

ΙΔΙΟΚΤΗΤΡΙΑ ΖΕΚΑΚΟΥ 18 Μ.Ι.Κ.Ε.

- **Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης των Διαχειριστών**
- **Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2019 σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ»)**

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

	Σελίδα
Έκθεση Διαχείρισης των Διαχειριστών	3
Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	8
Κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης	11
Κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων	12
Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων	13
Κατάσταση ταμειακών ροών	14
Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων	
1. Γενικές πληροφορίες	15
2. Σύνοψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών	15
3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου	26
4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις των Διαχειριστών	28
5. Επενδύσεις σε ακίνητα	28
6. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	29
7. Εταιρικό κεφάλαιο	29
8. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	29
9. Εγγυήσεις	30
10. Έσοδα από μισθώματα	30
11. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	30
12. Λοιπά έξοδα	30
13. Φόροι	31
14. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις	31
15. Υπόλοιπα και συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	32
16. Μεταγενέστερα γεγονότα	32

Έκθεση διαχείρισης των Διαχειριστών για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2019

Κυρίες και κύριοι Εταίροι,

Σας παραθέτουμε στοιχεία της Εταιρείας που αφορούν στη δραστηριότητά της κατά τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2019.

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Η Εταιρεία συνεχίζει να μισθώνει το επενδυτικό ακίνητό της που βρίσκεται στην οδό Νικολάου Ζεκάκου 18 στο Μαρούσι Αττικής, στην εταιρεία «Friesland Campina Hellas A.E.» καταγράφοντας **561 χιλιάδες ευρώ** ως έσοδα από τη μίσθωση αυτή. Την 31.12.2019, το ακίνητο αποτιμήθηκε από πιστοποιημένους εκτιμητές σε **7,9 εκ. ευρώ** και η Εταιρεία κατέγραψε κέρδος από την αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία ύψους **34 χιλιάδων ευρώ**.

ΚΑΘΑΡΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΧΡΗΣΗΣ

Τα αποτελέσματα για τη χρήση που έληξε την 31.12.2019 έχουν ως εξής:

	1.1.2019 - 31.12.2019	1.1.2018 - 31.12.2018
Έσοδα από μισθώματα	560.832	552.000
Καθαρό αποτέλεσμα από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	34.000	120.000
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	-30.633	-27.843
Λοιπά έσοδα	-	44
Μικτά Κέρδη	564.199	644.201
Λοιπά έξοδα	-15.505	-33.250
Λειτουργικά κέρδη	548.694	610.950
Χρηματοοικονομικά έσοδα	243	93
Χρηματοοικονομικά έξοδα	-2.948	-1.044
Κέρδη προ φόρων	545.990	609.999
Φόροι	-35.153	-84.535
Καθαρά κέρδη χρήσης	510.837	525.465

Βασικοί Δείκτες

Οι Διαχειριστές της Εταιρείας αξιολογούν τα αποτελέσματα και την απόδοσή της, εντοπίζοντας αποκλίσεις από τους στόχους και λαμβάνοντας διορθωτικά μέτρα. Η αποδοτικότητα της Εταιρείας μετράται κάνοντας χρήση των κάτωθι αριθμοδεικτών, που περιγράφονται ως ακολούθως:

Συντελεστής Λειτουργικού Κέρδους	<u>Λειτουργικά Κέρδη</u> Έσοδα από Ενοίκια	X 100
----------------------------------	---	-------

Γενική Ρευστότητα	<u>Κυκλοφορούν Ενεργητικό</u> Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις
-------------------	---

Υποχρ. προς Σύνολο Ενεργητικού	<u>Συνολικές Υποχρεώσεις</u> Σύνολο Ενεργητικού
--------------------------------	--

31/12/2019 31/12/2018

Δείκτες Απόδοσης

Συντελεστής λειτουργικών κερδών 0,98 1,11

Δείκτες Ρευστότητας

Γενική Ρευστότητα 14,75 8,11

Δείκτες Μόχλευσης

Υποχρεώσεις προς Σύνολο Ενεργητικού 1,65% 1,61%

Συνεχιζόμενη δραστηριότητα

Τον Δεκέμβριο του 2019, ο Παγκόσμιος Οργανισμός Υγείας (ΠΟΥ) ενημερώθηκε για τον εντοπισμό περιορισμένων περιπτώσεων πνευμονίας, άγνωστης αιτίας, στο Wuhan, Hubei, Κίνα. Τον Ιανουάριο του 2020, οι κινεζικές αρχές προσδιόρισαν ως την αιτία έναν νέο τύπο κοροναϊού (COVID-19) και τον Μάρτιο του 2020 ο ΠΟΥ κήρυξε τον COVID-19 πανδημία και προέτρεψε όλες τις χώρες του κόσμου να εντείνουν άμεσα τις προσπάθειές τους για την αντιμετώπισή της. Από τον Ιανουάριο του 2020 ξεκίνησε η εξάπλωση του κοροναϊού σε παγκόσμια κλίμακα και τον Μάρτιο είχαμε τα πρώτα επιβεβαιωμένα κρούσματα και στην Ελλάδα.

Οι χώρες της Ευρώπης, στα πλαίσια της μείωσης της εξάπλωσης του ιού λαμβάνουν σειρά εκτάκτων μέτρων περιορισμού της κίνησης του εγχώριου πληθυσμού όσο και της εισόδου επισκεπτών. Η Ελληνική Κυβέρνηση αποφασίζει έγκαιρα την λήψη προσωρινών εκτάκτων μέτρων (π.χ. περιορισμού της κίνησης των πολιτών, κλείσιμο λειτουργίας σχολείων και εμπορικών καταστημάτων). Τα έκτακτα μέτρα μπορεί να κλιμακωθούν εκ νέου ανάλογα με την πορεία της πανδημίας στην ελληνική επικράτεια.

Αδιαμφισβήτητα, οι οικονομικές επιπτώσεις της πανδημίας COVID-19 θα επιβραδύνουν την ανοδική εξέλιξη της Παγκόσμιας αλλά και της Ελληνικής Οικονομίας. Οποιαδήποτε ποσοτική πρόβλεψη δεν θα μπορούσε να πραγματοποιηθεί, καθότι το φαινόμενο βρίσκεται ακόμα σε εξέλιξη και δεν μπορεί να προσδιοριστεί με ακρίβεια τόσο η κορύφωσή του όσο και η χρονική του διάρκειά του.

Θα πρέπει επίσης να σημειωθεί ότι η Μητρική εταιρεία «Intercontinental International A.E.E.A.Π.» και η Εταιρεία αξιολογούν διαρκώς τις μακροοικονομικές εξελίξεις, καθώς και την εξέλιξη της τρέχουσας αγοράς, προκειμένου να επαναξιολογούν και να επαναπροσδιορίζουν το επενδυτικό σχέδιο καθώς και τη συνολική επιχειρηματική στρατηγική της Εταιρείας.

Η απόφαση των Διαχειριστών να χρησιμοποιήσουν την αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας είναι βασισμένη σε μια σειρά από λόγους που αναφέρονται στη συνέχεια.

Υπάρχει ισχυρότατη κεφαλαιακή επάρκεια, με το υπόλοιπο των διαθεσίμων κεφαλαίων σε λογαριασμούς όψεως της Εταιρείας να ανέρχεται σε 432,4 χιλ. ευρώ, ποσό που υπερκαλύπτει το σύνολο των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων της Εταιρείας ποσού 32,4 χιλ. ευρώ όπως και τα πάσης φύσης έξοδα της Εταιρείας για περίοδο που ξεπερνά τους 12 μήνες, έστω και αν ληφθούν υπόψη τα ακραία σενάρια της σημαντικής μείωσης ή μηδενισμού των εσόδων από μισθώματα.

ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΤΟΥ ΚΟΡΩΝΟΪΟΥ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Οι μεταβολές στις αξίες των ακινήτων δύναται να έχουν σημαντικό αντίκτυπο στην κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων και τη χρηματοοικονομική θέση λόγω των μεταβολών στην εύλογη αξία, σε περιπτώσεις δυσμενών σεναρίων. Οι πρόσφατες εξελίξεις σχετικά με την πανδημία του COVID-19 και η αβεβαιότητα των οικονομικών επιπτώσεων, εν δυνάμει μπορεί να διαμορφώσουν νέα δεδομένα στην αγορά ακινήτων. Δεδομένου ότι το φαινόμενο είναι σε εξέλιξη, η πλήρης αποτύπωση των συνεπειών του στην εύλογη αξία του ακινήτου της Εταιρείας είναι υπό αξιολόγηση και θα περιληφθεί σε επόμενες χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Κατά την τελευταία διαθέσιμη διενεργηθείσα αποτίμηση του ακινήτου της Εταιρείας που έγινε με ημερομηνία αναφοράς την 30 Ιουνίου 2020 από Πιστοποιημένο Εκτιμητή, ενταγμένο στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών, με εμπειρία στην πραγματοποίηση τέτοιων εκτιμήσεων με σκοπό τη σύνταξη της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης της Μητρικής προέκυψε ζημία αποτίμησης 24 χιλ. ευρώ σε σύγκριση με την αντίστοιχη αποτίμηση με ημερομηνία αναφοράς την 31.12.2019.

ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΚΙΝΔΥΝΟΥ

Συναλλαγματικός κίνδυνος

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στην Ελλάδα και δεν διαθέτει κονδύλια σε συνάλλαγμα. Ως εκ τούτου δεν εκτίθεται σε κινδύνους συναλλαγματικών ισοτιμιών από διάφορα νομίσματα. Η Εταιρεία κατά πάγια τακτική, δεν προαγοράζει συνάλλαγμα και δεν συνάπτει συμβόλαια μελλοντικής εκπλήρωσης συναλλάγματος με εξωτερικούς αντισυμβαλλόμενους.

Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία, πέρα από τα ταμειακά διαθέσιμά της τα οποία είναι κατατεθειμένα σε τράπεζα στο εσωτερικό, δεν διαθέτει άλλα στοιχεία του ενεργητικού που να είναι υποκείμενα σε ουσιώδη πιστωτικό κίνδυνο, καθώς την 31.12.2019 οι εμπορικές απαιτήσεις της Εταιρείας αποτελούσαν ένα πολύ μικρό μέρος των εσόδων (0,26%). Η Εταιρεία δεν αναμένει ζημιές που να αφορούν στα ταμειακά της διαθέσιμα.

Όσον αφορά το πιστωτικό κίνδυνο σχετικά με τα μισθώματα της Εταιρείας, η Εταιρεία μισθώνει το ακίνητό της σε μεγάλο όμιλο και θεωρεί ότι ο πιστωτικός κίνδυνος που αφορά στην είσπραξη των μισθωμάτων αυτών είναι μη σημαντικός.

Κίνδυνος τιμών

Η Εταιρεία δεν κατέχει χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων ή μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων, επομένως δεν εκτίθεται σε κίνδυνο τιμών από αυτά. Η Εταιρεία μισθώνει το ακίνητό της και ως εκ τούτου υπόκειται σε κίνδυνο μεταβολών των τιμών των ενοικίων. Ωστόσο, οι Διαχειριστές, εξετάζοντας την κατάσταση στην αγορά των ακινήτων, εκτιμά ότι ο εν λόγω κίνδυνος για το άμεσο διάστημα είναι μη σημαντικός.

Κίνδυνος Ρευστότητας

Η Εταιρεία διαθέτει επαρκή διαθέσιμα για την κάλυψη των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεών της. Επιπλέον, η εταιρεία εκτιμά ότι τα μισθώματα που θα λαμβάνει από την μελλοντική μίσθωση του ακινήτου της θα είναι επαρκή για την κάλυψη των μελλοντικών λειτουργικών εξόδων και βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεών της.

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

Η Εταιρεία αναγνωρίζει την σημαντικότητα μιας ισορροπημένης οικονομικής ανάπτυξης σε αρμονία με το περιβάλλον. Έχει θέσει τους ακόλουθους περιβαλλοντικούς στόχους:

- Διαρκής αναβάθμιση των υφιστάμενων και μελλοντικών επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας, με στόχο την βελτίωση των ενεργειακών και περιβαλλοντικών επιδόσεών τους.
- Επιλογή προμηθευτών και συνεργατών που ακολουθούν φιλικές προς το περιβάλλον πρακτικές.

ΕΡΓΑΣΙΑΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

Η Εταιρεία τόσο στη χρήση 2019 όσο και αυτή του 2018, δεν απασχόλησε προσωπικό. Εφόσον κριθεί μελλοντικά απαραίτητη η πρόσληψη προσωπικού, το προσωπικό αυτό θα επιλεγεί με βάση την αρχή των ίσων ευκαιριών. Μελλοντικοί υποψήφιοι θα κριθούν αποκλειστικά με γνώμονα τις ικανότητές τους και την εμπειρία τους, ανεξάρτητα από το φύλο, την ηλικία ή άλλα χαρακτηριστικά.

ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ

Η Εταιρεία δεν έχει υποκαταστήματα κατά την 31.12.2019.

ΙΔΙΕΣ ΜΕΤΟΧΕΣ

Η Εταιρεία δεν κατέχει ίδιες μετοχές κατά την 31.12.2019.

ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

Δεν έχουν προκύψει γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού, τα οποία να έχουν σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις πλην των κάτωθι:

Η Μητρική και η Εταιρεία παρακολουθούν προσεχτικά τις εξελίξεις σχετικά με την πανδημία του SARS COVID 19. Σύμφωνα με το ΔΛΠ 10, οι επιπτώσεις από την εξάπλωση του ιού δεν αποτελούν γεγονός που επηρεάζει τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2019.

Οι Διαχειριστές της Εταιρείας αποφάσισαν να προτείνουν προς έγκριση από τη Συνέλευση των Εταίρων, τη διανομή κερδών συνολικού ύψους 483.000€.

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Παρά την εξάπλωση της πανδημίας του COVID 19 που ξεκίνησε στο τέλος του 2019 αλλά εντάθηκε κυρίως στο 2020, οι προοπτικές της Εταιρείας δεν αναμένεται να επηρεαστούν και εκτιμάται ότι η κερδοφορία της θα συνεχιστεί σε ικανοποιητικά επίπεδα. Η επίδραση της επιδημίας, εντοπίζεται σε δύο επίπεδα. Αφενός στα έσοδα από μισθώματα που λαμβάνει για τη μίσθωση του ακινήτου της, αφετέρου στην εύλογη αξία.

Όσον αφορά στα μισθώματα, η Εταιρεία μισθώνει το μοναδικό ακίνητό της στην εταιρεία «Friesland Campina Hellas A.E.» η οποία θεωρείται ως ένας ποιοτικός μισθωτής του οποίου οι δραστηριότητες εκτιμάται ότι δεν έχουν πληγεί από την πανδημία και κατ' επέκταση δεν αναμένεται να προκύψουν ζητήματα σχετικά με το ύψος και την είσπραξη των ενοικίων από αυτόν.

Όσον αφορά στην εύλογη αξία του ακινήτου της Εταιρείας, πρέπει να σημειωθεί ότι το μεγαλύτερο μέρος της (90%) εκτιμάται με την μέθοδο του εισοδήματος (δηλαδή των προεξοφλημένων ταμειακών ροών), ενώ το υπόλοιπο με τη συγκριτική μέθοδο. Κατά συνέπεια, και λαμβάνοντας υπόψη τη μη-ουσιώδη αναμενόμενη μεταβολή στα μελλοντικά μισθώματα όπως αναφέρεται παραπάνω, δεν αναμένεται σημαντική επίδραση στην εκτιμώμενη αξία του ακινήτου της λόγω της πανδημίας του COVID 19.

Η Εταιρεία εκτιμά ότι η συμμετοχή της στον όμιλο της «Intercontinental International» καθώς και η σύμβαση μίσθωσης με την εταιρεία «Friesland Campina Hellas A.E.» θέτουν τα θεμέλια για μια στέρεη ανάπτυξη και αναμένει μια σταθερή κερδοφορία και στις επόμενες χρήσεις.

Αθήνα , 02 Σεπτεμβρίου 2020

Οι Διαχειριστές

**Ελένη Χαλικιά
ΑΔΤ ΑΕ 783895**

**Ειρήνη Στρωματιά
ΑΔΤ ΑΝ 092069**

ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ

Προς τον Εταίρο της Εταιρείας «ΙΔΙΟΚΤΗΤΡΙΑ ΖΕΚΑΚΟΥ 18 ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»

Έκθεση ελέγχου επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας «ΙΔΙΟΚΤΗΤΡΙΑ ΖΕΚΑΚΟΥ 18 ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2019, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων που περιλαμβάνουν και περίληψη των σημαντικών λογιστικών πολιτικών.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2019, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές, για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και συνάδουν με τις κανονιστικές απαιτήσεις του Ν.4072/2012 ο οποίος παραπέμπει στο Ν.4548/2018.

Βάση γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ), που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στο τμήμα της έκθεσής μας «Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων». Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

Ανεξαρτησία του Ελεγκτή

Καθ' όλη τη διάρκεια του διορισμού μας έχουμε παραμείνει ανεξάρτητοι από την Εταιρεία, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών (Κώδικας ΣΔΠΔΕ) που έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, καθώς και τις απαιτήσεις δεοντολογίας του Ν.4449/2017, που σχετίζονται με τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα. Έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με το Ν.4449/2017 και τις απαιτήσεις του Κώδικα ΣΔΠΔΕ.

Άλλες Πληροφορίες

Οι Διαχειριστές είναι υπεύθυνοι για τις Άλλες Πληροφορίες. Οι Άλλες Πληροφορίες, είναι η Έκθεση Διαχείρισης των Διαχειριστών (αλλά δεν περιλαμβάνουν τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών), που λάβαμε πριν από την ημερομηνία της παρούσας έκθεσης ελεγκτή.

Η γνώμη μας επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων δεν καλύπτει τις Άλλες Πληροφορίες και, εκτός των όσων ρητά αναφέραμε στην παρούσα παράγραφο της Έκθεσής μας δεν εκφράζουμε γνώμη ελέγχου ή άλλης διασφάλισης επί αυτών.

