



**DIMAND ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ
ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ**
Γ.Ε.ΜΗ 004854501000
Νερατζιωτίσσης 115 Τ.Κ 15124, Μαρούσι, Τηλ. 210 – 8774000
[http://www.dimand.gr//](http://www.dimand.gr/)

**ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΑΠΟ 1^η ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ ΕΩΣ 31^η ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2019
ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΑ ΔΙΕΘΝΗ ΠΡΟΤΥΠΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ
(ΕΦΕΞΗΣ «ΔΠΧΑ»)**

Περιεχόμενα

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	4
Δηλώσεις μελών διοικητικού συμβουλίου.....	8
Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις	9
Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης.....	9
Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος	10
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	11
Κατάσταση Ταμειακών Ροών	12
Σημειώσεις επί των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων χρήσεως 2019	13
1. Γενικές πληροφορίες για την Εταιρεία και τον Όμιλο	13
2. Βάση σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	13
3. Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες	13
4. Λογιστικές πολιτικές	14
4.1 Ενοποίηση Θυγατρικών επιχειρήσεων	14
4.2 Επιχειρηματικά σχήματα υπό κοινό έλεγχο	16
4.3 Συναλλαγματικές μετατροπές	16
4.4 Επενδύσεις σε ακίνητα	17
4.5 Ενσώματα πάγια	18
4.6 Υπεραξία και Άυλα περιουσιακά στοιχεία	18
4.7 Απομείωση Αξίας Μη Χρηματοοικονομικών Περιουσιακών Στοιχείων	19
4.8 Χρηματοοικονομικά μέσα	19
4.9 Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία (ή ομάδα στοιχείων) κατεχόμενα προς πώληση	23
4.10 Τρέχουσα και Αναβαλλόμενη φορολογία	23
4.11 Μετοχικό Κεφάλαιο	24
4.12 Προβλέψεις	24
4.13 Μισθώσεις	24
4.14 Παροχές σε εργαζομένους	27
4.15 Αναγνώριση εσόδων	28
4.16 Αναγνώριση εξόδων	30
4.17 Διανομή μερίσματος	30
4.18 Αναταξινομήσεις	31
5. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου	31
5.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου	31
5.2 Διαχείριση κεφαλαίου	34
5.3 Εκτίμηση της Εύλογης Αξίας των Χρηματοοικονομικών Στοιχείων Ενεργητικού και Παθητικού	34
6. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Κρίσεις της Διοίκησης	34
6.1 Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές	35
6.2 Σημαντικές Λογιστικές Κρίσεις στην Εφαρμογή των Λογιστικών Πολιτικών	36
7. Επενδύσεις σε ακίνητα	37
8. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	39
9. Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία	42
10. Επενδύσεις σε θυγατρικές (Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων, Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων).....	43
11. Επενδύσεις σε κοινοπραξίες που λογιστικοποιούνται με την μέθοδο της καθαρής θέσης	48
12. Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος	54
13. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	57
14. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	60
15. Μετοχικό κεφάλαιο	60
16. Λοιπά Αποθεματικά	60
17. Δανεισμός	61

18.	Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	63
19.	Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις.....	64
20.	Προβλέψεις	64
21.	Κύκλος εργασιών	65
22.	'Εξοδα ανά κατηγορία..	66
23.	Παροχές σε εργαζομένους	66
24.	Λοιπά λειτουργικά έσοδα	67
25.	Λοιπά κέρδη/(ζημιές) – καθαρά	67
26.	Χρηματοοικονομικό κόστος (καθαρό)	68
27.	Φόρος εισοδήματος	68
28.	Αριθμός απασχολούμενου προσωπικού.....	72
29.	Ενδεχόμενες υποχρεώσεις	72
30.	Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	73
31.	Γεγονότα μετά την ημερομηνία της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης.....	77
32.	ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις»	79
	Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου	82

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Ανώνυμης Εταιρείας «DIMAND ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ».

Έκθεση Ελέγχου επί των Εταιρικών και Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας «DIMAND ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ» (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2019, τις εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας «DIMAND ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ» και των θυγατρικών αυτής (ο Όμιλος) κατά την 31η Δεκεμβρίου 2019, τη χρηματοοικονομική τους επίδοση και τις 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 και σύμφωνα με το Ν. 4548/2018.

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

Άλλο Θέμα

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για την προηγούμενη χρήση που έληξε την 31/12/2018 ελέγχθηκαν από άλλη ελεγκτική εταιρεία. Για την εν λόγω χρήση ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής εξέδωσε την 25/06/2019 έκθεση ελέγχου με σύμφωνη γνώμη.

Ευθύνες της διοίκησης επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών 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 χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά την κατάρτιση των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών 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 αρχής 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 προβεί σ' αυτές τις ενέργειες.

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι εταιρικές και ενοποιημένες 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, όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, θα εντοπίζει πάντα ένα ουσιώδες σφάλμα, όταν αυτό υπάρχει. Σφάλματα δύνανται 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 χρηματοοικονομικές 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 χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπατιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.
- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό τη διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας 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 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 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 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 και ο Όμιλος να παύσουν να λειτουργούν ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.
- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

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

Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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 χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2019.
- β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την Εταιρεία «DIMAND ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ» και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 10 Σεπτεμβρίου 2020

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής



Δημήτρης Κατσιμπάτζης

Α.Μ. ΣΟΕΛ: 3467

Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

Φραγκοκλησίας 3α & Γρανικού, 151 25 Μαρούσι

Α.Μ. ΣΟΕΛ: E 120



MAKING AN
IMPACT THAT
MATTERS

since 1845

This document has been prepared by Deloitte Certified Public Accountants Societe Anonyme.

Deloitte Certified Public Accountants Societe Anonyme, a Greek company, registered in Greece with registered number 0001223601000 and its registered office at Marousi-Attica, 3a Fragkokklisia & Granikou str., 151 25, is one of the Deloitte Central Mediterranean S.r.l. ("DCM") Countries. DCM, a company limited by guarantee registered in Italy with registered number 09599600963 and its registered office at Via Tortona no. 25, 20144, Milan, Italy is one of the Deloitte NSE LLP Geographies. Deloitte NSE LLP is a UK limited liability partnership and member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"). DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL, Deloitte NSE LLP and Deloitte Central Mediterranean S.r.l. do not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more about our global network of member firms.

Δηλώσεις μελών διοικητικού συμβουλίου

Τα κατωτέρω μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της "DIMAND ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ":

Δημήτριος Ανδριόπουλος, Πρόεδρος του Δ.Σ και Διευθύνων Σύμβουλος
Παναγιώτης Παναγιωτίδης, Αντιπρόεδρος
Νικόλαος - Ιωάννης Δήμτσας, Μέλος
Δέσποινα Δαγτζή - Γιαννακάκη, Μέλος
Μιχάλης Αναστασόπουλος, Μέλος
Μαρία Ιωαννίδου, Μέλος
Στυλιανός Θεοδοσίου, Μέλος
Κωνσταντίνος Μπήτρος, Μέλος

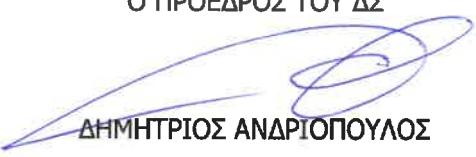
υπό την ανωτέρω ιδιότητά μας, δηλώνουμε με την παρούσα, ότι εξ όσων γνωρίζουμε:

οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της DIMAND ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ για τη χρήση 01.01.2019 – 31.12.2019, οι οποίες καταρτίσθηκαν σύμφωνα με τα ισχύοντα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του ενεργητικού και του παθητικού, την καθαρή θέση και τα αποτελέσματα χρήσεως της Εταιρείας και του Ομίλου, και η συνημμένη Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου απεικονίζει κατά τρόπο αληθή την εξέλιξη, τις επιδόσεις και τη θέση της Εταιρείας και του Ομίλου, συμπεριλαμβανομένης της περιγραφής των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων που αντιμετωπίζουν.

Μαρούσι, 01.09.2020

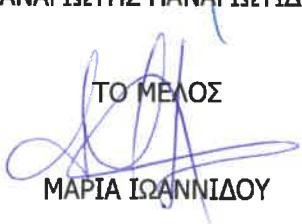
Οι βεβαιούντες,

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ ΔΣ


ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΑΝΔΡΙΟΠΟΥΛΟΣ

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ ΔΣ


ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΙΔΗΣ


ΤΟ ΜΕΛΟΣ
ΜΑΡΙΑ ΙΩΑΝΝΙΔΟΥ

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

Σημ.	Όμιλος	Εταιρεία				
		31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018	
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ						
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό						
Επενδύσεις σε ακίνητα	7	5.313.000	2.650.000	320.000	320.000	
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	8	939.677	7.633.423	664.092	150.941	
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	9	1.134	1.987	1.134	1.987	
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων	10	-	-	28.804.633	18.497.847	
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	10	-	-	2.396.826	2.335.021	
Επενδύσεις σε κοινοπράξεις που λογιστικοποιούνται με την μέθοδο της καθαρής θέσης	11	34.005.975	10.612.877	-	-	
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	12	383.307	553.764	383.307	-	
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	13	356.019	2.682.810	368.792	20.275	
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού		40.999.111	24.134.863	32.938.784	21.326.071	
Κυκλοφορούν ενεργητικό						
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	13	2.733.507	2.651.035	6.848.329	2.585.531	
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	14	15.024.521	6.304.485	10.082.817	1.128.010	
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού		17.758.028	8.955.520	16.931.146	3.713.542	
Σύνολο ενεργητικού		58.757.139	33.090.383	49.869.930	25.039.614	
Τίδια κεφάλαια						
Μετοχικό κεφάλαιο	15	607.110	607.110	607.110	607.110	
Λοιπά αποθεματικά	16	2.800.395	2.800.395	19.302.528	7.274.012	
Αποτελέσματα εις νέον		16.795.425	9.234.966	2.039.939	3.096.110	
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		20.202.929	12.642.470	21.949.576	10.977.232	
Υποχρεώσεις						
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις						
Δανεισμός	17	24.629.113	7.066.122	17.481.658	-	
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	12	251.305	-	-	1.167.966	
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	18	234.535	91.884	234.535	91.884	
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	19	550.000	-	-	-	
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		25.664.953	7.158.006	17.716.194	1.259.850	
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις						
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	19	5.854.609	3.225.329	3.207.312	3.045.319	
Δανεισμός	17	7.031.196	10.014.048	6.993.396	9.706.683	
Προβλέψεις	20	3.453	50.530	3.453	50.530	
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		12.889.258	13.289.907	10.204.161	12.802.532	
Σύνολο υποχρεώσεων		38.554.209	20.447.913	27.920.354	14.062.382	
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		58.757.139	33.090.383	49.869.930	25.039.614	

