
Εργοδοτικές εισφορές	32.088,33	35.915,23
Λοιπές παροχές	6.743,20	9.149,39
Πρόβλεψη για αποζημίωση προσωπικού (IAS 19)	15.884,27	(1.263,79)
Σύνολο	**187.552,69**	**190.631,39**

27. Έξοδα κατ' είδος

Τα Έξοδα κατ' είδος αναλύονται ως εξής :

	31.12.2019	**31.12.2018**
Παροχές σε εργαζομένους	187.552,69	190.631,39
Αμοιβές Δ.Σ.	0,00	0,00
Αμοιβές τρίτων	136.894,15	67.414,42
Προμήθειες τρίτων	0,00	0,00
Ηλεκτρικό ρεύμα, Ύδρευση, Τηλεπικοινωνίες, Ταχυδρομικά	309.661,20	211.892,13
Ενοίκια	0,00	40.000,00
Ασφάλιστρα	35.041,64	43.473,24
Επισκευές & Συντηρήσεις	78.409,63	25.034,22
Φόροι - Τέλη	123.037,37	62.590,08
Μεταφορικά έξοδα	1.389,16	2.960,85
Έξοδα ταξιδίων	418,66	363,80
Έξοδα προβολής και διαφήμισης, εκθέσεων & φιλοξενίας	0,00	0,00
Συνδρομές - εισφορές	569,00	659,00
Δωρεές - Επιχορηγήσεις	0,00	0,00
Έντυπα & γραφική ύλη	352,38	1.548,82
Υλικά άμεσης ανάλωσης	13,30	0,00
Λοιπά έξοδα	3.795,67	3.952,71
Αποσβέσεις & Απομειώσεις ενσώματων παγίων	13.115,52	11.995,71

Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	183,70	183,70
Σύνολο	**890.434,07**	**662.700,07**

Τα παραπάνω έξοδα έχουν επιβαρύνει τις λειτουργίες του Ομίλου και της Εταιρείας ως εξής :

	31.12.2019	**31.12.2018**
Κόστος πωλήσεων εμπορευμάτων & υπηρεσιών	0,00	0,00
Κόστος εκμετάλλευσης ακινήτων	515.547,98	391.558,62
Έξοδα λειτουργίας διαθέσεως	72.106,24	45.719,04
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	302.779,85	225.422,41
	890.434,07	**662.700,07**

28. Αλλα έσοδα / έξοδα

Τα Άλλα έσοδα / έξοδα αναλύονται ως εξής :

	31.12.2019	**31.12.2018**
Άλλα έσοδα εκμετάλλευσης		
Κέρδος από Καταγγελία Σύμβασης Χρηματοδοτικής Μίσθωσης από ΕΘΝΙΚΗ LEASING	11.643.386,92	0,00
Επιχορηγήσεις - επιδοτήσεις	2.644,85	0,00
Κέρδη από διάθεση παγίων	0,00	517,53
Λοιπά έσοδα	26.642,99	138.327,03
Σύνολο εσόδων εκμετάλλευσης:	**11.672.674,76**	**138.844,56**
Άλλα έξοδα εκμετάλλευσης		
Πρόστιμα, αποζημιώσεις, καταπτώσεις εγγυήσεων κ.λ.π.	16.112,43	12.593,47
Διαγραφές/ Απομειώσεις περιουσιακών στοιχείων	0,00	296.637,83
Χρέωση ΦΜΑ λόγω καταγγελίας Σύμβασης Χρηματοδοτικής Μίσθωσης από ΕΘΝΙΚΗ LEASING	4.871.591,00	0,00
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	325.200,70	15.803,30
Φόρος μεγάλης ακίνητης περιουσίας & ΕΕΤΗΔΕ	175.218,00	221.175,00
Λοιπά έξοδα	18.105,19	116.051,09
Σύνολο εξόδων εκμεταλλεύσεως:	**5.406.227,32**	**662.260,69**
	6.266.447,44	**(523.416,13)**

29. Χρηματοοικονομικό κόστος – καθαρό

Το Χρηματοοικονομικό κόστος – καθαρό αναλύεται ως εξής :

	31.12.2019	**31.12.2018**
Χρηματοικονομικό κόστος-καθαρό		
Τόκοι ομολογιακών & μακροπρόθεσμων δανείων	618.654,24	1.155.105,79
Τόκοι βραχυπρόθεσμων τραπεζικών δανείων	800.018,27	1.443.305,99
Λοιπά συναφή με τις χρηματοδοτήσεις έξοδα	25.157,29	67.192,74
Τόκοι από υποχρεώσεις Leasing	1.009.456,25	1.228.682,19
Πιστωτικοί τόκοι	(8,17)	(6,20)
Μεταβολή – ζημία (κέρδος) εύλογης αξίας εισηγμένων μετοχών	(179.165,95)	185.832,59
Συναλλαγματικές διαφορές	0,00	0,00
Σύνολο	**2.274.111,93**	**4.080.113,10**