Σε σχέση με τον έλεγχό μας επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η ευθύνη μας είναι να αναγνώσουμε τις Άλλες Πληροφορίες και με τον τρόπο αυτό να εξετάσουμε εάν οι Άλλες Πληροφορίες είναι ουσιωδώς ασυνεπείς με τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις ή τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο ή αλλιώς φαίνεται να είναι ουσιωδώς εσφαλμένες.

Εξετάσαμε εάν η Έκθεση Διαχείρισης των Διαχειριστών περιλαμβάνει τις γνωστοποιήσεις οι οποίες απαιτούνται από το άρθρο 150 του Ν.4548/2018 στον οποίο παραπέμπει το άρθρο 98 του Ν.4072/2012.

Με βάση τις εργασίες που εκτελέσαμε κατά τον έλεγχο μας, κατά τη γνώμη μας:

- Τα πληροφοριακά στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης των Διαχειριστών της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2019 αντιστοιχούν στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις
- Η Έκθεση Διαχείρισης των Διαχειριστών έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν.4548/2018 στο οποίο παραπέμπει το άρθρο 98 του Ν. 4072/2012.

Επιπλέον με βάση τη γνώση και κατανόηση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την Εταιρεία «ΙΔΙΟΚΤΗΤΡΙΑ ΖΕΚΑΚΟΥ 18 ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και το περιβάλλον της, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε εάν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης των Διαχειριστών. Δεν έχουμε να αναφέρουμε τίποτα σχετικά με το θέμα αυτό.

Ευθύνες των Διαχειριστών και των υπευθύνων για τη διακυβέρνηση επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι Διαχειριστές έχουν την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, τις απαιτήσεις του Ν.4072/2012 ο οποίος παραπέμπει στο Ν.4548/2018, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που οι Διαχειριστές καθορίζουν ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά την κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, οι Διαχειριστές είναι υπεύθυνοι για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας να συνεχίσει τις δραστηριότητες της, γνωστοποιώντας όπου συντρέχει τέτοια περίπτωση, τα θέματα που σχετίζονται με τη συνεχιζόμενη δραστηριότητα και τη χρήση της λογιστικής βάσης της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός και εάν οι Διαχειριστές είτε προτίθενται να ρευστοποιήσουν την Εταιρεία ή να διακόψουν τις δραστηριότητες της ή δεν έχουν άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προχωρήσουν σ' αυτές τις ενέργειες.

Οι υπεύθυνοι για τη διακυβέρνηση έχουν την ευθύνη εποπτείας της διαδικασίας χρηματοοικονομικής αναφοράς της Εταιρείας.

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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

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

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

- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών πολιτικών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τους Διαχειριστές.
- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από τους Διαχειριστές της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των χρηματοοικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.
- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

Μεταξύ άλλων θεμάτων, κοινοποιούμε στους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση, 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

Οι εργασίες που εκτελέσαμε σχετικά με την Έκθεση Διαχείρισης των Διαχειριστών αναφέρονται ανωτέρω, στην παράγραφο «Άλλες Πληροφορίες».



ΠράιςγουοτερχαουςΚούπερς
Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία
Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές
Λεωφ. Κηφισίας 268
152 32 Χαλάνδρι
ΑΜ ΣΟΕΛ 113

Αθήνα, 03 Σεπτεμβρίου 2020

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Φώτης Σμυρνής
ΑΜ ΣΟΕΛ 52861

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

	Σημείωση	31.12.2019	31.12.2018
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	7.874.000	7.840.000
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων		32.684	-
		7.906.684	7.840.000
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις		1.472	-
Τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις		43.748	119.113
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	6	432.404	289.938
		477.624	409.051
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		8.384.307	8.249.051
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Εταιρικό κεφάλαιο	7	2.400.000	2.400.000
Αποθεματικό από έκδοση εταιρικών μεριδίων υπέρ το άρτιο		111.698	111.698
Τακτικό αποθεματικό		44.310	20.321
Κέρδη εις νέον		5.690.066	5.584.620
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		8.246.074	8.116.639
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Υποχρεώσεις μισθώσεων		21.869	-
Εγγυήσεις	9	83.988	81.976
		105.857	81.976
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	8	16.201	20.234
Υποχρεώσεις μισθώσεων		12.000	-
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		4.175	30.201
		32.376	50.435
Σύνολο υποχρεώσεων		138.233	132.411
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		8.384.307	8.249.051

Οι σημειώσεις στις σελίδες 15 έως 32 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΛΟΙΠΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ

	Σημείωση	1.1.2019 - 31.12.2019	1.1.2018 - 31.12.2018
Έσοδα από μισθώματα	10	560.832	552.000
Καθαρό αποτέλεσμα από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία		34.000	120.000
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	11	-30.633	-31.043
Λοιπά έσοδα		-	44
Μικτά Κέρδη		564.199	641.001
Λοιπά έξοδα	12	-15.505	-30.050
Λειτουργικά κέρδη		548.694	610.950
Χρηματοοικονομικά έσοδα		243	93
Χρηματοοικονομικά έξοδα		-2.948	-1.044
Κέρδη προ φόρων		545.990	609.999
Φόροι	13	-35.153	-84.535
Καθαρά κέρδη χρήσης		510.837	525.465
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		510.837	525.465

Οι σημειώσεις στις σελίδες 15 έως 32 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

	Εταιρικό κεφάλαιο	Αποθεματικό από έκδοση εταιρικών μεριδίων υπέρ το άρτιο	Αποτελέσματα εις νέον	Τακτικό αποθεματικό	Σύνολο
Υπόλοιπο 1 Ιανουάριου 2018	2.400.000	111.698	5.079.477	-	7.591.175
Καθαρά κέρδη χρήσης	-	-	525.465	-	525.465
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	-	-	525.465	-	525.465
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	-	-	-20.321	20.321	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2018	2.400.000	111.698	5.584.620	20.321	8.116.639
	Εταιρικό κεφάλαιο	Αποθεματικό από έκδοση εταιρικών μεριδίων υπέρ το άρτιο	Αποτελέσματα εις νέον	Τακτικό αποθεματικό	Σύνολο
Υπόλοιπο 1 Ιανουάριου 2019	2.400.000	111.698	5.584.620	20.321	8.116.639
Καθαρά κέρδη χρήσης	-	-	510.837	-	510.837
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	-	-	510.837	-	510.837
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	-	-	-23.989	23.989	-
Συναλλαγές με εταίρους					
Πληρωμή μερίσματος χρήσης 2018	-	-	-381.402	-	-381.402
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2019	2.400.000	111.698	5.690.066	44.310	8.246.074

Οι σημειώσεις στις σελίδες 15 έως 32 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

<u>Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</u>	<u>Σημείωση</u>	1.1.2019 - 31.12.2019	1.1.2018 - 31.12.2018
Αποτελέσματα προ φόρων		545.990	609.999
Πλέον (μείον) προσαρμογές για:			
Έσοδα τόκων		-243	-93
Έξοδα τόκων		2.948	1.044
(Αύξηση)/μείωση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα	5	-34.000	-120.000
Αποσβέσεις χρήσης	12	10.895	-
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης:			
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων		73.893	-
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων		-2.021	-3.158
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		597.461	487.792
Καταβληθέντες φόροι		-61.179	-199.866
Καταβληθέντες τόκοι		-2.948	-
Εισπραχθέντες τόκοι		243	93
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες(α)		533.577	288.019
<u>Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές δραστηριότητες</u>		-	-
Καθαρές Ταμειακές Ροές από επενδυτικές δραστηριότητες (β)		-	-
<u>Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές δραστηριότητες</u>			
Διανομή κερδών προς τους Εταίρους		-381.402	-
Αποπληρωμή υποχρεώσεων από μισθώσεις		-9.709	-
Καθαρές Ταμειακές Ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)		-391.111	-
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης (α)+(β)+(γ)		142.466	288.019
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης		289.938	1.918
Επίδραση συναλλαγματικών διαφορών στα ταμειακά διαθέσιμα			
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης		432.404	289.938

Οι σημειώσεις στις σελίδες 15 έως 32 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

1. Γενικές πληροφορίες

Η ΙΔΙΟΚΤΗΤΡΙΑ ΖΕΚΑΚΟΥ 18 Μ.Ι.Κ.Ε.(στο εξής αναφερόμενη ως «Εταιρεία»), ιδρύθηκε με τη νομική μορφή της ομόρρυθμης εταιρείας το 2008 και μετατράπηκε σε Μονοπρόσωπη Ι.Κ.Ε. το έτος 2018. Είναι εγγεγραμμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο με αριθμό ΓΕΜΗ 008006301000 και εδρεύει στην Ελλάδα, Βασ. Γεωργίου Β' 12, 10674 Αθήνα. Κατά την 31.12.2019, η κυριότερη δραστηριότητα της Εταιρείας είναι η ανάπτυξη, εκμετάλλευση και διαχείριση ακινήτων.

Η εταιρεία «Intercontinental International Α.Ε.Ε.Α.Π.» (Μητρική της Εταιρείας) η οποία έχει έδρα στην Αθήνα κατέχει από τις 04.05.2018, το 100% των εταιρικών μεριδίων της Εταιρείας και ως εκ τούτου οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας συμπεριλαμβάνονται στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Μητρικής της Εταιρείας.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας με ημερομηνία 31 Δεκεμβρίου 2019 έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ»), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ε.Ε.