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 13 - 81 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος

Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία	
	1.1.2019 έως 31.12.2019	1.1.2018 έως 31.12.2018	1.1.2019 έως 31.12.2019	1.1.2018 έως 31.12.2018
Κύκλος εργασιών	21	6.357.580	10.799.471	6.594.809
Κόστος πωληθέντων	22	(4.261.801)	(10.226.570)	(4.453.239)
Μικτό κέρδος/(ζημιά)		2.095.779	572.901	2.141.569
Λοιπά λειτουργικά έσοδα	24	87.434	72.054	129.901
Καθαρό Κέρδος/(Ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	7	1.145.582	(358.998)	-
Έξοδα διάθεσης	22	(860.502)	(618.735)	(883.793)
Έξοδα διοίκησης	22	(2.152.263)	(1.609.467)	(1.510.310)
Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων - καθαρό ποσό	22	(77.122)	53.681	(78.292)
Λοιπά κέρδη/(Ζημιές) - καθαρά	25	7.764.218	30.705	246.232
Λεπτομερή Κέρδη/(Ζημιές)		8.003.127	(1.857.859)	45.307
Χρηματοοικονομικά έσοδα	26	23.625	2.682	21.767
Χρηματοοικονομικά έξοδα	26	(1.931.150)	(874.226)	(1.037.141)
Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) - καθαρά	26	(1.907.525)	(871.545)	(1.015.373)
Μεριδιού κέρδους/(Ζημιάς) από συμμετοχές που λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	11	1.897.522	736.845	-
Κέρδη/(Ζημιές) προ φόρων	27	7.993.123	(1.992.558)	(970.067)
Φόρος εισοδήματος		(443.220)	(705.294)	(189.551)
Καθαρά κέρδη/(Ζημιές) χρήσης		7.549.903	(2.697.852)	(1.159.618)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα:		(916.073)		

*Στοιχεία τα οποία δεν θα μεταφερθούν**μεταγενέστερα στα αποτέλεσμα**Κέρδη/(Ζημιές) από αποτίμηση**χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων - προ φόρων**Κέρδη/(Ζημιές) από αποτίμηση**χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων - φόρος εισοδήματος**Αναλογιστικά κέρδη/(Ζημιές) - προ φόρων**Αναλογιστικά κέρδη/(Ζημιές) - φόρος εισοδήματος**Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης, μετά φόρων**Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης*

10	-	-	10.306.786	(2.329.060)
12	-	-	1.721.730	750.348
18	(79.559)	1.217	(79.559)	1.217
12	19.094	(304)	19.094	(304)
	(60.465)	913	11.968.051	(1.577.799)
	7.489.438	(2.696.939)	10.808.433	(2.493.872)

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 13 - 81 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

Σημ.	Όμιλος			
	Μετοχικό κεφάλαιο	Λοιπά αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
	607.110	2.800.395	12.018.340	15.425.845
1 Ιανουαρίου 2018				
Αλλαγή στις λογιστικές πολιτικές - ΔΠΧΑ 9	-	-	(86.435)	(86.435)
Καθαρές ζημιές χρήσης	-	-	(2.697.852)	(2.697.852)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης	-	-	913	913
31 Δεκεμβρίου 2018	607.110	2.800.395	9.234.966	12.642.470
1 Ιανουαρίου 2019	607.110	2.800.395	9.234.966	12.642.470
Αλλαγή στις λογιστικές πολιτικές – ΔΠΧΑ 16	32	-	-	71.021
Καθαρά κέρδη χρήσης		-	7.549.903	7.549.903
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης		-	(60.465)	(60.465)
31 Δεκεμβρίου 2019		607.110	2.800.395	16.795.425
				20.202.929

Σημ.	Εταιρεία			
	Μετοχικό κεφάλαιο	Λοιπά αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
	607.110	9.690.158	3.262.101	13.559.368
1 Ιανουαρίου 2018				
Αλλαγή στις λογιστικές πολιτικές - ΔΠΧΑ 9	-	(87.434)	(831)	(88.265)
Καθαρές ζημιές χρήσης	-	-	(916.073)	(916.073)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης	-	(1.578.712)	913	(1.577.799)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		(1.666.146)	(915.991)	(2.582.136)
Μεταφορές	16	-	(750.000)	750.000
31 Δεκεμβρίου 2018		607.110	7.274.012	3.096.110
1 Ιανουαρίου 2019	607.110	7.274.012	3.096.110	10.977.232
Αλλαγή στις λογιστικές πολιτικές – ΔΠΧΑ 16	32	-	-	163.911
Καθαρές ζημιές χρήσης		-	(1.159.618)	(1.159.618)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης		-	12.028.516	(60.465)
31 Δεκεμβρίου 2019		607.110	19.302.528	2.039.939
				21.949.576

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 13 - 81 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Σημειώσεις επί των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων χρήσεως 2019**1. Γενικές πληροφορίες για την Εταιρεία και τον Όμιλο**

Η μητρική εταιρεία DIMAND ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ (στο εξής αναφερόμενη ως «Εταιρεία» ή «DIMAND A.E.») με διακριτικό τίτλο DIMAND A.E., που εδρεύει στο Δήμο Αμαρουσίου, έχει ως κύριο αντικείμενό της την πραγματοποίηση επενδύσεων σε ακίνητα, την αγορά, την πώληση, την μίσθωση και την εκμίσθωση ακινήτων με σκοπό την αξιοποίηση τους. Επίσης, την καθ' οποιονδήποτε τρόπο διαχείριση και εκμετάλλευση ακινήτων της Εταιρείας ή τρίτων, την παροχή υπηρεσιών στον τομέα ανάπτυξης και διαχείρισης ακινήτων μέσω εκπόνησης μελετών, ερευνών και επιχειρηματικών σχεδίων αξιοποίησης ακινήτων. Τέλος, την εκμετάλλευση πάσης φύσεως οικοδομικών έργων είτε δημοσίων είτε ιδιωτικών, την ανέγερση οικοδομών πάσης φύσεως και χρήσεως επί οικοπέδων της Εταιρείας ή τρίτων, προς το σκοπό της πωλήσεως αυτών ολικώς ή τμηματικώς ή της εκμεταλλεύσεως τους και γενικά την άσκηση κτηματικών επιχειρήσεων. Η Εταιρεία έχει τη νομική μορφή της ανώνυμης εταιρείας και είναι εγγεγραμμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο με αριθμό ΓΕΜΗ 004854501000. Η διεύθυνση της έδρας της Εταιρείας είναι στην οδό Νερατζιωτίσσης 115 Τ.Κ 15124, Μαρούσι.

Για την δομή του Ομίλου, καθώς και τις συμμετοχές σε θυγατρικές εταιρείες και σε κοινοπραξίες, βλέπε σημειώσεις 10 και 11.

Οι παρούσες Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2019, έχουν εγκριθεί προς δημοσίευση από το Διοίκητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 01.09.2020 και τελούν υπό την έγκριση της τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων.

2. Βάση σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί από τη Διοίκηση σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (εφεξής «ΔΠΧΑ») και τις Διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνειών των ΔΠΧΑ, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή του ιστορικού κόστους, με εξαίρεση τις επενδύσεις σε ακίνητα και τις επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες και κοινοπραξίες, οι οποίες αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους, καθώς επίσης και με βάση την παραδοχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας. Τα ποσά των χρηματοοικονομικών καταστάσεων απεικονίζονται σε ευρώ, εκτός αν ρητά αναφέρεται διαφορετικά.

Η ετοιμασία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί την χρήση ορισμένων σημαντικών λογιστικών εκτιμήσεων και την άσκηση κρίσης από τη Διοίκηση στη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών. Οι περιοχές που αφορούν περίπλοκες συναλλαγές και εμπεριέχουν μεγάλο βαθμό υποκειμενικότητας, ή οι υποθέσεις και εκτιμήσεις που είναι σημαντικές για τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου αναφέρονται στη σημείωση 6.

3. Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν κατά την διάρκεια της παρούσας χρήσης ή μεταγενέστερα. Κανένα από αυτά τα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες δεν είχε ή δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου, εκτός από αυτά που παρατίθενται παρακάτω.

Πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση 2019

- **ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις»**

Το ΔΠΧΑ 16, η εφαρμογή του οποίου είναι υποχρεωτική σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2019, περιλαμβάνει ένα ολοκληρωμένο μοντέλο για την αναγνώριση των μισθώσεων και των χειρισμό αυτών επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων τόσο για τους μισθωτές όσο και για τους εκμισθωτές. Το νέο Πρότυπο για τις μισθώσεις εισάγει ένα μοντέλο ελέγχου για τον προσδιορισμό των μισθώσεων, διακρίνοντας τις συμβάσεις μίσθωσης από τις συμβάσεις παροχής υπηρεσιών με κριτήριο του εάν το περιουσιακό στοιχείο το οποίο αποτελεί αντικείμενο της μίσθωσης ελέγχεται από τον μισθωτή. Το πρότυπο αυτό αντικαθιστά τα ακόλουθα Πρότυπα και Διερμηνείες:

- ΔΛΠ 17 «Μισθώσεις»
- ΕΔΔΠΧΑ 4 «Ο προσδιορισμός του εάν μια συμφωνία εμπεριέχει μίσθωση»
- ΜΕΔ 15 «Λειτουργικές μισθώσεις- Κίνητρα», και
- ΜΕΔ 27 «Εκτίμηση της ουσίας των συναλλαγών που συνεπάγονται τον νομικό τύπο της μίσθωσης»

Το ΔΠΧΑ 16 εισάγει σημαντικές αλλαγές στην λογιστική αντιμετώπιση των μισθώσεων από την πλευρά του μισθωτή υπό την έννοια ότι καταργείται πλέον η διάκριση μεταξύ της λειτουργικής και χρηματοδοτικής μίσθωσης, όπως ίσχυε κατά το παρελθόν σύμφωνα με το ΔΛΠ 17, και απαιτείται από τον μισθωτή κατά την έναρξη της μίσθωσης η αναγνώριση ενός περιουσιακού στοιχείου με δικαίωμα χρήσης και μιας υποχρέωσης από την μίσθωση για όλες τις μισθώσεις με εξαίρεση τις βραχυπρόθεσμες μισθώσεις και τις μισθώσεις υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου χαμηλής αξίας. Αντιθέτως με τις αλλαγές που έχουν επέλθει στην λογιστική αντιμετώπιση των μισθώσεων για τους μισθωτές, οι απαιτήσεις του ΔΠΧΑ 16 για την λογιστική αντιμετώπιση των μισθώσεων από την πλευρά των εκμισθωτών παρέμειναν σε μεγάλο βαθμό άθικτες εν συγκρίσει με το ΔΛΠ 17, και κατά συνέπεια, συνεχίζεται να απαιτείται από τους εκμισθωτές η ταξινόμηση των μισθώσεων ως χρηματοδοτικές ή λειτουργικές. Παρόλα αυτά, σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 16, ο ενδιάμεσος εκμισθωτής (υπεκμισθωτής) πρέπει να ταξινομήσει την υπεκμισθωση ως χρηματοδοτική ή λειτουργική έχοντας ως κριτήριο το περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης της κύριας μίσθωσης και όχι το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο. Επιπλέον, το ΔΠΧΑ 16 παρέχει καθοδήγηση ως προς την λογιστική αντιμετώπιση των συναλλαγών πώλησης και επαναμίσθωσης ενός περιουσιακού στοιχείου και απαιτεί εν συνόλω την διενέργεια εκτεταμένων γνωστοποιήσεων σε σύγκριση με το ΔΛΠ 17.

Ο Όμιλος εφάρμοσε το ΔΠΧΑ 16 για πρώτη φορά την 1 Ιανουαρίου 2019. Ο Όμιλος εφάρμοσε την απλοποιημένη προσέγγιση μετάβασης (αναδρομικά με την σωρευτική επίδραση της αρχικής εφαρμογής του ΔΠΧΑ 16 να αναγνωρίζεται ως προσαρμογή στο υπόλοιπο ανοίγματος της καθαρής θέσης κατά την ημερομηνία αρχικής εφαρμογής) και δεν επαναδιατύπωσε τα συγκριτικά στοιχεία. Στην Σημείωση 32 περιγράφεται η επίδραση από την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 16 στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας και στην Σημείωση 4.13 παρουσιάζονται οι νέες λογιστικές πολιτικές σχετικά με τις μισθώσεις, που εφαρμόζονται από την 1η Ιανουαρίου 2019.

4. Λογιστικές πολιτικές

4.1 Ενοποίηση Θυγατρικών επιχειρήσεων

α) Θυγατρικές

Θυγατρικές είναι όλες οι επιχειρήσεις στις οποίες ο Όμιλος ασκεί έλεγχο. Ο Όμιλος ασκεί έλεγχο σε μια επιχείρηση όταν ο Όμιλος εκτίθεται ή έχει δικαιώματα σε μεταβλητές αποδόσεις από τη συμμετοχή του στην επιχείρηση και έχει την ικανότητα να επηρεάζει αυτές τις αποδόσεις μέσω της δύναμης που ασκεί στην επιχείρηση. Οι θυγατρικές εταιρείες ενοποιούνται με την μέθοδο της ολικής ενοποίησης από την ημερομηνία που αποκτάται ο έλεγχος επ' αυτών από τον Όμιλο και παύουν να ενοποιούνται από την ημερομηνία που δεν υφίσταται τέτοιος έλεγχος.

Οι συνενώσεις επιχειρήσεων λογιστικοποιούνται από τον Όμιλο βάσει της μεθόδου εξαγοράς. Το τίμημα της εξαγοράς υπολογίζεται ως η εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων που μεταβιβάζονται, των υποχρεώσεων που αναλαμβάνονται προς τους πρώην μετόχους και των μετοχών που εκδίδονται από τον Όμιλο. Το τίμημα της εξαγοράς περιλαμβάνει και την εύλογη αξία οποιουδήποτε περιουσιακού στοιχείου ή υποχρέωσης που προκύπτει από τυχόν συμφωνία ενδεχόμενου τιμήματος. Τα περιουσιακά στοιχεία που αποκτώνται και οι υποχρεώσεις, καθώς και οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις που αναλαμβάνονται σε μία επιχειρηματική συνένωση επιμετρώνται αρχικά στην εύλογη αξία τους, κατά την ημερομηνία της εξαγοράς. Ανά περίπτωση εξαγοράς, ο Όμιλος αναγνωρίζει τυχόν μη ελέγχουσα συμμετοχή στη θυγατρική είτε στην εύλογη αξία, είτε στην αξία του μεριδίου της μη ελέγχουσας συμμετοχής στην καθαρή θέση της θυγατρικής.

Τα έξοδα που σχετίζονται με την εξαγορά καταχωρούνται στα αποτελέσματα.

Εάν η επιχειρηματική συνένωση επιτυγχάνεται σταδιακά, η εύλογη αξία της συμμετοχής που κατείχε ο Όμιλος στην αποκτηθείσα εταιρεία επαναμετράται στην εύλογη αξία κατά την ημερομηνία της εξαγοράς. Το κέρδος ή η ζημιά που προκύπτει από την επαναμέτρηση αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα.

Διεταιρικές συναλλαγές, υπόλοιπα και μη πραγματοποιηθέντα κέρδη από συναλλαγές μεταξύ των εταιρειών του Ομίλου απαλείφονται. Οι μη πραγματοποιηθείσες ζημιές επίσης απαλείφονται. Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και των θυγατρικών της που χρησιμοποιούνται για την κατάρτιση των ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, καταρτίζονται με την ίδια ημερομηνία αναφοράς. Οι λογιστικές αρχές που εφαρμόζονται από τις θυγατρικές έχουν προσαρμοστεί, όπου κρίθηκε αναγκαίο, ώστε να εναρμονιστούν με εκείνες που έχουν υιοθετηθεί από τον Όμιλο.

Στις ατομικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις η Εταιρεία αποτιμά τις συμμετοχές της σε θυγατρικές εταιρείες στην εύλογη αξία βάσει του ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα», όπως ορίζεται στο ΔΛΠ 27. Συγκεκριμένα, με βάση το ΔΠΧΑ 9, η Εταιρεία επιμετρά τις επενδύσεις στις θυγατρικές εταιρείες στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, εκτός από τις επενδύσεις, για τις οποίες η Εταιρεία επέλεξε αμετάκλητα να τις επιμετρά στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων. Βλέπε σχετικά σημείωση 4.8. Η εύλογη αξία των θυγατρικών εταιρειών προσδιορίζεται με την χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που στηρίζονται στα δεδομένα της αγοράς αλλά και της οικονομικής κατάστασης των θυγατρικών κατά την ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών τους καταστάσεων.

β) Μεταβολές στα ποσοστά ιδιοκτησίας χωρίς απώλεια ελέγχου

Οι συναλλαγές με τους μετόχους της μειοψηφίας που δεν οδηγούν σε απώλεια ελέγχου από τον Όμιλο θεωρούνται λογιστικά ως συναλλαγές με τους μετόχους. Η διαφορά μεταξύ της εύλογης αξίας του τιμήματος που καταβλήθηκε και του αποκτηθέντος σχετικού μεριδίου της λογιστικής αξίας των ιδίων κεφαλαίων της θυγατρικής καταχωρείται στα ίδια κεφάλαια. Κέρδη ή ζημιές που προκύπτουν από την πώληση στους μετόχους της μειοψηφίας καταχωρούνται επίσης στα ίδια κεφάλαια.

γ) Πωλήσεις θυγατρικών

'Όταν ο Όμιλος παύσει να έχει έλεγχο, το εναπομένον ποσοστό συμμετοχής επιμετράται εκ νέου στην εύλογη αξία του, ενώ τυχόν διαφορές που προκύπτουν σε σχέση με την τρέχουσα αξία καταχωρούνται στα

αποτελέσματα. Κατόπιν, το περιουσιακό αυτό στοιχείο αναγνωρίζεται ως συγγενής επιχείρηση, κοινοπραξία ή χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ενεργητικού στην εύλογη αυτή αξία.