30. Φόρος εισοδήματος

Ο φόρος εισοδήματος περιλαμβάνει τα κάτωθι :

	31.12.2019	31.12.2018
Φόρος διανομής αφορολόγητου αποθεματικού sale lease back	1.127.998,20	0,00
Αντιστροφή πρόβλεψης φόρου ανέλεγκτων χρήσεων	0,00	(50.000,00)
Αναβαλλόμενος φόρος	4.855.067,12	1.307.631,160
Σύνολο:	**5.983.065,32**	**1.257.631,16**

Ο φόρος εισοδήματος που αναλογεί στα κέρδη διαφέρει από το ποσό που θα προέκυπτε εάν εφαρμόζαμε τον ονομαστικό φορολογικό συντελεστή που ισχύει κατά το τέλος της χρήσης, ως εξής:

	31.12.2019	31.12.2018
Καθαρά αποτελέσματα περιόδου προ φόρων	**6.393.525,25**	**(144.208.443,59)**
Φόρος εισοδήματος με τον φορολογικό συντελεστή της εταιρείας : 24%&29%	**(1.534.446,06)**	**41.820.448,64**
Φόρος που αναλογεί σε αφορολόγητα κέρδη	57.414,47	0,00
Αναβαλλόμενος φόρος από μεταβολή φορολ.συντελεστή	(658.794,58)	(1.573.531,07)
Επανεκτίμηση αναβαλλόμενων φορολογ. απαιτήσεων προηγ. χρήσεων	163.706,41	(80.845,10)
Φόρος επί ζημιών προηγούμενων Χρήσεων η ανάκτηση του οποίου δεν είναι βεβαία	(744.000,00)	(162.400,00)
Δημιουργία & αναστροφή προσωρινών για τις οποίες δεν αναγνωρίστηκε αναβαλλόμενη φορολογία	12.363,25	(84.022,59)
Ζημία της χρήσης επί της οποίας δεν λογίστηκε αναβαλλόμενος φόρος	(117.110,64)	(37.783,85)
Δαπάνες μη εκπεστέες φορολογικά	(2.034.199,97)	(41.189.497,19)
Φόρος διανομής αφορολόγητου αποθεματικού sale lease back	(1.127.998,20)	0,00
Αντιστροφή πρόβλεψης φόρου ανέλεγκτων χρήσεων	0,00	50.000,00
Φόροι εισοδήματος που εμφανίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων	**5.983.065,32**	**(1.257.631,16)**

Το κονδύλι «Φόρος διανομής αφορολόγητου αποθεματικού sale lease back» αφορά στη φορολόγηση αφορολόγητου αποθεματικού από υπεραξία από πώληση και επαναμίσθωση του επενδυτικού ακινήτου επί της Λεωφ. Συγγρού 111, λόγω καταγγελίας της σύμβασης από την εκμισθώτρια Εθνικη Leasing.
Σύμφωνα με τις φορολογικές διατάξεις, η διακοπή της σύμβασης, και κατά συνέπεια η άρση της χορηγηθείσας απαλλαγής, ισοδυναμεί με διανομή του υπόψη αποθεματικού και φορολόγησή του σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο άρθρο 47 παρ. 1 του ν. 4172/2013.

31. Κέρδη κατά μετοχή

Τα βασικά κέρδη κατά μετοχή υπολογίζονται με διαίρεση του κέρδους που αναλογεί στους μετόχους της Εταιρείας, με τον σταθμισμένο μέσο αριθμό των κοινών μετοχών στην διάρκεια της περιόδου, εξαιρουμένων των ιδίων κοινών μετοχών που αγοράσθηκαν από την επιχείρηση (ίδιες μετοχές).