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί προς δημοσίευση από τους Διαχειριστές της Εταιρείας την 2^α Σεπτεμβρίου 2020 και τελούν υπό την έγκριση της Συνέλευσης των Εταίρων.

2. Σύνοψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών

2.1 Βάση προετοιμασίας των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί από τους Διαχειριστές σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), και τις Διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνειών των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία πρώτης εφαρμογής την 1 Ιανουαρίου 2018. Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές ροές της με βάση την αρχή της συνεχούς λειτουργίας της επιχείρησης λαμβάνοντας υπόψη τους μακροοικονομικούς και μικροοικονομικούς παράγοντες και την επίδρασή τους στις επιχειρηματικές δραστηριότητες. Υπό αυτή την άποψη οι Διαχειριστές έχουν καταλήξει ότι α) η βάση της αρχής της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων είναι κατάλληλη και β) όλο το ενεργητικό και οι υποχρεώσεις έχουν παρουσιαστεί κατάλληλα σύμφωνα με τις λογιστικές πολιτικές της Εταιρείας.

2.2 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

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

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση

ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις»

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, βάσει του οποίου απαιτείται 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.

Η επίδραση της εφαρμογής του προτύπου στην Εταιρεία κατά την 1 Ιανουαρίου 2019 αναλύεται κατωτέρω στην σημείωση 2.6.

Η Εταιρεία εφαρμόζει το ΔΠΧΑ 16 από την υποχρεωτική ημερομηνία υιοθέτησής του την 1η Ιανουαρίου 2019.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

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. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

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 αντιστάθμιση κινδύνου ώστε να παρέχουν διευκόλυνση σχετικά με τις πιθανές επιπτώσεις της αβεβαιότητας που θα προκαλέσει η αλλαγή των επιτοκίων αναφοράς. Επιπλέον, οι τροποποιήσεις απαιτούν από τις εταιρείες να παρέχουν πρόσθετες πληροφορίες στους

επενδυτές σχετικά με τις σχέσεις αντιστάθμισής τους, οι οποίες επηρεάζονται άμεσα από αυτές τις αβεβαιότητες.

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

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

2.3 Συνεχιζόμενη δραστηριότητα

Τον Δεκέμβριο του 2019, ο Παγκόσμιος Οργανισμός Υγείας (ΠΟΥ) ενημερώθηκε για τον εντοπισμό περιορισμένων περιπτώσεων πνευμονίας, άγνωστης αιτίας, στο Wuhan, Hubei, Κίνα. Τον Ιανουάριο του 2020, οι κινεζικές αρχές προσδιόρισαν ως την αιτία έναν νέο τύπο κοροναϊού (COVID-19) και τον Μάρτιο του 2020 ο ΠΟΥ κήρυξε τον COVID-19 πανδημία και προέτρεψε όλες τις χώρες του κόσμου να εντείνουν άμεσα τις προσπάθειές τους για την αντιμετώπισή της. Από τον Ιανουάριο του 2020 ξεκίνησε η εξάπλωση του κοροναϊού σε παγκόσμια κλίμακα και τον Μάρτιο είχαμε τα πρώτα επιβεβαιωμένα κρούσματα και στην Ελλάδα.

Οι χώρες της Ευρώπης, στα πλαίσια της μείωσης της εξάπλωσης του ιού λαμβάνουν σειρά εκτάκτων μέτρων περιορισμού της κίνησης του εγχώριου πληθυσμού όσο και της εισόδου επισκεπτών. Η Ελληνική Κυβέρνηση αποφασίζει έγκαιρα την λήψη προσωρινών εκτάκτων μέτρων (π.χ. περιορισμού της κίνησης των πολιτών, κλείσιμο λειτουργίας σχολείων και εμπορικών καταστημάτων). Τα έκτακτα μέτρα μπορεί να κλιμακωθούν εκ νέου ανάλογα με την πορεία της πανδημίας στην ελληνική επικράτεια.

Αδιαμφισβήτητα, οι οικονομικές επιπτώσεις της πανδημίας COVID-19 θα επιβραδύνουν την ανοδική εξέλιξη της Παγκόσμιας αλλά και της Ελληνικής Οικονομίας. Οποιαδήποτε ποσοτική πρόβλεψη δεν θα μπορούσε να πραγματοποιηθεί, καθώς το φαινόμενο βρίσκεται ακόμα σε εξέλιξη και δεν μπορεί να προσδιοριστεί με ακρίβεια τόσο η κορύφωσή του όσο και η χρονική του διάρκεια του.

Θα πρέπει επίσης να σημειωθεί ότι η Μητρική εταιρεία «Intercontinental International A.E.E.A.Π.» και η Εταιρεία αξιολογούν διαρκώς τις μακροοικονομικές εξελίξεις, καθώς και την εξέλιξη της τρέχουσας αγοράς, προκειμένου να επαναξιολογούν και να επαναπροσδιορίζουν το επενδυτικό σχέδιο καθώς και τη συνολική επιχειρηματική στρατηγική της Εταιρείας.

Η απόφαση των Διαχειριστών να χρησιμοποιήσουν την αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας είναι βασισμένη σε μια σειρά από λόγους που αναφέρονται στη συνέχεια.

Υπάρχει ισχυρότατη κεφαλαιακή επάρκεια, με το υπόλοιπο των διαθεσίμων κεφαλαίων σε λογαριασμούς όψεως της Εταιρείας να ανέρχεται σε € 432,4 χιλ., ποσό που υπερκαλύπτει το σύνολο των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων της Εταιρείας ποσού € 32,4 χιλ. όπως και τα πάσης φύσης έξοδα της Εταιρείας για περίοδο που ξεπερνά τους 12 μήνες, έστω και αν ληφθούν υπόψη τα ακραία σενάρια της σημαντικής μείωσης ή μηδενισμού των εσόδων από μισθώματα.

Αναφορικά με το θέμα της μίσθωσης του ακινήτου της Εταιρείας, η Εταιρεία μισθώνει το μοναδικό ακίνητό της στην εταιρεία «Friesland Campina Hellas A.E.» η οποία θεωρείται ως ένας ποιοτικός μισθωτής του οποίου οι δραστηριότητες εκτιμάται ότι δεν έχουν πληγεί από την πανδημία και κατ' επέκταση δεν αναμένεται να προκύψουν ζητήματα σχετικά με το ύψος και την είσπραξη των ενοικίων από αυτόν.

ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΤΟΥ ΚΟΡΩΝΟΪΟΥ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Οι μεταβολές στις αξίες των ακινήτων δύναται να έχουν σημαντικό αντίκτυπο στην κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων και τη χρηματοοικονομική θέση λόγω των μεταβολών στην εύλογη αξία, σε περιπτώσεις δυσμενών σεναρίων. Οι πρόσφατες εξελίξεις σχετικά με την πανδημία του COVID-19 και η αβεβαιότητα των οικονομικών επιπτώσεων, εν δυνάμει μπορεί να διαμορφώσουν νέα δεδομένα στην αγορά ακινήτων. Δεδομένου ότι το φαινόμενο είναι σε εξέλιξη, η πλήρης αποτύπωση των συνεπειών του στην εύλογη αξία του ακινήτου της Εταιρείας είναι υπό αξιολόγηση και θα περιληφθεί σε επόμενες χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Όσον αφορά στην εύλογη αξία του ακινήτου της Εταιρείας, πρέπει να σημειωθεί ότι το μεγαλύτερο μέρος της (90%) εκτιμάται με την μέθοδο του εισοδήματος (δηλαδή των προεξοφλημένων ταμειακών ροών), ενώ το υπόλοιπο με τη συγκριτική μέθοδο. Κατά συνέπεια, και λαμβάνοντας υπόψη τη μη-ουσιώδη αναμενόμενη μεταβολή στα μελλοντικά μισθώματα όπως αναφέρεται παραπάνω, δεν αναμένεται σημαντική επίδραση στην εκτιμώμενη αξία του ακινήτου της λόγω της πανδημίας του COVID 19.

Κατά την τελευταία διαθέσιμη διενεργηθείσα αποτίμηση του ακινήτου της Εταιρείας που έγινε με ημερομηνία αναφοράς την 30 Ιουνίου 2020 από Πιστοποιημένο Εκτιμητή, ενταγμένο στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών, με εμπειρία στην πραγματοποίηση τέτοιων εκτιμήσεων με σκοπό τη σύνταξη της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης της Μητρικής προέκυψε ζημία αποτίμησης € 24 χιλ. σε σύγκριση με την αντίστοιχη αποτίμηση με ημερομηνία αναφοράς την 31.12.2019.

Εν κατακλείδι, Η Εταιρεία εκτιμά ότι η συμμετοχή της στον όμιλο της «Intercontinental International» καθώς και η σύμβαση μίσθωσης με την εταιρεία «Friesland Campina Hellas A.E.» θέτουν τα θεμέλια για μια στέρεη ανάπτυξη και αναμένει μια σταθερή κερδοφορία και στις επόμενες χρήσεις.

2.4 Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα

(α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης

Τα στοιχεία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας αποτιμώνται χρησιμοποιώντας το νόμισμα του πρωτεύοντος οικονομικού περιβάλλοντος, στο οποίο λειτουργεί («λειτουργικό νόμισμα»). Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ, που είναι το λειτουργικό νόμισμα αποτίμησης και το νόμισμα παρουσίασης της Εταιρείας.