4.2 Επιχειρηματικά σχήματα υπό κοινό έλεγχο

Επιχειρηματικό σχήμα υπό κοινό έλεγχο είναι ένα σχήμα στο οποίο δύο ή περισσότερα μέρη έχουν κοινό έλεγχο. Από κοινού έλεγχος είναι ο συμβατικός επιμερισμός του ελέγχου ενός σχήματος, ο οποίος υπάρχει μόνο όταν οι αποφάσεις σχετικά με τις συναφείς δραστηριότητες απαιτούν την ομόφωνη συγκατάθεση των μερών στα οποία επιμερίζεται ο έλεγχος. Οι συμμετοχές σε επιχειρηματικά σχήματα υπό κοινό έλεγχο κατηγοριοποιούνται είτε ως κοινοπραξίες, όταν τα μέρη που ασκούν από κοινού έλεγχο έχουν δικαιώματα επί των καθαρών περιουσιακών στοιχείων του σχήματος, είτε ως από κοινού δραστηριότητες, όταν δύο ή περισσότερα μέρη έχουν δικαιώματα επί των περιουσιακών στοιχείων και ευθύνες για τις υποχρεώσεις του σχήματος.

Ο Όμιλος εξετάζει τους συμβατικούς όρους των επιχειρηματικών σχημάτων υπό κοινό έλεγχο, στα οποία συμμετέχει, προκειμένου να καθορίσει αν αποτελούν κοινοπραξίες ή από κοινού δραστηριότητες. Τα επιχειρηματικά σχήματα υπό κοινό έλεγχο στα οποία συμμετέχει ο Όμιλος αποτελούν κοινοπραξίες.

Οι κοινοπραξίες λογιστικοποιούνται βάσει της μεθόδου της καθαρής θέσης. Σύμφωνα με τη μέθοδο της καθαρής θέσης, οι επενδύσεις σε κοινοπραξίες αρχικά αναγνωρίζονται στο κάστος κτήσεως, το οποίο μεταγενέστερα αυξάνεται ή μειώνεται με την αναγνώριση του μεριδίου του Ομίλου στα κέρδη ή τις ζημιές των κοινοπραξιών και τις μεταβολές στα λοιπά συνολικά εισοδήματα μετά την εξαγορά. Στην περίπτωση που το μερίδιο του Ομίλου επί των ζημιών των κοινοπραξιών υπερβεί την αξία της επένδυσης (η οποία συμπεριλαμβάνει και οποιαδήποτε μακροπρόθεσμη επένδυση που στην ουσία αποτελεί μέρος της καθαρής επένδυσης του Ομίλου στις κοινοπραξίες), δεν αναγνωρίζονται επιπλέον ζημιές, εκτός εάν έχουν γίνει πληρωμές ή έχουν αναληφθεί περαιτέρω δεσμεύσεις για λογαριασμό των κοινοπραξιών.

Μη πραγματοποιηθέντα κέρδη από συναλλαγές μεταξύ του Ομίλου και των κοινοπραξιών απαλείφονται κατά το ποσοστό συμμετοχής του Ομίλου στις κοινοπραξίες. Οι μη πραγματοποιηθείσες ζημιές επίσης απαλείφονται, εκτός εάν η συναλλαγή παρέχει ενδείξεις απομείωσης του μεταβίβασθέντος περιουσιακού στοιχείου. Οι λογιστικές αρχές των κοινοπραξιών έχουν τροποποιηθεί, όπου ήταν απαραίτητο, ώστε να είναι ομοιόμορφες με αυτές που έχουν υιοθετηθεί από τον Όμιλο.

Στις ατομικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις οι επενδύσεις σε κοινοπραξίες επιμετρούνται στην εύλογη αξία βάσει του ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα», όπως ορίζεται στο ΔΛΠ 27. Συγκεκριμένα, με βάση το ΔΠΧΑ 9, η Εταιρεία επιμετρά τις επενδύσεις σε κοινοπραξίες στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, εκτός από την επενδύσεις, για τις οποίες η Εταιρεία επέλεξε αμετάκλητα να τις επιμετρά στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων. Βλέπε σχετικά σημείωση 4.8. Η εύλογη αξία των κοινοπραξιών προσδιορίζεται με την χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που στηρίζονται στα δεδομένα της αγοράς αλλά και της οικονομικής κατάστασης των κοινοπραξιών κατά την ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών τους καταστάσεων. Η Εταιρεία δεν έχει επενδύσεις σε κοινοπραξίες σε καμία περίοδο αναφοράς.

4.3 Συναλλαγματικές μετατροπές

(α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης

Τα στοιχεία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων του Ομίλου και της Εταιρείας επιμετρώνται βάσει του νομίσματος του πρωτεύοντος οικονομικού περιβάλλοντας, στο οποίο ο Όμιλος και η Εταιρεία λειτουργούν («λειτουργικό νόμισμα»). Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ, που είναι το λειτουργικό νόμισμα και το νόμισμα παρουσίασης του Ομίλου και της Εταιρείας.

(β) Συναλλαγές και υπόλοιπα

Οι συναλλαγές σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα με τις ισοτιμίες που ισχύουν κατά την ημερομηνία των συναλλαγών ή της αποτίμησης όταν τα στοιχεία επανεκτιμώνται. Κέρδη και ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές οι οποίες προκύπτουν από την τακτοποίηση τέτοιων συναλλαγών και από τη μετατροπή των νομισματικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων που εκφράζονται σε ξένο νόμισμα με τις ισχύουσες ισοτιμίες κατά την ημερομηνία αναφοράς, καταχωρούνται στα αποτελέσματα.

4.4 Επενδύσεις σε ακίνητα

Ακίνητα τα οποία κατέχονται για μακροχρόνιες αποδόσεις ενοικίων ή για ανατίμηση κεφαλαίου ή και για τα δύο κατατάσσονται ως επενδύσεις σε ακίνητα. Τα εν λόγω ακίνητα δεν ιδιοχρησιμοποιούνται από την Εταιρεία και τον Όμιλο. Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιόκτητα ή μισθωμένα οικόπεδα και κτίρια τα οποία είναι υπό κατασκευή και τα οποία αναπτύσσονται για μελλοντική χρήση ως επενδυτικά ακίνητα.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης και του κόστους δανεισμού. Τα γενικά κόστη δανεισμού καθώς και τα κόστη δανεισμού που έχουν αναληφθεί ειδικά για την απόκτηση ή κατασκευή ενός επενδυτικού ακινήτου κεφαλαιοποιούνται, ως τμήμα του κόστους του στοιχείου αυτού, για το χρονικό διάστημα που απαιτείται μέχρι το επενδυτικό ακινήτο να είναι έτοιμο για χρήση ή πώληση. Το έσοδο από τόκους από την προσωρινή τοποθέτηση του δανεισμού που έχει αναληφθεί ειδικά για την απόκτηση ή κατασκευή ενός επενδυτικού ακινήτου αφαιρείται από τα κόστη δανεισμού που επιτρέπεται να κεφαλαιοποιηθούν. Όλα τα υπόλοιπα κόστη δανεισμού καταχωρούνται στα αποτελέσματα με την πραγματοποίησή τους.

Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία. Η εύλογη αξία βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, προσαρμοσμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φύση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε περιουσιακού στοιχείου. Εάν αυτές οι πληροφορίες δεν είναι διαθέσιμες, τότε εφαρμόζονται εναλλακτικές μέθοδοι αποτίμησης. Αυτές οι εκτιμήσεις επανεξετάζονται κατά την 31η Δεκεμβρίου κάθε χρήσης από ανεξάρτητους πιστοποιημένους επαγγελματίες εκτιμητές σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Επιτροπή Διεθνών Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

Η μέθοδος της εύλογης αξίας στα υπό κατασκευή ακίνητα εφαρμόζεται μονάχα όταν αυτή μπορεί να επιμετρηθεί με αξιοπιστία.

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

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

Όταν ο Όμιλος πουλά ένα επενδυτικό ακίνητο που επιμετρά σε εύλογη αξία σε μια συναλλαγή, υπό τους συνήθεις όρους της αγοράς, η λογιστική αξία του επενδυτικού ακινήτου αμέσως πριν την πώλησή προσαρμόζεται στο τίμημα της συναλλαγής και οποιαδήποτε διαφορά αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα στο κονδύλι «Καθαρό Κέρδος/(Ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία».

Εάν ένα ακίνητο που έχει καταταχθεί ως επενδυτικό ακίνητο αλλάζει χρήση σε ιδιοχρησιμοποιούμενο πάγιο, τότε αναταξινομείται στα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία και η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της αναταξινομησης ορίζεται ως το κόστος κτήσης του, για λογιστικούς σκοπούς.

Εάν ένα ενσώματο πάγιο περιουσιακό στοιχείο αναταξινομηθεί από τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία στα επενδυτικά ακίνητα, λόγω αλλαγής στη χρήση του, όποια διαφορά προκύψει μεταξύ της λογιστικής αξίας και της εύλογης αξίας κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, αναγνωρίζεται με τον ίδιο τρόπο όπως οι αναπροσαρμογές της αξίας των ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων βάσει του ΔΛΠ 16.

Εάν μεταβληθεί η χρήση ενός επενδυτικού ακίνητου, όπως έναρξη κατασκευής με σκοπό την πώληση, τότε αναταξινομείται στα αποθέματα και η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της αναταξινόμησης ορίζεται ως το κόστος κτήσης του, για λογιστικούς σκοπούς.