	31.12.2019	31.12.2018
Αποτελέσματα που αναλογούν στους μετόχους της Εταιρείας από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	410.459,94	(145.466.074,75)
Σταθμισμένος μέσος αριθμός μετοχών	3.571.010,00	3.454.945,00
Βασικά κέρδη κατά μετοχή	**0,11**	**(42,10)**

32. Δεσμεύσεις και Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Πέραν της παρακάτω αναφερόμενης περίπτωσης, δεν υπάρχουν επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές καθώς και αποφάσεις δικαστικών ή διαιτητικών οργάνων που να έχουν επίπτωση στην οικονομική κατάσταση ή λειτουργία της Εταιρείας.
Με αφορμή την καταγγελία και λύση της μισθωτικής σύμβασης μεταξύ της εταιρείας και της ΕΘΝΙΚΗΣ ΛΗΖΙΝΓΚ Α.Ε., έχει ασκηθεί και εκρεμμεί αγωγή των εταιρειών ODEON CINEMAS A.E. & ODEON ENTERTAIMENT A.E., πρώην μισθωτριών στο επί της λεωφόρου Συγγρού 111 ακινήτο, οι οποίες ζητούν την επιδίκαση ποσού € 3.000 χιλιάδων περίπου, με το αιτιολογικό των διαφυγόντων κερδών και τη μείωση του μισθώματος για τα έτη 2015 – 2018 ένεκα πραγματικού ελαττώματος στο μίσθιο.

Η εταιρεία εκτιμά ότι η ως άνω αγωγή δεν θα επιδικαστεί ολικά ή κατά το μεγαλύτερο μέρος της, και ως εκτούτου δεν θα έχει ουσιώδη επίδραση στις Οικονομικές καταστάσεις.
Σημειώνουμε ότι η εταιρεία έχει ασκήσει αγωγή κατά των παραπάνω εταιρειών για οφειλόμενα μισθώματα ποσού € 578 χιλιάδων περίπου.
Η Εταιρεία έχει ενδεχόμενες υποχρεώσεις σε σχέση με εταιρικές εγγυήσεις για συνδεδεμένες εταιρείες, τράπεζες, λοιπές εγγυήσεις και άλλα θέματα που προκύπτουν στα πλαίσια της συνήθους δραστηριότητας.
Δεν αναμένεται να προκύψουν ουσιώδεις επιβαρύνσεις από τις ενδεχόμενες υποχρεώσεις, ούτε πρόσθετες πληρωμές, κατά την ημερομηνία σύνταξης αυτών των οικονομικών καταστάσεων.
Η εγγύηση υπέρ της συνδεμένης εταιρείας ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΡΓΥΡΟΥΠΟΛΗ ΑΤΚΕ σχετίζεται με λήψη ομολογιακού δανείου από την τράπεζα Eurobank.
Οι δοθείσες εγγυήσεις κατά την 31.12.2019 έχουν ως κάτωθι:

	2019	**2018**
Εγγυήσεις για εξασφάλιση καλής εκτέλεσης συμβάσεων με προμηθευτές	0,00	0,00
Εγγυήσεις υπέρ συνδεδεμένης Εταιρίας ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΡΓΥΡΟΥΠΟΛΗ ΑΤΚΕ	35.000.000,00	35.000.000,00
Εγγυήσεις για εξασφάλιση καλής εκτέλεσης συμβάσεων με πελάτες	58.006,05	58.006,05
	35.058.006,05	**35.058.006,05**

Σημειώνεται ότι πέραν των ανωτέρω εγγυήσεων υπερ της ΑΓΚΡΙΠΑΝ Α.Ε.Β.Ε., η Εταιρεία έχει παραχωρήσει προσημειώσεις υποθηκών ύψους € 52.634 χιλ. επί των ιδιόκτητων επενδυτικών ακινήτων της, για εξασφάλιση τραπεζικών δανείων της συνδεδεμένης εταιρείας ΑΓΚΡΙΠΑΝ Α.Ε.Β.Ε. (βλέπε παρ. 7 Επενδύσεις σε ακίνητα).

33. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Τα ποσά των πωλήσεων και αγορών (αγαθών και υπηρεσιών) σωρευτικά από την έναρξη των οικονομικών χρήσεων και τα υπόλοιπα των απαιτήσεων και υποχρεώσεων στη λήξη της χρήσης 2019 και 2018, που έχουν προκύψει από συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη, όπως αυτά ορίζονται από το ΔΛΠ 24, παρουσιάζονται ακολούθως:

	31.12.2019	**31.12.2018**
Πωλήσεις Αγαθών και Υπηρεσιών - Έσοδα	**28.158,92**	**43.159,32**
εκ των οποίων :		
Πωλήσεις εμπορευμάτων σε συγγενή εταιρεία MULTIPART Α.Ε.	0,00	15.000,00
Πωλήσεις εμπορευμάτων σε συνδεδεμένη εταιρεία ΑΓΚΡΙΠΑΝ Α.Ε.Β.Ε.	0,00	0,00
Πωλήσεις εμπορευμάτων σε συνδεδεμένη Π.Ι.ΚΟΝΤΕΛΛΗΣ Α.Ε.Β.Ε.	28.158,92	28.159,32
Αγορές Αγαθών & Υπηρεσιών - Έξοδα	**334,24**	**43.662,05**
Αγορές Αγαθών & Υπηρεσιών από συγγενή εταιρεία MULTIPART Α.Ε.	334,24	551,67
Αγορές Αγαθών & Υπηρεσιών από συνδεδεμένη εταιρεία ΑΓΚΡΙΠΑΝ Α.Ε.Β.Ε.	0,00	43.110,38
Απαιτήσεις	**140.777,21**	**133.737,78**
εκ των οποίων :		
Από συγγενή MULTIPART Α.Ε.	0.00	0.00
Από συνδεδεμένη Π.Ι.ΚΟΝΤΕΛΛΗΣ Α.Ε.Β.Ε.	7.039,81	0,38
Από συνδεδεμένη ΠΛΕΙΑΔΕΣ MOTORS Α.Ε. (ΠΡΩΗΝ ΥΛΗ Α.Τ.Κ.Ε.)	133.737,40	133.737,40
Υποχρεώσεις	**2.713.466,18**	**2.713.051,99**
εκ των οποίων :		
Σε συγγενή MULTIPART Α.Ε	291.609,66	281.195,47
Σε συνδεδεμένη ΑΓΚΡΙΠΑΝ Α.Ε.Β.Ε.	1.178.373,90	1.178.373,90

Σε συνδεδεμένη ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΡΓΥΡΟΥΠΟΛΗ Α.Τ.Κ.Ε.	1.243.482,62	1.253.482,62
Σε συνδεδεμένη ΘΕΣΕΙΣ ΠΑΡΚΙΝΓΚ Α.Ε.	0,00	0,00
Σε συνδεδεμένη ΔΡΟΜΕΑΣ Α.Ε.	0,00	0,00
Συναλλαγές και αμοιβές μελών Διοίκησης και διευθυντικών στελεχών	**0,00**	**0,00**
Αμοιβές μελών της Διοίκησης (Δ.Σ.)	0,00	0,00
Μισθοί και λοιπές εργασιακές παροχές διευθυντικών στελεχών	0,00	0,00
Απαιτήσεις από μέλη Διοίκησης και διευθυντικών στελεχών	**0,00**	**0,00**
Απαιτήσεις από μέλη Διοίκησης	0,00	0,00
Απαιτήσεις από διευθυντικά στελέχη	0,00	0,00
Υποχρεώσεις προς μέλη Διοίκησης και διευθυντικά στελέχη	**0,00**	**0,00**
Υποχρεώσεις προς μέλη Διοίκησης	0,00	0,00
Υποχρεώσεις προς διευθυντικά στελέχη	0,00	0,00
Δοθείσες Εγγυήσεις	**35.000.000,00**	**35.000.000,00**
Σε συνδεδεμένη ΑΓΚΡΙΠΑΝ Α.Ε.Β.Ε	0,00	0,00
Σε συνδεδεμένη ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΡΓΥΡΟΥΠΟΛΗ Α.Τ.Κ.Ε.	35.000.000,00	35.000.000,00
Απορροφηθήσα ΔΡΟΜΕΑΣ Α.Ε.	0,00	0,00

Οι ανωτέρω συναλλαγές έγιναν βάσει εμπορικών όρων της αγοράς.

34. Αριθμός απασχολούμενου προσωπικού

Στον πίνακα που ακολουθεί γίνεται ανάλυση του απασχολούμενου προσωπικού, ανά κατηγορία, στο τέλος της υπό αναφορά χρήσης σε σύγκριση με την αντίστοιχη περίοδο της προηγούμενης χρήσεως, ως εξής:

	31.12.2019	**31.12.2018**
• Μισθωτοί	7	8
• Ημερομίσθιοι	0	1
Σύνολο προσωπικού	**7**	**9**

35. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού

Με την υπ'αρ. 33/2020 απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών (Τμήμα Εκουσίας Δικαιοδοσίας), έγινε δεκτή η από 28.6.2019 (ΓΑΚ 57465/2019 και ΕΑΚ 535/2019) αίτηση της Εταιρείας για την επικύρωση της Συμφωνίας Εξυγίανσης (αρ.106β ΠτΚ). Με την απόφαση αυτή επικυρώθηκε η Συμφωνία Εξυγίανσης που συνήφθη μεταξύ της ως άνω Εταιρείας και της εκ του νόμου προβλεπόμενης πλειοψηφίας των πιστωτών της.
Κατά της αποφάσεως αυτής η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία "INTRUM HELLAS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ ΑΠΟ ΔΑΝΕΙΑ ΚΑΙ ΠΙΣΤΩΣΕΙΣ", άσκησε την από 27.2.2020 Τριτανακοπή ενώπιον του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών (ΓΑΚ 19422/2020 και ΕΑΚ 101/2020. Σημειωτέον ότι η εταιρεία αυτή άσκησε την εν λόγω τριτανακοπή ενεργούσα με την ιδιότητά της ως μη δικαιούχος και μη υπόχρεος διάδοχος, διαχειρίστρια και πληρεξούσια των απαιτήσεων των οποίων δικαιούχος τυγχάνει η αλλοδαπή εταιρεία με την επωνυμία "PIRAEUS SNF DESIGNATED ACTIVITY COMPANY" (με έδρα στο Δουβλίνο Ιρλανδίας), η οποία κατέστη ειδική διάδοχός της ανώνυμης τραπεζικής εταιρείας με την επωνυμία "ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΕ", δυνάμει μεταβίβασης σε αυτήν από την τελευταία απαιτήσεων από δάνεια και πιστώσεις στο πλαίσιο τιτλοποίησης απαιτήσεων σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.3156/2003.
Η συζήτηση της ως άνω τριτανακοπής ορίστηκε αρχικά για τις 29.4.2020, ημερομηνία κατά την οποία δεν συζητήθηκε, καθώς τα δικαστήρια ήταν κλειστά λόγω COVID-19 και ορίστηκε οίκοθεν από το αρμόδιο Δικαστήριο για τις 3.9.2020 οπότε και,

συναινέσει των διαδίκων, αναβλήθηκε για τις 25.11.2020. Η Εταιρεία έχει έρθει σε συνεννόηση με την διάδικο "INTRUM HELLAS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ ΑΠΟ ΔΑΝΕΙΑ ΚΑΙ ΠΙΣΤΩΣΕΙΣ" προκειμένου να βρεθεί κοινά αποδεκτή λύση, και εκτιμά ότι οι συζητήσεις θα ευοδωθούν εντός του 2020.
Σημαντικές επιπτώσεις, επίσης, υπήρξαν μετά τα μέσα Μαρτίου 2020, λόγω της πανδημίας COVID-19, μιας και ο κλάδος της αξιοποίησης και εκμετάλλευσης ακινήτων, όπου δραστηριοποιείται η Εταιρεία, δέχθηκε σημαντικό πλήγμα, τόσο στο σκέλος της απόδοσης (έσοδα από ενοίκια), αλλά και της εισπραξιμότητας (λόγω έλλειψης ρευστότητας).
Για την Εταιρεία μας, εκτιμούμε ότι η μείωση των εσόδων από ενοίκια εντός του 2020 (είτε από υποχρεωτική εφαρμογή του Νόμου περί -40%, είτε κατόπιν οικειοθελούς συμφωνίας με τους μισθωτές μας) θα είναι σημαντική (της τάξεως του 15% επί των εσόδων) και θα κυμαίνεται περί τις 250-300 χιλ. Ευρώ, ενώ η μείωση ρευστότητας από μείωση της εισπραξιμότητας των ενοικίων και υστέρηση των αντίστοιχων εισπράξεων αναμένεται σε επιπλέον 50-100 χιλ. Ευρώ. Οι εξελίξεις αυτές αναμένεται να επηρεάσουν αρνητικά σε ανάλογο βαθμό τα αποτελέσματα του 2020.
Η εικόνα αυτή αναμένεται να συνεχιστεί και στο 2021, τουλάχιστον ως προς το Α' εξάμηνο, με αντίστοιχα αρνητικά αποτελέσματα και για τη χρήση 2021. Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι οι επιπτώσεις αυτές είναι διαχειρίσιμες.
Πέραν των ανωτέρω δεν υπάρχουν μεταγενέστερα της 31ης Δεκεμβρίου 2019 γεγονότα, που να αφορούν τον Όμιλο και την Εταιρεία, τα οποία θα έπρεπε ή να κοινοποιηθούν σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. ή να διαφοροποιήσουν τα κονδύλια των δημοσιευμένων οικονομικών καταστάσεων.

ΑΘΗΝΑ, 6 Νοεμβρίου 2020

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.	Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.	Ο ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ
ΙΩΑΝΝΗΣ ΕΜΜ. ΚΟΝΤΕΛΛΗΣ	ΒΑΧΑΝ Μ.ΧΕΚΙΜΙΑΝ	ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ Φ. ΜΠΙΡΗΣ
ΑΔΤ ΑΙ 576564	ΑΔΤ ΑΙ 693913	ΑΔΤ ΑΙ 577823 Αρ.Αδ. Ο.Ε.Ε. 0024483/Α΄ Τάξεως