(β) Συναλλαγές και υπόλοιπα

Οι συναλλαγές σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα βάσει των συναλλαγματικών ισοτιμιών που ισχύουν κατά τις ημερομηνίες των συναλλαγών. Οι συναλλαγματικές διαφορές (κέρδη ή ζημιές) που προκύπτουν από την τακτοποίηση των συναλλαγών σε ξένο νόμισμα, καθώς και από την μετατροπή των χρηματικών στοιχείων από το ξένο στο λειτουργικό νόμισμα βάσει των συναλλαγματικών ισοτιμιών που ισχύουν κατά την ημερομηνία ισολογισμού, καταχωρούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

2.5 Επενδύσεις σε ακίνητα

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

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία που διέπει τις ΑΕΕΑΠ (Ν. 2778/1999) και τις θυγατρικές τους, οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται σε «εύλογη αξία». Η «εύλογη αξία» βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φύση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε περιουσιακού στοιχείου. Εάν αυτές οι πληροφορίες δεν είναι διαθέσιμες, τότε η Εταιρεία εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές ή προεξόφληση ταμειακών ροών. Αυτές οι εκτιμήσεις επανεξετάζονται κατά την 30 Ιουνίου και 31 Δεκεμβρίου κάθε χρήσης από πιστοποιημένους εκτιμητές, με γνώση της κτηματαγοράς, αποδεδειγμένη επαγγελματική εμπειρία και εγγεγραμμένους στο οικείο μητρώο Ορκωτών Εκτιμητών Ακινήτων του ΥΠΟΙΚ, σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Διεθνή Επιτροπή Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

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

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

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

άλλες εκροές, συμπεριλαμβανομένων ενδεχομένων πληρωμών ενοικίων, δεν αναγνωρίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

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

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

Εάν μια επένδυση σε ακίνητο μεταβληθεί σε ιδιοχρησιμοποιούμενο πάγιο, τότε αναταξινομείται στις ενσώματες ακινητοποιήσεις και η «εύλογη αξία» του κατά την ημερομηνία της αναταξινόμησης ορίζεται ως το κόστος κτήσης του, για λογιστικούς σκοπούς.

Εάν ένα πάγιο περιουσιακό στοιχείο αναταξινομηθεί από ενσώματες ακινητοποιήσεις σε επένδυση σε ακίνητα, λόγω αλλαγής στη χρήση του, όποια διαφορά προκύψει μεταξύ της λογιστικής αξίας και της «εύλογης αξίας» κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, αναγνωρίζεται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα και παρουσιάζεται στα ίδια κεφάλαια ως αναπροσαρμογή της αξίας ενσώματων ακινητοποιήσεων στα «Λοιπά Αποθεματικά», βάσει του Δ.Λ.Π. 16. Ωστόσο, εάν το κέρδος από αποτίμηση σε εύλογη αξία αντιστρέφει προγενέστερες ζημιές απομείωσης, τότε το κέρδος αυτό αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης στο βαθμό που αντλογίζει μια προγενέστερη ζημία απομείωσης. Τυχόν υπόλοιπο κέρδους αναγνωρίζεται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα αυξάνοντας το αποθεματικό αναπροσαρμογής παγίων στα ίδια κεφάλαια.

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

2.6 Μισθώσεις

Περιπτώσεις στις οποίες η Εταιρεία είναι εκμισθωτής

(i) Λειτουργική μίσθωση – Η Εταιρεία εκμισθώνει το ιδιόκτητο ακίνητό της με σύμβαση λειτουργικής μίσθωσης και ταξινομείται στις επενδύσεις σε ακίνητα στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης (Σημείωση 5). Τα έσοδα από μισθώματα (μείον την αξία τυχόν κινήτρων που παρέχονται από τον εκμισθωτή) αναγνωρίζονται με τη μέθοδο του σταθερού ποσού κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Εγγυήσεις μισθωμάτων που εισπράττονται κατά την έναρξη μιας σύμβασης αναγνωρίζονται ως υποχρεώσεις και παρουσιάζονται στο αναπόσβεστο κόστος.

(ii) Χρηματοδοτική μίσθωση – Η Εταιρεία προς το παρόν δεν έχει συνάψει, ως εκμισθωτής, χρηματοδοτική μίσθωση.

Περιπτώσεις στις οποίες η Εταιρεία είναι μισθωτής

(i) Λειτουργική μίσθωση – Μέχρι το οικονομικό έτος 2018, η μίσθωση της εγκατάστασης της έδρας της Εταιρείας, ιδιοκτησίας της Μητρικής, είχε ταξινομηθεί ως λειτουργική μίσθωση. Οι πληρωμές που πραγματοποιούνταν χρεώνονταν στα αποτελέσματα χρήσεως με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

Από την 1η Ιανουαρίου 2019, η μίσθωση αναγνωρίζεται ως στοιχείο ενεργητικού καθώς και αντίστοιχη υποχρέωση προς τη Μητρική κατά την ημερομηνία κατά την οποία το μισθωμένο περιουσιακό στοιχείο είναι διαθέσιμο για χρήση από την Εταιρεία (Αρχική αναγνώριση κατά την 01/01/2019: €43.578). Κάθε καταβολή μισθώματος κατανέμεται μεταξύ της υποχρέωσης και του χρηματοοικονομικού κόστους. Το χρηματοοικονομικό κόστος επιβαρύνει τα αποτελέσματα χρήσεως κατά τη διάρκεια της περιόδου της μίσθωσης, ώστε να προκύψει ένα σταθερό περιοδικό επιτόκιο στο υπόλοιπο της υποχρέωσης για κάθε περίοδο.

Οι υποχρεώσεις που απορρέουν από τη μίσθωση αρχικά αποτιμώνται βάσει της παρούσας αξίας. Οι υποχρεώσεις από μισθώματα περιλαμβάνουν την καθαρή παρούσα αξία των ακόλουθων μισθωμάτων:

- τα σταθερά μισθώματα (συμπεριλαμβανομένων των ουσιαστικά σταθερών πληρωμών), μειωμένα κατά τυχόν εισπρακτέα κίνητρα μίσθωσης
- τα κυμαινόμενα μισθώματα τα οποία εξαρτώνται από έναν δείκτη ή ένα επιτόκιο, τα οποία αρχικά επιμετρώνται με χρήση του δείκτη ή του επιτοκίου κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου
- τα ποσά που αναμένεται να καταβληθούν από την Εταιρεία βάσει εγγυημένων υπολειμματικών αξιών
- η τιμή άσκησης του δικαιώματος αγοράς, εάν είναι μάλλον βέβαιο ότι η Εταιρεία θα ασκήσει αυτό το δικαίωμα, και
- την καταβολή ποινής για καταγγελία της μίσθωσης, εάν η διάρκεια της μίσθωσης αποτυπώνει την άσκηση δικαιώματος της Εταιρείας για καταγγελία της μίσθωσης.

Στην αρχική επιμέτρηση της υποχρέωσης μίσθωσης περιλαμβάνονται και τα μισθώματα που αφορούν δικαιώματα επέκτασης που είναι μάλλον βέβαιο ότι θα εξασκηθούν. Οι πληρωμές μισθωμάτων προεξοφλούνται χρησιμοποιώντας το επιτόκιο που εμπεριέχεται στη μίσθωση.

Εάν το επιτόκιο αυτό δεν μπορεί να προσδιοριστεί άμεσα, χρησιμοποιείται το διαφορικό επιτόκιο δανεισμού του μισθωτή, δηλαδή το επιτόκιο με το οποίο θα επιβαρυνόταν ο μισθωτής εάν δανειζόταν τα απαραίτητα κεφάλαια για την αγορά ενός περιουσιακού στοιχείου παρόμοιας αξίας με το περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης, για παρόμοια χρονική περίοδο, με παρόμοιες εξασφαλίσεις και σε παρόμοιο οικονομικό περιβάλλον.

Το κόστος του περιουσιακού στοιχείου με δικαίωμα χρήσης αποτελείται από:

- α. το ποσό της αρχικής επιμέτρησης της υποχρέωσης από τη μίσθωση
- β. τυχόν μισθώματα τα οποία καταβλήθηκαν κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου ή προγενέστερα, μείον οποιαδήποτε κίνητρα μίσθωσης έχουν εισπραχθεί

γ. τυχόν αρχικές άμεσες δαπάνες με τις οποίες επιβαρύνθηκε ο μισθωτής και
δ. εκτίμηση του κόστους με το οποίο θα επιβαρυνθεί ο μισθωτής προκειμένου να αποσυναρμολογήσει και να απομακρύνει το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο, να αποκαταστήσει το χώρο όπου έχει τοποθετηθεί ή να αποκαταστήσει το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο στην κατάσταση στην οποία προβλέπεται από τους όρους και τις προϋποθέσεις της μίσθωσης.