4.5 Ενσώματα πάγια

Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία επιμετρώνται στο κόστος κτήσεως μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις. Το κόστος κτήσεως περιλαμβάνει όλες τις δαπάνες που σχετίζονται άμεσα με την απόκτηση των στοιχείων. Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στην λογιστική αξία των ενσώματων παγίων ή καταχωρούνται ως ξεχωριστό πάγιο μόνο αν αναμένεται να επιφέρουν μελλοντικά οικονομικά οφέλη στην Εταιρεία και στον Όμιλο και το κόστος τους μπορεί να επιμετρηθεί αξιόποιστα. Η λογιστική αξία του μέρους του παγίου που αντικαθίσταται παύει να αναγνωρίζεται.

Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στα αποτελέσματα της χρήσεως που πραγματοποιούνται.

Η γη και τα πάγια που βρίσκονται σε στάδιο κατασκευής (υπό εκτέλεση) δεν αποσβένονται.

Η Διοίκηση του Ομίλου προσδιορίζει τις εκτιμώμενες ωφέλιμες ζωές των λοιπών ενσώματων παγίων (εκτός της γης και των παγίων υπό κατασκευή). Οι υπολειμματικές αξίες και οι ωφέλιμες ζωές των ενσωμάτων παγίων επανεξετάζονται και αναπροσαρμόζονται αν κριθεί απαραίτητο στο τέλος κάθε χρήσεως.

Οι αποσβέσεις των ενσωμάτων παγίων υπολογίζονται με την σταθερή μέθοδο κατά την διάρκεια της ωφέλιμης ζωής τους, η οποία εκτιμήθηκε ως ακολούθως:

- Βελτιώσεις επί ακινήτων τρίτων ανάλογα με την χρονική διάρκεια της μίσθωσης
- Μεταφορικά μέσα επιβατικά 6,25 έτη
- Έπιπλα και εξοπλισμός γραφείων 5-10 έτη.
- Περιουσιακά στοιχεία μη σημαντικής αξίας (έως € 1.500,00) εφάπαξ απόσβεση.

Για τις αποσβέσεις των μισθωμένων ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων βλέπε σχετικά σημείωση 4.13.

Η λογιστική αξία ενός ενσώματου παγίου περιουσιακού στοιχείου απομειώνεται στην ανακτήσιμη αξία του όταν η λογιστική του αξία υπερβαίνει την εκτιμώμενη ανακτήσιμη αξία του.

Τα κέρδη ή οι ζημιές που προκύπτουν κατά την πώληση από την διαφορά μεταξύ των εσόδων από την πώληση και της λογιστικής αξίας αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα της χρήσης.

4.6 Υπεραξία και Άυλα περιουσιακά στοιχεία

a) Υπεραξία

Η υπεραξία προκύπτει από εξαγορά θυγατρικών εταιρειών και καταχωρείται ως το υπερβάλλον ποσό μεταξύ α) του αθροίσματος του τιμήματος που καταβλήθηκε, τυχόν μη ελεγχουσών συμμετοχών στην εξαγοραζόμενη επιχείρηση και της εύλογης αξίας τυχόν προηγούμενης συμμετοχής στην εξαγοραζόμενη επιχείρηση και β) της

εύλογης αξίας, κατά την ημερομηνία εξαγοράς, των περιουσιακών στοιχείων που αποκτήθηκαν και των υποχρεώσεων που αναλήφθηκαν. Εάν, μετά από επανεξέταση, η εύλογη αξία, κατά την ημερομηνία της εξαγοράς των περιουσιακών στοιχείων που αποκτήθηκαν και των υποχρεώσεων που αναλήφθηκαν υπερβαίνει το άθροισμα του τιμήματος που καταβλήθηκε, τυχόν μη ελεγχουσών συμμετοχών στην εξαγοραζόμενη επιχείρηση και της εύλογης αξίας τυχόν προηγούμενης συμμετοχής στην εξαγοραζόμενη επιχείρηση, η διαφορά καταχωρείται άμεσα στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Για τους σκοπούς προσδιορισμού της απομείωσης, η υπεραξία που αποκτάται κατά τη συνένωση επιχειρήσεων κατανέμεται σε κάθε μονάδα δημιουργίας ταμειακών ροών ή ομάδες μονάδων δημιουργίας ταμειακών ροών που αναμένεται ότι θα επωφεληθούν από τις συνέργειες της συνένωσης. Κάθε μονάδα ή ομάδα μονάδων στις οποίες κατανέμεται η υπεραξία αποτελεί το χαμηλότερο επίπεδο μέσα στον Όμιλο, στο οποίο η υπεραξία παρακολουθείται για σκοπούς εσωτερικής διαχείρισης.

Η υπεραξία υπόκειται σε έλεγχο απομείωσης σε ετήσια βάση ή συχνότερα αν γεγονότα ή αλλαγές συνθηκών υποδηλώνουν πιθανή απομείωση. Η λογιστική αξία της υπεραξίας συγκρίνεται με την ανακτήσιμη αξία της, η οποία είναι η μεγαλύτερη της αξίας χρήσης και της εύλογης αξίας μείον έξοδα πώλησης. Κάθε απομείωση αναγνωρίζεται απευθείας ως έξοδο και δεν αναστρέφεται μεταγενέστερα.

Ο Όμιλος δεν έχει αναγνωρίσει υπεραξία σε καμία περίοδο αναφοράς.

β) Λογισμικό

Οι αποκτηθείσες άδειες λογισμικών προγραμμάτων κεφαλαιοποιούνται με βάση τις δαπάνες που πραγματοποιήθηκαν για την απόκτηση και εγκατάσταση των συγκεκριμένων λογισμικών. Οι άδειες λογισμικού επιμετρώνται στο κόστος κτήσεως μείον τις συσσωρευμένες αποσβέσεις. Οι αποσβέσεις διενεργούνται με την σταθερή μέθοδο κατά την διάρκεια της ωφέλιμης ζωής των στοιχείων αυτών, η οποία έχει εκτιμηθεί σε 5-10 έτη περίπου.

4.7 Απομείωση Αξίας Μη Χρηματοοικονομικών Περιουσιακών Στοιχείων

Τα μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας και του Ομίλου εξετάζονται για απομείωση όταν γεγονότα ή αλλαγές στις συνθήκες υποδηλώνουν ότι οι λογιστικές αξίες τους μπορεί να μην είναι ανακτήσιμες. Στην περίπτωση αυτή προσδιορίζεται η ανακτήσιμη αξία των περιουσιακών στοιχείων και αν οι λογιστικές αξίες υπερβαίνουν την εκτιμώμενη ανακτήσιμη αξία, αναγνωρίζεται ζημία απομείωσης, η οποία καταχωρείται απ' ευθείας στα αποτελέσματα. Η ανακτήσιμη αξία των περιουσιακών στοιχείων προσδιορίζεται ως η μεγαλύτερη αξία μεταξύ της εύλογης αξίας μείον έξοδα πώλησης και της αξίας χρήσεως. Για τους σκοπούς προσδιορισμού της απομείωσης, τα περιουσιακά στοιχεία ομαδοποιούνται στο χαμηλότερο επίπεδο για το οποίο οι ταμειακές ροές δύναται να προσδιοριστούν ξεχωριστά (μονάδες δημιουργίας ταμειακών ροών). Οι απομείωσεις που έχουν αναγνωριστεί σε προηγούμενες περιόδους σε μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία εξετάζονται σε κάθε ημερομηνία αναφοράς για τυχόν αναστροφή.

4.8 Χρηματοοικονομικά μέσα

Αρχική αναγνώριση

Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ή μία χρηματοοικονομική υποχρέωση αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της Εταιρείας και του Ομίλου, όταν η Εταιρεία και ο Όμιλος καθίστανται μέρος των συμβατικών όρων του μέσου.

(α) Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία**Ταξινόμηση και επιμέτρηση**

Η Εταιρεία ταξινομεί τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στις ακόλουθες κατηγορίες επιμέτρησης:

- Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που επιμετρώνται στην εύλογη αξία (είτε μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων είτε μέσω αποτελεσμάτων)
- Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος.

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούνται αρχικά στην εύλογη αξία πλέον, στην περίπτωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που δεν επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, του κόστους συναλλαγών που συνδέεται άμεσα με την απόκτηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων. Το κόστος συναλλαγών που σχετίζεται άμεσα με την απόκτηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα.

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, που δεν αποτελούν επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους, ταξινομούνται σε μία από τις ακόλουθες κατηγορίες επιμέτρησης με βάση το επιχειρηματικό μοντέλο της Εταιρείας για την διαχείριση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών της στοιχείων και τα χαρακτηριστικά των συμβατικών ταμειακών ροών τους.

- **Αποσβεσμένο κόστος:** Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που διακρατούνται υπό επιχειρηματικό μοντέλο με στόχο την συλλογή των συμβατικών ταμειακών ροών, οι οποίες αποτελούνται αποκλειστικά από πληρωμές κεφαλαίου και τόκων επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος.
- **Εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων:** Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που διακρατούνται υπό επιχειρηματικό μοντέλο με στόχο την συλλογή των συμβατικών ταμειακών ροών και την πώλησή τους και όπου οι ταμειακές ροές αποτελούνται αποκλειστικά από πληρωμές κεφαλαίου και τόκων επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων.
- **Εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων:** Όλα τα υπόλοιπα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρώνται μεταγενέστερα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων.

Η Εταιρεία μπορεί κατά την αρχική αναγνώριση ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου, εκτός από τις επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους, να προσδιορίσει αμετάκλητα το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ως επιμετρούμενο στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων εάν με αυτόν τον τρόπο απαλείφει ή μειώνει αισθητά μία ανακολουθία στην επιμέτρηση ή την αναγνώριση.

Οι επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους επιμετρούνται μεταγενέστερα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, εκτός και αν η Εταιρεία έχει επιλέξει αμετάκλητα κατά την αρχική αναγνώριση μιας επένδυσης σε συμμετοχικούς τίτλους που δεν διακρατάται προς διαπραγμάτευση, να την επιμετρά στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων.

Η Εταιρεία αναταξινομεί τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία μόνο εφόσον αλλάζει το επιχειρηματικό μοντέλο για την διαχείρισή τους. Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία για τα οποία έχουν γίνει αμετάκλητες επιλογές/προσδιορίσεις κατά την αρχική αναγνώριση, όπως αναφέρεται παραπάνω, δεν γίνεται να αναταξινομηθούν.

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αποαναγνωρίζονται όταν το δικαίωμα στις ταμειακές ροές λήγει ή μεταβιβάζεται και η Εταιρεία έχει μεταβιβάσει ουσιωδώς όλους τους κινδύνους και τα οφέλη που συνεπάγεται η ιδιοκτησία.

Όταν ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο που επιμετράται στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων, εκτός από τις επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους, αποαναγνωρίζεται, το συσσωρευμένο κέρδος ή η ζημιά που είχε προηγουμένως αναγνωριστεί στα λοιπά συνολικά εισοδήματα αναταξινομείται από την καθαρή θέση στα αποτελέσματα. Όταν μία επένδυση σε συμμετοχικούς τίτλους που επιμετράται στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων αποαναγνωρίζεται, το συσσωρευμένο κέρδος ή η ζημιά που είχε προηγουμένως αναγνωριστεί στα λοιπά συνολικά εισοδήματα μεταφέρεται στα αποτελέσματα εις νέον.

Η Εταιρεία κατά την ημερομηνία αναφοράς διακρατά απαιτήσεις που επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος. Ο Όμιλος κατά την ημερομηνία αναφοράς διακρατά απαιτήσεις και δάνεια που επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος. Βλέπε σχετικά σημείωση 13. Επιπλέον, οι επενδύσεις της Εταιρείας σε θυγατρικές εταιρείες και κοινοπραξίες επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω αποτελέσματων βάσει του ΔΠΧΑ 9, εκτός από την επένδυση στην θυγατρική Εταιρεία Arcela Investments Ltd, για την οποία η Εταιρεία επέλεξε αμετάκλητα με βάση το ΔΠΧΑ 9 να την επιμετρά στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων. Βλέπε σχετικά σημείωση 10.

Απομείωση

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, εκτός από τις επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους, που επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων υπόκεινται σε απομείωση.

Το ΔΠΧΑ 9 απαιτεί η απομείωση να υπολογίζεται με βάση τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές, χρησιμοποιώντας τα 3 παρακάτω στάδια:

Στάδιο 1: Επιμέτρηση των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών για τους επόμενους 12 μήνες. Περιλαμβάνει όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία με ασήμαντη αύξηση πιστωτικού κινδύνου από την αρχική αναγνώριση και συνήθως αφορά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που δεν έχουν ξεπεράσει την ημερομηνία οφειλής για περισσότερο από 30 ημέρες. Αναγνωρίζεται η αναλογία των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών για τη συνολική ζωή των στοιχείων που θα προέλθει από πιστωτικά γεγονότα (default events) που είναι πιθανό να συμβούν στη διάρκεια των επομένων 12 μηνών.

Στάδιο 2: Επιμέτρηση των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών για την συνολική ζωή – χωρίς πιστωτική απομείωση. Αν ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο έχει σημαντική αύξηση πιστωτικού κινδύνου από την αρχική αναγνώριση αλλά δεν έχει ακόμη απομειωθεί, κατατάσσεται στο Στάδιο 2 και επιμετράται στις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές της συνολικής ζωής του που ορίζεται ως αναμενόμενη πιστωτική ζημιά ως αποτέλεσμα όλων των πιθανών πιστωτικών γεγονότων όλης της αναμενόμενης ζωής του.

Στάδιο 3: Επιμέτρηση των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών για την συνολική ζωή – με πιστωτική απομείωση. Αν ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ορίζεται ως πιστωτικά απομειωμένο, μεταφέρεται στο Στάδιο 3 και επιμετράται με την αναμενόμενη πιστωτική ζημιά για την συνολική ζωή του. Αντικειμενικό τεκμήριο για ένα πιστωτικά απομειωμένο χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο είναι η άνω των 90 ημερών καθυστέρηση από την ημερομηνία οφειλής και άλλες πληροφορίες για σημαντικές οικονομικές δυσκολίες των χρεωστών.

Ο Όμιλος υιοθέτησε την απλοποιημένη προσέγγιση όσον αφορά την εκτίμηση των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών για τις απαιτήσεις από πελάτες. Ο Όμιλος και η Εταιρεία σε κάθε ημερομηνία αναφοράς, επιμετρά την πρόβλεψη απομείωσης των απαιτήσεων από πελάτες σε ποσό που ισούται με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια ζωής. Συνεπώς, όλες οι απαιτήσεις από πελάτες του Ομίλου και τις Εταιρείας κατατάσσονται στις κατηγορίες Στάδιο 2 και Στάδιο 3, όπως περιγράφονται ανωτέρω.

Τα ακόλουθα είναι τα βασικά δεδομένα που εισάγονται για την εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών του Ομίλου, όσον αφορά τις εκτιμήσεις των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών:

- Άνοιγμα σε Αθέτηση ("EAD"): αντιπροσωπεύει το ποσό του ανοίγματος κατά την ημερομηνία αναφοράς.
- Πιθανότητα Αθέτησης ("PD"): Η πιθανότητα αθέτησης είναι μια εκτίμηση της πιθανότητας εντός του συγκεκριμένου χρονικού ορίζοντα. Ο Όμιλος υπολογίζει τις Πιθανότητες Αθέτησης, χρησιμοποιώντας ιστορικά στοιχεία, τις παραδοχές και τις μελλοντικές εκτιμήσεις.
- Ζημία σε Περίπτωση Αθέτησης ("LGD"): αντιπροσωπεύει την εκτίμηση της ζημίας που θα πραγματοποιηθεί κατά την ημερομηνία αθέτησης. Η Ζημία σε Περίπτωση Αθέτησης υπολογίζεται ως η διαφορά μεταξύ των συμβατικών ταμειακών ροών του μέσου που οφείλονται και των αναμενόμενων μελλοντικών ταμειακών ροών του μέσου που αναμένεται να εισπραχθούν. Ο προσδιορισμός της Ζημίας σε Περίπτωση Αθέτησης εξετάζει επίσης και την επίδραση της ανάκτησης των αναμενόμενων ταμειακών ροών που προκύπτουν από τις εξασφαλίσεις που διακρατά ο Όμιλος.

Την 31.12.2019 ο Όμιλος και η Εταιρεία δεν κατείχε κάποια απαιτηση από πελάτες για την οποία να μην έχει αναγνωριστεί αναμενόμενη πιστωτική ζημιά, λόγω της επίδρασης οποιασδήποτε αντίστοιχης εξασφάλισης.

Στο επίκεντρο της επιμέτρησης της αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς είναι ο ορισμός της αθέτησης. Ο Όμιλος θεωρεί γεγονός αθέτησης όταν ο οφειλέτης είναι σε καθυστέρηση για περισσότερες από 90 ημέρες ή δεν είναι πιθανό να αποπληρώσει τις υποχρεώσεις του στον Όμιλο λόγω οικονομικών δυσκολιών. Ο Όμιλος επιμετρά τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές σε συλλογική βάση για χαρτοφυλάκια απαιτήσεων από πελάτες με παρόμοια πιστωτικά χαρακτηριστικά. Ειδικότερα, ο Όμιλος εκτιμά τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές ομαδοποιώντας τις απαιτήσεις βάσει των κοινών χαρακτηριστικών κινδύνου και των ημερών καθυστέρησης.

Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για τις απαιτήσεις και τα δάνεια που διακρατά η Εταιρεία και ο Όμιλος κατά την ημερομηνία αναφοράς αναλύονται στην σημείωση 13.

(B) Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αρχικά επιμετρώνται στην εύλογη αξία μείον, στην περίπτωση χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων που δεν επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, του κόστους συναλλαγών που συνδέεται άμεσα με την ανάληψή τους. Μεταγενέστερα, επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων. Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις επιμετρώνται μεταγενέστερα στο αποσβεσμένο κόστος, εκτός και αν διακρατώνται προς διαπραγμάτευση ή έχουν προσδιοριστεί ως επιμετρούμενες στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων. Για τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος, οι τόκοι υπολογίζονται με την μέθοδο του πραγματικού επιποτικού και αναγνωρίζονται ως έξοδα στα αποτελέσματα, εκτός αν βαρύνουν το κόστος περιουσιακών στοιχείων.

Μια χρηματοοικονομική υποχρέωση παύει να αναγνωρίζεται όταν η συμβατική δέσμευση εκπληρώνεται, ακυρώνεται ή εκπνέει.

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις καταχωρούνται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, εάν η πληρωμή πρέπει να πραγματοποιηθεί εντός ενός έτους ή λιγότερο. Διαφορετικά, καταχωρούνται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις της Εταιρείας και του Ομίλου περιλαμβάνουν υποχρεώσεις προς προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις, καθώς και δανεισμό που επιμετρώνται μεταγενέστερα στο αποσβεσμένο κόστος.