Τα περιουσιακά στοιχεία με δικαιώματα χρήσης αποσβένονται με τη σταθερή μέθοδο με διάρκεια το μικρότερο μεταξύ της ωφέλιμης ζωής του περιουσιακού στοιχείου και της διάρκειας μίσθωσης. Οι πληρωμές που σχετίζονται με βραχυπρόθεσμες μισθώσεις εξοπλισμού και οχημάτων και όλες οι μισθώσεις περιουσιακών στοιχείων χαμηλής αξίας αναγνωρίζονται με τη σταθερή μέθοδο ως έξοδο στα αποτελέσματα. Οι βραχυπρόθεσμες μισθώσεις είναι μισθώσεις με μίσθωση δώδεκα μηνών ή λιγότερο.

(ii) Χρηματοδοτική μίσθωση – Η Εταιρεία προς το παρόν δεν έχει συνάψει, ως μισθωτής, χρηματοδοτική μίσθωση.

2.7 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Ταξινόμηση και επιμέτρηση

Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9, τα χρηματοοικονομικά μέσα αναγνωρίζονται ως μεταγενέστερα επιμετρούμενα στο αποσβεσμένο κόστος, στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων ή στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

Η κατάταξη βασίζεται σε δύο κριτήρια:

- το επιχειρηματικό μοντέλο εντός του οποίου διακατέχεται το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο, δηλαδή εάν στόχος είναι η διακράτηση με σκοπό την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών ή η διακράτηση με σκοπό την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών καθώς και την πώληση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων.
- εάν οι συμβατικές ταμειακές ροές του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου συνίστανται αποκλειστικά σε αποπληρωμή κεφαλαίου και τόκων επί του ανεξόφλητου υπολοίπου («SPPI»).

Η Εταιρεία χρησιμοποιεί τις ακόλουθες κατηγορίες επιμέτρησης για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία :

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούμενα στο αποσβεσμένο κόστος

Κατατάσσονται τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία τα οποία διατηρούνται στο πλαίσιο του επιχειρηματικού μοντέλου με στόχο τη διακράτηση τους για την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών που πληρούν το SPPI.

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που ταξινομούνται σε αυτή την κατηγορία περιλαμβάνουν κυρίως τα παρακάτω περιουσιακά στοιχεία:

- Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα

· Απαιτήσεις από πελάτες

Οι εμπορικές απαιτήσεις είναι ποσά απαιτητά από τους πελάτες για παροχή υπηρεσιών κατά τη συνήθη λειτουργία της Εταιρείας. Αν οι απαιτήσεις εισπράττονται κατά τον φυσιολογικό λειτουργικό κύκλο της Εταιρείας, που δεν ξεπερνά το ένα έτος, καταχωρούνται ως κυκλοφορούντα στοιχεία, αν όχι παρουσιάζονται ως μη κυκλοφορούντα στοιχεία. Οι εμπορικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία και μεταγενέστερα επιμετρώνται στο αναπόσβεστο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, μείον την πρόβλεψη για απομείωση.

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων

Αφορούν τα περιουσιακά στοιχεία που διακρατώνται με σκοπό τόσο την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών όσο και την πώληση τους και δημιουργούν σε συγκεκριμένες ημερομηνίες ταμειακές ροές που συνίστανται αποκλειστικά σε αποπληρωμή κεφαλαίου και τόκων επί του ανεξόφλητου υπολοίπου κεφαλαίου.

Οι μεταβολές στην τρέχουσα αξία αναγνωρίζονται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα εκτός από την αναγνώριση των ζημιών απομείωσης και τα έσοδα από τόκους τα οποία αναγνωρίζονται στη κατάσταση αποτελεσμάτων. Όταν το περιουσιακό στοιχείο από-αναγνωρίζεται, το συσσωρευμένο κέρδος/ζημιά που είχε αναγνωριστεί στα λοιπά συνολικά εισοδήματα αναταξινομείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων στη γραμμή «Λοιπά έσοδα/έξοδα». Τα έσοδα από τόκους υπολογίζονται με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου και αναγνωρίζονται στα χρηματοοικονομικά έσοδα και οι ζημιές απομείωσης αναγνωρίζονται σε ξεχωριστή γραμμή στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Την 31.12.2019, η Εταιρεία δεν διέθετε χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αυτή την κατηγορία.

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων

Τα περιουσιακά στοιχεία που δεν πληρούν τα κριτήρια ταξινόμησης στις κατηγορίες «Αναπόσβεστο κόστος» και «Εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων» επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων. Το κέρδος/ζημιά αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων στη γραμμή «Λοιπά έσοδα/έξοδα» στην περίοδο στη οποία προκύπτει. Την 31.12.2019, η Εταιρεία δεν διέθετε χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αυτή την κατηγορία.

Απομείωση

Για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που επιμετρώνται στο αναπόσβεστο κόστος ή σε εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων, η Εταιρεία προσδιορίζει την ζημιά απομείωσης έναντι των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών. Η σχετική μεθοδολογία εξαρτάται από το αν υπάρχει σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου.

Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές αναγνωρίζονται με βάση τα παρακάτω:

- αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές δωδεκαμήνου αναγνωρίζονται κατά την αρχική αναγνώριση, αντανακλώντας τμήμα των υστερήσεων ταμειακών ροών καθ' όλη τη διάρκεια

ζωής που θα προκύψουν εάν υπάρξει αθέτηση κατά τους 12 μήνες μετά την ημερομηνία αναφοράς, σταθμισμένες με την πιθανότητα της αθέτησης.

- αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για όλη τη διάρκεια ζωής αναγνωρίζονται σε περίπτωση σημαντικής αύξησης του πιστωτικού κινδύνου που εντοπίζεται μεταγενέστερα της αρχικής αναγνώρισης του χρηματοοικονομικού μέσου, αντανακλώντας υστερήσεις ταμειακών ροών που θα προκύψουν από όλα τα πιθανά γεγονότα αθέτησης καθ' όλη την αναμενόμενη διάρκεια ζωής ενός χρηματοοικονομικού μέσου, σταθμισμένες με την πιθανότητα της αθέτησης.

Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

Η Εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση του ΔΠΧΑ 9 για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών. Η πρόβλεψη ζημιάς επιμετρύται πάντοτε σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθόλη τη διάρκεια ζωής της απαίτησης. Για τον προσδιορισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σε σχέση με τις εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις (συμπεριλαμβανομένων εκείνων που προκύπτουν από λειτουργικές μισθώσεις), η Εταιρεία χρησιμοποιεί πίνακα προβλέψεων πιστωτικής ζημιάς με βάση την ενηλικίωση των υπολοίπων των απαιτήσεων. Οι προβλέψεις πιστωτικών ζημιών βασίζονται σε ιστορικά στοιχεία λαμβάνοντας υπόψη μελλοντικούς παράγοντες σε σχέση με τους οφειλέτες και το οικονομικό περιβάλλον.

2.8 Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις συμψηφίζονται και το καθαρό ποσό παρουσιάζεται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης, όταν υπάρχει νομικά εκτελεστό δικαίωμα συμψηφισμού των ποσών που αναγνωρίστηκαν και παράλληλα υπάρχει η πρόθεση να γίνει διακανονισμός σε καθαρή βάση, ή η ανάκτηση του περιουσιακού στοιχείου και ο διακανονισμός της υποχρέωσης να γίνουν ταυτόχρονα. Το νομικά εκτελεστό δικαίωμα δεν πρέπει να εξαρτάται από μελλοντικά γεγονότα και πρέπει να ασκείται κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών καθώς και σε περιπτώσεις αθέτησης των υποχρεώσεων, αφερεγγυότητας ή πτώχευσης της Εταιρείας ή του αντισυμβαλλόμενου.

2.9 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Τα περιουσιακά στοιχεία που έχουν απεριόριστη ωφέλιμη ζωή δεν αποσβένονται αλλά υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης ετησίως, καθώς και όταν κάποια γεγονότα καταδεικνύουν ότι η λογιστική αξία μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη. Τα περιουσιακά στοιχεία που αποσβένονται υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική τους αξία δεν θα ανακτηθεί. Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη μεταξύ της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας των περιουσιακών στοιχείων, μειωμένης κατά το απαιτούμενο κόστος πώλησης, και της αξίας λόγω χρήσης. Για τους σκοπούς προσδιορισμού της απομείωσης, τα στοιχεία του ενεργητικού ομαδοποιούνται στο χαμηλότερο επίπεδο για το οποίο οι ταμειακές ροές δύναται να προσδιοριστούν ξεχωριστά. Οι ζημιές απομείωσης καταχωρούνται σαν έξοδα στην κατάσταση αποτελεσμάτων στην χρήση που προκύπτουν.

2.10 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

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

2.11 Εταιρικά Μερίδια

Τα εταιρικά μερίδια καταχωρούνται στα ίδια κεφάλαια. Τα έξοδα αυξήσεως εταιρικού κεφαλαίου παρουσιάζονται, καθαρά από φόρους, αφαιρετικά στα ίδια κεφάλαια ως μείωση του προϊόντος έκδοσης.

2.12 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Οι υποχρεώσεις αρχικά αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος με την μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

2.13 Εγγυήσεις

Η Εταιρεία λαμβάνει προκαταβολές από τους μισθωτές ως εγγύηση στα πλαίσια των λειτουργικών μισθώσεων. Οι συγκεκριμένες εγγυήσεις αποτελούν χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις με βάση το ΔΠΧΑ 9 και αρχικά αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία. Μεταγενέστερα επιμετρώνται στο αναπόσβεστο κόστος βάση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Οι εγγυήσεις καταχωρούνται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις εκτός εάν η Εταιρεία έχει το δικαίωμα να αναβάλει την τακτοποίηση της υποχρέωσης για 12 μήνες μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού, οπότε καταχωρούνται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.