4.9 Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία (ή ομάδα στοιχείων) κατεχόμενα προς πώληση

Τα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία (ή μια ομάδα στοιχείων) ταξινομούνται ως κατεχόμενα προς πώληση, όταν η λογιστική τους αξία αναμένεται να ανακτηθεί κυρίως μέσω μιας συναλλαγής πώλησης, και όχι από την συνεχίζομενη χρήση. Για την ταξινόμηση ως κατεχόμενα προς πώληση, θα πρέπει τα περιουσιακά στοιχεία (ή η ομάδα στοιχείων) να είναι διαθέσιμα για άμεση πώληση στην τρέχουσα κατάστασή τους και η πώληση να θεωρείται πολύ πιθανή. Τα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία (ή μια ομάδα στοιχείων) που κατέχονται προς πώληση αποτιμώνται στην χαμηλότερη αξία μεταξύ της λογιστικής τους αξίας και της εύλογης αξίας τους μειωμένης κατά τα άμεσα έξοδα πώλησης.

4.10 Τρέχουσα και Αναβαλλόμενη φορολογία

Στον φόρο εισοδήματος της χρήσης περιλαμβάνεται ο τρέχων φόρος, καθώς και ο αναβαλλόμενος φόρος. Ο φόρος εισοδήματος αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα, εκτός εάν αφορά στοιχεία που αναγνωρίζονται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα ή απευθείας στα ίδια κεφάλαια. Σε αυτή την περίπτωση, ο φόρος εισοδήματος επίσης αναγνωρίζεται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα ή απευθείας στα ίδια κεφάλαια, αντίστοιχα.

Ο τρέχων φόρος εισοδήματος υπολογίζεται σύμφωνα με τους φορολογικούς νόμους που έχουν θεσπιστεί ή ουσιωδώς θεσπιστεί κατά την ημερομηνία αναφοράς. Η Διοίκηση του Ομίλου περιοδικά αξιολογεί τις θέσεις στις φορολογικές δηλώσεις σχετικά με καταστάσεις όπου η φορολογική νομοθεσία υπόκειται σε ερμηνεία και προβαίνει στο σχηματισμό προβλέψεων, όπου χρειάζεται, με βάση τα ποσά που αναμένεται να καταβληθούν στις φορολογικές αρχές.

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος προκύπτει από τις προσωρινές διαφορές μεταξύ της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και της φορολογικής τους βάσης. Δεν αναγνωρίζεται αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση από την αρχική αναγνώριση της υπεραξίας. Επίσης, αναβαλλόμενος φόρος δεν λογίζεται αν προκύπτει από την αρχική αναγνώριση στοιχείου ενεργητικού ή παθητικού σε συναλλαγή εκτός επιχειρηματικής συνένωσης, η οποία όταν έγινε η συναλλαγή δεν επηρέασε ούτε το λογιστικό ούτε το φορολογικό κέρδος ή ζημιά.

Ο αναβαλλόμενος φόρος υπολογίζεται με βάση τους φορολογικούς συντελεστές (και φορολογικούς νόμους) που έχουν θεσπιστεί ή ουσιωδώς θεσπιστεί κατά την ημερομηνία αναφοράς και αναμένεται να είναι σε ισχύ όταν η αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση θα ανακτηθεί ή η αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση θα τακτοποιηθεί. Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται κατά την έκταση στην οποία θα υπάρξει μελλοντικό φορολογητέο κέρδος για την χρησιμοποίηση της προσωρινής διαφοράς που δημιουργεί την αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση.

Αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση αναγνωρίζεται για όλες τις φορολογητέες προσωρινές διαφορές που σχετίζονται με επενδύσεις σε θυγατρικές, συγγενείς και επιχειρηματικά σχήματα υπό κοινό έλεγχο, εκτός και αν η μητρική εταιρεία, ο επενδυτής ή ο συμμετέχων σε σχήμα υπό κοινό έλεγχο είναι σε θέση αν ελέγχουν το χρονικό σημείο της αναστροφής της προσωρινής διαφοράς και αναμένεται ότι η προσωρινή διαφορά δεν θα αναστραφεί στο ορατό μέλλον.

Αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση αναγνωρίζεται για τις εκπεστέες προσωρινές διαφορές που προκύπτουν από επενδύσεις σε θυγατρικές, συγγενείς και επιχειρηματικά σχήματα υπό κοινό έλεγχο κατά την έκταση στην οποία αναμένεται ότι η προσωρινή διαφορά θα αναστραφεί στο μέλλον και θα υπάρξει μελλοντικό φορολογητέο κέρδος για τη χρησιμοποίηση της προσωρινής διαφοράς.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν υπάρχει νόμιμα εκτελεστό δικαίωμα να συμψηφίζονται οι τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις και όταν οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις σχετίζονται με φόρους εισοδήματος που επιβάλλονται από την ίδια φορολογική αρχή.

4.11 Μετοχικό Κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο αντιστοιχεί στην ονομαστική αξία των κοινών μετοχών της Εταιρείας, εξαιρουμένων των προνομιούχων μετοχών οι οποίες αναγνωρίζονται ως δανεισμός. Άμεσα έξοδα για την έκδοση νέων μετοχών εμφανίζονται, καθαρά από φόρους, αφαιρετικά στα ίδια Κεφάλαια ως μείωση του προϊόντος της έκδοσης.

4.12 Προβλέψεις

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν ο Όμιλος και η Εταιρεία έχουν μια παρούσα δέσμευση (νομική ή τεκμαιρόμενη), ως αποτέλεσμα γεγονότων του παρελθόντος, και είναι πιθανό ότι θα υπάρξει εκροή πόρων για τον διακανονισμό της δέσμευσης και το ποσό αυτής μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα. Αν η επίπτωση της διαχρονικής αξίας του χρήματος είναι σημαντική οι προβλέψεις αναγνωρίζονται σε προεξοφλημένη βάση με την χρήση ενός προ φόρου επιτοκίου που αντανακλά τις τρέχουσες εκτιμήσεις της αγοράς για την διαχρονική αξία του χρήματος και τους κινδύνους που σχετίζονται με την υποχρέωση. Όταν γίνεται προεξόφληση των προβλέψεων, η αύξηση της πρόβλεψης που οφείλεται στο πέρασμα του χρόνου αναγνωρίζεται ως χρηματοοικονομικό κόστος. Οι προβλέψεις επανεξετάζονται σε κάθε ημερομηνία σύνταξης χρηματοοικονομικών καταστάσεων και αν δεν είναι πλέον πιθανό ότι θα υπάρξει εκροή πόρων για τον διακανονισμό της δέσμευσης, αντιλογίζονται. Δεν αναγνωρίζονται προβλέψεις για μελλοντικές ζημιές. Οι ενδεχόμενες απαιτήσεις και οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις δεν αναγνωρίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Οι προβλέψεις της Εταιρείας και του Ομίλου κατά την ημερομηνία αναφοράς αφορούν επαχθή σύμβαση εσόδου με πελάτη. Επαχθής σύμβαση είναι μια σύμβαση στην οποία τα αναπόφευκτα έξοδα εκπλήρωσης των δεσμεύσεων, σύμφωνα με τη σύμβαση, υπερβαίνουν τα οικονομικά οφέλη που αναμένεται να ληφθούν σύμφωνα με αυτήν. Η Εταιρεία και ο Όμιλος αναγνωρίζει ως πρόβλεψη τις αναμενόμενες ζημιές για μία σύμβαση με πελάτη, αμέσως μόλις καταστούν πιθανές, βάσει εκτιμήσεων που διενεργεί για το συνολικό έσοδο και το συνολικό έξοδο της σύμβασης.

4.13 Μισθώσεις

(α) Λογιστικές πολιτικές με βάση το ΔΠΧΑ 16 από 1 Ιανουαρίου 2019

Ο Όμιλος ως μισθωτής

Ο Όμιλος εκτιμά εάν μια σύμβαση αποτελεί ή εμπειρίεχει μίσθωση κατά την έναρξη ισχύς αυτής και αναγνωρίζει κατά περίπτωση κατά την ημερομηνία έναρξης της κάθε μίσθωσης ένα περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης και μια αντίστοιχη υποχρέωση από την μίσθωση για όλες τις συμβάσεις μίσθωσης στις οποίες είναι μισθωτής, εκτός από τις βραχυπρόθεσμες μισθώσεις (που ορίζονται ως μισθώσεις με διάρκεια μίσθωσης 12 μηνών ή λιγότερο) και μισθώσεις υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου χαμηλής αξίας. Για τις μισθώσεις αυτές, ο Όμιλος αναγνωρίζει τα μισθώματα ως λειτουργικά έξοδα με την σταθερή μέθοδο, σε όλη τη διάρκεια της μίσθωσης. Συμβάσεις που έχουν λήξει και οι οποίες έχουν «στωπηρά» ανανεωθεί θεωρείται ότι δεν είναι εκτελεστές, δηλαδή δεν απορρέουν από αυτές εκτελεστά δικαιώματα και υποχρεώσεις. Ο Όμιλος αναγνωρίζει τα μισθώματα που αφορούν αυτές τις μισθώσεις ως λειτουργικά έξοδα στα αποτελέσματα.