2.14 Τρέχουσα φορολογία

Ο τρέχων φόρος υπολογίζεται σύμφωνα με τους ισχύοντες φορολογικούς νόμους. Οι Διαχειριστές σε τακτά χρονικά διαστήματα αξιολογούν τη θέση τους σε θέματα που σχετίζονται με τις φορολογικές αρχές και λογίζουν προβλέψεις όπου είναι αναγκαίο για τα ποσά που αναμένονται να πληρωθούν στις φορολογικές αρχές.

Ως θυγατρική ΑΕΕΑΠ, η Εταιρεία δεν υπόκειται σε φόρο εισοδήματος αλλά φορολογείται βάσει της αξίας του ενεργητικού της. Πιο αναλυτικά, η Εταιρεία φορολογείται με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ε.Κ.Τ. προσαυξημένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον των διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές.

2.15 Αναγνώριση εσόδων

Τα έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσεως, με τη σταθερή μέθοδο, κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Όταν η Εταιρεία παρέχει κίνητρα στους πελάτες της, το κόστος αυτών των κινήτρων αναγνωρίζεται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, με τη σταθερή μέθοδο, μειωτικά των εσόδων από λειτουργικές μισθώσεις. Τα μεταβλητά

(ενδεχόμενα) μισθώματα, όπως ενοίκια βάση του κύκλου εργασιών, καταχωρούνται ως έσοδα στις περιόδους κατά τις οποίες έχουν πραγματοποιηθεί. Τόσο στην τρέχουσα όσο και στην προηγούμενη χρήση, η Εταιρεία δεν απέκτησε έσοδα από μεταβλητά μισθώματα.

2.16 Διανομή κερδών

Τα διανεμόμενα κέρδη προς τους Εταίρους της Εταιρείας αναγνωρίζονται ως υποχρέωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις όταν η διανομή εγκρίνεται από τη Συνέλευση των Εταίρων.

3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Η Εταιρεία εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως κίνδυνο αγοράς (κίνδυνος ταμειακών ροών από μεταβολές επιτοκίων), πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας. Οι χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι σχετίζονται με τα παρακάτω χρηματοοικονομικά μέσα: εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις, ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις.

Οι λογιστικές αρχές σχετικά με τα παραπάνω χρηματοοικονομικά μέσα περιγράφονται στη Σημείωση 2. Η διαχείριση των κινδύνων γίνεται από τους Διαχειριστές της Εταιρείας. Η διαχείριση κινδύνων εστιάζεται κυρίως στην αναγνώριση και εκτίμηση των χρηματοοικονομικών κινδύνων όπως τον κίνδυνο αγοράς (συναλλαγματικός κίνδυνος, κίνδυνος επιτοκίου), τον πιστωτικό κίνδυνο, τον κίνδυνο ρευστότητας και την πολιτική επένδυσης πλεονάζουσας ρευστότητας.

Συναλλαγματικός κίνδυνος

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στην Ελλάδα και δεν διαθέτει κονδύλια σε συνάλλαγμα. Ως εκ τούτου δεν εκτίθεται σε κινδύνους συναλλαγματικών ισοτιμιών από διάφορα νομίσματα. Η Εταιρεία κατά πάγια τακτική, δεν προαγοράζει συνάλλαγμα και δεν συνάπτει συμβόλαια μελλοντικής εκπλήρωσης συναλλάγματος με εξωτερικούς αντισυμβαλλόμενους.

Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία, πέρα από τα ταμειακά διαθέσιμά της τα οποία είναι κατατεθειμένα σε τράπεζα στο εσωτερικό, δεν διαθέτει άλλα στοιχεία του ενεργητικού που να είναι υποκείμενα σε ουσιώδη πιστωτικό κίνδυνο, καθώς την 31.12.2019 οι εμπορικές απαιτήσεις της Εταιρείας αποτελούσαν ένα πολύ μικρό μέρος των εσόδων (0,26%). Η Εταιρεία δεν αναμένει ζημιές που να αφορούν στα ταμειακά της διαθέσιμα.

Όσον αφορά το πιστωτικό κίνδυνο σχετικά με τα μισθώματα της Εταιρείας, η Εταιρεία μισθώνει το ακίνητο της σε μεγάλο όμιλο και θεωρεί ότι ο πιστωτικός κίνδυνος που αφορά στην είσπραξη των μισθωμάτων αυτών είναι μη σημαντικός.

Κίνδυνος τιμών

Η Εταιρεία δεν κατέχει χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων ή μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων, επομένως δεν εκτίθεται σε κίνδυνο τιμών από αυτά. Η Εταιρεία μισθώνει το ακίνητό της και ως εκ τούτου υπόκειται σε κίνδυνο μεταβολών των τιμών των ενοικίων. Ωστόσο, οι Διαχειριστές, εξετάζοντας την κατάσταση στην αγορά των ακινήτων, εκτιμούν ότι ο εν λόγω κίνδυνος για το άμεσο διάστημα είναι μη σημαντικός.

Κίνδυνος Ρευστότητας

Η Εταιρεία διαθέτει επαρκή χρηματικά διαθέσιμα για την κάλυψη των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεών της. Επιπλέον, η Εταιρεία εκτιμά ότι τα μισθώματα που θα λαμβάνει από την μελλοντική μίσθωση του ακινήτου της θα είναι επαρκή για την κάλυψη των μελλοντικών λειτουργικών εξόδων και βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεών της. Παρακάτω παρουσιάζεται η ανάλυση με τις λήξεις των χρηματοοικονομικών στοιχείων και υποχρεώσεων:

2019

	Μέχρι 1 έτος	1 έως 2 έτη	2 έως 5 έτη	πάνω από 5 έτη
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία				
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	1.472	-	-	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	432.404	-	-	-
Σύνολο	433.876	-	-	-
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις				
Εγγυήσεις	-	-	-	93.472
Υποχρεώσεις μισθώσεων	12.000	12.000	13.000	-
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	16.201	-	-	-
Σύνολο	28.201	12.000	13.000	93.472

2018

	Μέχρι 1 έτος	1 έως 2 έτη	2 έως 5 έτη	πάνω από 5 έτη
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία				
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	289.938	-	-	-
Σύνολο	289.938	-	-	-
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις				
Εγγυήσεις	-	-	-	92.000
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	20.234	-	-	-
Σύνολο	20.234	-	-	92.000

4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις των Διαχειριστών

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

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

Εκτίμηση της «εύλογης αξίας» των επενδύσεων σε ακίνητα

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

- i) Τρέχουσες τιμές σε μια ενεργή αγορά ακινήτων διαφορετικής φύσεως, κατάστασης ή τοποθεσίας (ή υποκείμενες σε διαφορετικούς όρους μισθωτηρίων ή λοιπών συμβολαίων), οι οποίες έχουν αναπροσαρμοστεί ώστε να απεικονίζουν αυτές τις διαφορές.
- ii) Πρόσφατες τιμές παρόμοιων ακινήτων σε λιγότερο ενεργές αγορές, αναπροσαρμοσμένες έτσι ώστε να απεικονίζονται οποιεσδήποτε μεταβολές στις οικονομικές συνθήκες που έλαβαν χώρα από την ημερομηνία που έγιναν οι αντίστοιχες συναλλαγές σε εκείνες τις τιμές, και
- iii) Προεξοφλημένες μελλοντικές ταμειακές ροές, βασισμένες σε αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωτηρίων και άλλων συμβολαίων και (όπου είναι εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, με χρήση προεξοφλητικών επιτοκίων που απεικονίζουν την τρέχουσα αξιολόγηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και την χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ροών.

Οι γνωστοποιήσεις σχετικά με τον υπολογισμό της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων παρουσιάζονται αναλυτικά στη σημείωση 5.

5. Επενδύσεις σε ακίνητα

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Υπόλοιπα έναρξης χρήσης	7.840.000	7.720.000
Καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα	34.000	120.000
Υπόλοιπο λήξης χρήσης	7.874.000	7.840.000

Η Εταιρεία εκμισθώνει το ακίνητο στο Μαρούσι στην εταιρεία «Friesland Campina Hellas A.E.». Η Εταιρεία αποτίμησε το ακίνητο στην εύλογη αξία την 31.12.2019, σύμφωνα με το

ΔΛΠ 40. Η αποτίμηση πραγματοποιήθηκε από πιστοποιημένους εκτιμητές και είχε σαν αποτέλεσμα καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή στην εύλογη αξία συνολικού ύψους €34.000.

Η αποτίμηση του επενδυτικού ακινήτου που διεξάγεται από ανεξάρτητους ορκωτούς εκτιμητές διενεργείται με την μέθοδο των προεξοφλημένων μελλοντικών ταμειακών ροών (DCF) οι οποίες είναι βασισμένες σε εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωτηρίων και άλλων συμβολαίων καθώς και (όπου είναι εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, με χρήση προεξοφλητικών επιτοκίων (discount rates) που συνδέονται με τον κλάδο δραστηριότητας του κάθε ενοικιαστή καθώς και την τρέχουσα αξιολόγηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και τη χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ροών. Επιπλέον, συνδυαστικά χρησιμοποιείται η μέθοδος των συγκριτικών τιμών, η οποία έχει βασιστεί σε συγκρίσιμες ενδείξεις της αγοράς, οι οποίες έχουν προσαρμοστεί κατάλληλα προκειμένου να αντικατοπτρίζουν την κατάσταση και τις συνθήκες του εν λόγω ακινήτου.

Ο συντελεστής απόδοσης (yield) βάσει του οποίου κεφαλαιοποιήθηκε η ετήσια πρόσδοδος του ακινήτου ανήλθε σε 7,75% για το 2019, ενώ το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιήθηκε για τις μελλοντικές ταμειακές ροές ήταν 9,03%.

Η επιμέτρηση εύλογης αξίας του επενδυτικού ακινήτου κατατάσσεται στο Επίπεδο 3.

6. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

	31.12.2019	31.12.2018
Ταμείο	16	16
Καταθέσεις όψεως σε €	432.388	289.922
Σύνολο	432.404	289.938

7. Εταιρικό Κεφάλαιο

Την 31.12.2019, το Εταιρικό Κεφάλαιο της Εταιρείας ανερχόταν στα 2.400.000 ευρώ και αποτελούταν από 60.000 εταιρικά μερίδια ονομαστικής αξίας 40 ευρώ ανά μερίδιο.

8. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

	31.12.2019	31.12.2018
Προμηθευτές	155	2.494
Φόροι - Τέλη	11.116	11.992
Λοιπές υποχρεώσεις	3.430	1.248
Έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα	1.500	4.500
Σύνολο	16.201	20.234

9. Εγγυήσεις

Κατά την 31.12.2019, η Εταιρεία έχει λάβει το συνολικό ποσό των **€93.472** ως μακροπρόθεσμες εγγυήσεις για το ακίνητο που εκμισθώνει (31.12.2018: €92.000). Η υποχρέωση που σχετίζεται με τις εγγυήσεις εμφανίζεται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις προεξοφλημένη με επιτόκιο προεξόφλησης 1,29%. Την 31.12.2019, το προεξοφλημένο υπόλοιπο των μακροπρόθεσμων εγγυήσεων ήταν €83.988 (31.12.2018: €81.976).

10. Έσοδα από μισθώματα

Το σύνολο των μισθωμάτων της χρήσης προέρχεται από τη λειτουργική μίσθωση του επενδυτικού ακινήτου της Εταιρείας. Το μίσθωμα του επενδυτικού ακινήτου της Εταιρείας αναπροσαρμόζεται ετησίως με τον ΔTK προσαυξημένο κατά μία ποσοστιαία μονάδα. Η Εταιρεία δεν έχει εισπράξει μεταβλητά μισθώματα στη χρήση.

Τα μελλοντικά συνολικά ελάχιστα – μη ακυρώσιμα μισθώματα εισπρακτέα από την μίσθωση του επενδυτικού ακινήτου της Εταιρείας, συμπεριλαμβανομένων και των συμβατικών αναπροσαρμογών, έχουν ως εξής:

	31.12.2019	31.12.2018
Ενοίκια εντός του επόμενου έτους:	569.244	560.832
Ενοίκια εντός των επόμενων 2 με 5 ετών:	2.428.880	2.398.897
Ενοίκια μετά από 5 έτη και μέχρι το 2027:	1.992.506	2.668.660
	4.990.630	5.628.389

11. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

	31.12.2019	31.12.2018
Ασφάλιστρα	4.405	6.059
Αμοιβές τεχνικών	4.796	3.200
Επισκευές και συντηρήσεις	-	460
Λοιποί Φόροι - Τέλη	432	324
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων - ΕΝΦΙΑ	21.000	21.000
Σύνολο	30.633	31.043

12. Λοιπά έξοδα

	31.12.2019	31.12.2018
Αμοιβές τρίτων	4.450	18.270
Ενοίκια	-	9.000
Αποσβέσεις	10.895	-
Φόροι - Τέλη	50	40
Διάφορα έξοδα	110	2.740
Σύνολο	15.505	30.050

13. Φόροι

Η Εταιρεία μετά την ημερομηνία εξαγοράς της, ως θυγατρική Ανώνυμης Εταιρείας Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας, φορολογείται σύμφωνα με το άρθρο 31 του Ν. 2778/1999, όπως τροποποιήθηκε από το άρθρο 53 του Ν. 4646/2019. Σύμφωνα με το άρθρο αυτό, οι εταιρείες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία υποχρεούνται σε καταβολή φόρου ο συντελεστής του οποίου ορίζεται σε δέκα τοις εκατό (10%) επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (Επιτοκίου Αναφοράς), προσαυξανομένου κατά μία (1) ποσοστιαία μονάδα και υπολογίζεται επί του μέσου όρου των επενδύσεών τους, πλέον των διαθεσίμων, σε τρέχουσες τιμές, όπως απεικονίζονται στους εξαμηνιαίους πίνακες επενδύσεων που προβλέπονται από την παράγραφο 1 του άρθρου 25 του Ν. 2778/1999. Σε περίπτωση μεταβολής του Επιτοκίου Αναφοράς, η προκύπτουσα νέα βάση υπολογισμού του φόρου ισχύει από την πρώτη ημέρα του επόμενου της μεταβολής μήνα.

Σε περίπτωση παρακράτησης φόρου επί κτηθέντων μερισμάτων, ο φόρος αυτός συμψηφίζεται με το φόρο που προκύπτει από τη δήλωση που υποβάλλεται από την Εταιρεία Επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία εντός του μηνός Ιουλίου. Τυχόν πιστωτικό υπόλοιπο μεταφέρεται για συμψηφισμό με επόμενες δηλώσεις. Με την καταβολή του φόρου αυτού εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση της Εταιρείας και του Εταίρου της.

Οι τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις περιλαμβάνουν τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τις φορολογικές αρχές που σχετίζονται με τον ανωτέρω πληρωτέο φόρο. Οι Διαχειριστές σε τακτά χρονικά διαστήματα αξιολογούν τη θέση τους σε θέματα που σχετίζονται με τις φορολογικές αρχές και λογίζουν προβλέψεις όπου είναι αναγκαίο για τα ποσά που αναμένονται να πληρωθούν στις φορολογικές αρχές.

14. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις 2014 έως και 2018, ενώ το δικαίωμα του Δημοσίου για έκδοση πράξης διορθωτικού προσδιορισμού φόρου εισοδήματος μέχρι και τη χρήση 2013 παραγράφηκε την 31.12.2019. Για τις ανέλεγκτες φορολογικές χρήσεις, υπάρχει το ενδεχόμενο επιβολής πρόσθετων φόρων και προσαυξήσεων, κατά το χρόνο που αυτές θα εξετασθούν και θα οριστικοποιηθούν. Η εκτίμηση των Διαχειριστών είναι ότι οι φόροι που ενδεχομένως προκύψουν δεν θα ασκήσουν ουσιώδη επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Επίδικες υποθέσεις

Δεν υπάρχουν αγωγές κατά της Εταιρείας που να επηρεάζουν ουσιωδώς τη χρηματοοικονομική της θέση και οι οποίες θα έπρεπε να ληφθούν υπόψη στον παρόν στάδιο.

15. Υπόλοιπα και συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Ο παρακάτω πίνακας απεικονίζει τα υπόλοιπα και τις συναλλαγές της Εταιρείας με συνδεδεμένα μέρη:

Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	31.12.2019	31.12.2018
Δικαιώματα χρήσης παγίων από Μητρική	32.684	-
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη	31.12.2019	31.12.2018
Υποχρεώσεις προς Μητρική	33.869	-
Υποχρεώσεις προς λοιπά συνδεδεμένα μέρη	1.248	1.248
Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	31.12.2018	31.12.2018
Αγορά υπηρεσιών από Μητρική	13.185	9.000
Αμοιβές Διευθυντικών Στελεχών Μητρικής	2.400	-
Καταβολή μερίσματος στη Μητρική	381.402	-

16. Μεταγενέστερα γεγονότα

Δεν έχουν προκύψει γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού, τα οποία να έχουν σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις πλην των κάτωθι:

Η Μητρική εταιρεία και η Εταιρεία παρακολουθούν προσεχτικά τις εξελίξεις σχετικά με την πανδημία του SARS COVID 19 (βλ. αναφορά στην Έκθεση διαχείρισης των Διαχειριστών και σημείωση 2.3.). Σύμφωνα με το ΔΛΠ 10, οι επιπτώσεις από την εξάπλωση του ιού δεν αποτελούν γεγονός που επηρεάζει τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2019.

Οι Διαχειριστές της Εταιρείας αποφάσισαν να προτείνουν προς έγκριση από τη Συνέλευση των Εταίρων, τη διανομή κερδών συνολικού ύψους €483.000.

Αθήνα , 02 Σεπτεμβρίου 2020

Οι Διαχειριστές

Ελένη Χαλικιά
ΑΔΤ ΑΕ 783895

Ειρήνη Στρωματιά
ΑΔΤ ΑΝ 092069