Η υποχρέωση από την μίσθωση αρχικά επιμετράται στην παρούσα αξία των μισθωμάτων τα οποία παραμένουν ανεξόφλητα κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου, τα οποία προεξοφλούνται με το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης. Εάν το επιτόκιο αυτό δεν μπορεί να καθοριστεί εύκολα, ο Όμιλος χρησιμοποιεί το διαφορικό επιτόκιο δανεισμού του. Τα μισθώματα που περιλαμβάνονται στην επιμέτρηση της υποχρέωσης από τη μίσθωση αποτελούνται από:

- σταθερά μισθώματα (περιλαμβανομένων των ουσιαστικά σταθερών μισθωμάτων), μειωμένα κατά τυχόν κίνητρα μίσθωσης,

- 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,
- ποσά τα οποία αναμένεται να καταβάλλει ο μισθωτής βάσει των εγγυήσεων υπολειμματικής αξίας,
- την τιμή άσκησης του δικαιώματος αγοράς εάν είναι μάλλον βέβαιο ότι ο μισθωτής θα ασκήσει το εν λόγω δικαίωμα, και
- την καταβολή ποινής για καταγγελία της μίσθωσης, εάν η διάρκεια μίσθωσης αποτυπώνει την άσκηση δικαιώματος του μισθωτή για καταγγελία της μίσθωσης.

Η υποχρέωση από την μίσθωση επιμετράται μεταγενέστερα, αυξάνοντας την λογιστική αξία για να αποτυπωθούν οι τόκοι επί της υποχρέωσης από την μίσθωση (με χρήση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου) και μειώνοντας την λογιστική αξία για να αποτυπωθούν οι καταβολές των μισθωμάτων. Ο Όμιλος επανεπιμετρά την υποχρέωση από την μίσθωση (και κάνει τις αντίστοιχες προσαρμογές στα σχετικά περιουσιακά στοιχεία με δικαιώμα χρήσης) εάν:

- επέλθει αλλαγή στην διάρκεια της μίσθωσης ή εάν επέλθει μεταβολή στην εκτίμηση του δικαιώματος αγοράς. Στην περίπτωση αυτή η υποχρέωση από την μίσθωση επανεπιμετράται προεξοφλώντας τα αναθεωρημένα μισθώματα με βάση το αναθεωρημένο προεξοφλητικό επιτόκιο.
- επέλθει μεταβολή στα μισθώματα εξαιτίας της μεταβολής στον δείκτη ή στο επιτόκιο ή στα ποσά τα οποία αναμένεται να καταβληθούν λόγω της εγγύησης υπολειμματικής αξίας. Σε αυτές τις περιπτώσεις η υποχρέωση από την μίσθωση επανεπιμετράται προεξοφλώντας τα αναθεωρημένα μισθώματα με βάση το αρχικό προεξοφλητικό επιτόκιο.
- μια μίσθωση τροποποιείται και η τροποποίηση της μίσθωσης δεν αντιμετωπίζεται λογιστικά ως χωριστή μίσθωση. Στην περίπτωση αυτή η υποχρέωση από την μίσθωση επανεπιμετράται προεξοφλώντας τα αναθεωρημένα μισθώματα κάνοντας χρήση του αναθεωρημένου προεξοφλητικού επιτοκίου.

Τα κυμαινόμενα μισθώματα τα οποία δεν εξαρτώνται από κάποιο δείκτη ή επιτόκιο δεν περιλαμβάνονται στην επιμέτρηση της υποχρέωσης από την μίσθωση και κατά συνέπεια δεν αποτελούν συστατικό στοιχείο της λογιστικής αξίας του περιουσιακού στοιχείου με δικαίωμα χρήσης. Οι σχετικές πληρωμές αναγνωρίζονται ως έξοδο την περίοδο κατά την οποία επήλθε το γεγονός ή ο όρος ενεργοποίησης αυτών των καταβολών.

Σύμφωνα με όσα προβλέπει το ΔΠΧΑ 16, ο Όμιλος εφάρμοσε την πρακτική διευκόλυνση του ΔΠΧΑ 16 σύμφωνα με την οποία ο μισθωτής δεν υποχρεούται να διαχωρίσει τα μη μισθωτικά στοιχεία, και επομένως αντιμετωπίζει λογιστικά κάθε μισθωτικό και σχετικό μη μισθωτικό στοιχείο ως ενιαία σύμβαση.

Οι υποχρεώσεις από τις μισθώσεις περιλαμβάνονται στο κονδύλι «Δανεισμός» στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης.

Το περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης εμπεριέχει το ποσό της αρχικής επιμέτρησης της αντίστοιχης υποχρέωσης από την μίσθωση, τα μισθώματα τα οποία καταβλήθηκαν κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου ή προγενέστερα αυτής, και τυχόν αρχικές άμεσες δαπάνες. Μεταγενέστερα επιμετράται στο κόστος μειωμένο κατά τις τυχόν σωρευμένες αποσβέσεις και τις ζημιές απομείωσης. Ο Όμιλος εφαρμόζει το ΔΛΠ 36 προκειμένου να προσδιορίσει εάν το περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης έχει απομειωθεί.

Στις περιπτώσεις που ο Όμιλος αναλαμβάνει συμβατικά την υποχρέωση να αποσυναρμολογήσει και να απομακρύνει το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο, να αποκαταστήσει το χώρο που έχει τοποθετηθεί ή να αποκαταστήσει το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο στην κατάσταση στην οποία προβλέπεται από τους όρους και τις προϋποθέσεις της σύμβασης μίσθωσης, αναγνωρίζει μια πρόβλεψη η οποία επιμετράται σύμφωνα με το ΔΛΠ 37. Τα κόστη αυτά προσαυξάνουν την λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου με δικαίωμα χρήσης. Ο Όμιλος δεν επιβαρύνθηκε με κάποιο από αυτά τα κόστη κατά την διάρκεια της χρήσης 2019.

Τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης αποσβένονται στην μικρότερη χρονική περίοδο μεταξύ της διάρκειας της μίσθωσης και της ωφέλιμης ζωής του εκάστοτε υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου. Εάν ως

αποτέλεσμα της σύμβασης μίσθωσης μεταβιβάζεται η κυριότητα του εκάστοτε υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου ή στο κόστος του περιουσιακού στοιχείου με δικαίωμα χρήσης έχει ενσωματωθεί το τίμημα εξαγοράς του υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου δεδομένου ότι ο Όμιλος αναμένει να εξασκήσει το δικαίωμα αγοράς αυτού, το εν λόγω περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης αποσβένεται στην ωφέλιμη ζωή του εκάστοτε υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου. Η απόσβεση ξεκινά από την έναρξη της μισθωτικής περιόδου.

Σε περίπτωση που τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης τηρούν τον ορισμό των επενδύσεων σε ακίνητα, τα σχετικά περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης επιμετρώνται μεταγενέστερα στην εύλογη αξία τους.

Τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης περιλαμβάνονται στα κονδύλια «Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία» και «Επενδύσεις σε ακίνητα» στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης.

Ο Όμιλος ως εκμισθωτής

Οι μισθώσεις στις οποίες ο Όμιλος είναι εκμισθωτής κατατάσσονται είτε ως χρηματοδοτικές είτε ως λειτουργικές. Όταν σύμφωνα με τους όρους της μίσθωσης μεταβιβάζονται ουσιαστικά όλοι οι κίνδυνοι και οι ωφέλειες που συνοδεύουν την κυριότητα του περιουσιακού στοιχείου στον μισθωτή, η μίσθωση κατατάσσεται ως χρηματοδοτική. Όλες οι άλλες μισθώσεις κατατάσσονται ως λειτουργικές μισθώσεις.

Όταν ο Όμιλος είναι ενδιάμεσος μισθωτής, αντιμετωπίζει λογιστικά την κύρια μίσθωση και την υπεκμισθωση ως δυο χωριστές συμβάσεις. Η υπεκμισθωση κατατάσσεται ως χρηματοδοτική ή λειτουργική ανάλογα με το περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης που προκύπτει από την κύρια μίσθωση.

Οι συμβάσεις μίσθωσης στις οποίες ο Όμιλος είναι εκμισθωτής αφορούν υπεκμισθώσεις χώρων γραφείων, οι οποίες ταξινομούνται ως χρηματοδοτικές.

Τα ποσά που οφείλουν οι μισθωτές από τις χρηματοδοτικές μισθώσεις αναγνωρίζονται ως απαιτήσεις στο ποσό της καθαρής επένδυσης του Ομίλου στην χρηματοδοτική μίσθωση. Το χρηματοοικονομικό έσοδο από την μίσθωση κατανέμεται στις περιόδους αναφοράς έτσι ώστε να αντανακλάται το σταθερό περιοδικό ποσοστό απόδοσης του Ομίλου στην υπολειπόμενη καθαρή επένδυση στις χρηματοδοτικές μισθώσεις.

Τα έσοδα από τις λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται με την σταθερή μέθοδο κατά την διάρκεια της εκάστοτε μίσθωσης. Τα αρχικά άμεσα κόστη διαπραγμάτευσης και διεκπεραίωσης της συμφωνίας μιας λειτουργικής μίσθωσης προστίθενται στην λογιστική αξία του υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου και αναγνωρίζονται με την σταθερή μέθοδο κατά την διάρκεια της εκάστοτε μίσθωσης.

(β) Λογιστικές πολιτικές με βάση το ΔΛΠ 17 μέχρι την 31 Δεκεμβρίου 2018

Ο Όμιλος ως μισθωτής

Οι μισθώσεις όπου ουσιωδώς οι κίνδυνοι και τα οφέλη της ιδιοκτησίας διατηρούνται από τον εκμισθωτή ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Οι πληρωμές που πραγματοποιούνται για λειτουργικές μισθώσεις, συμπεριλαμβανομένων των προκαταβολών (καθαρές από τυχόν κίνητρα που προσφέρθηκαν από τον εκμισθωτή), αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

Οι μισθώσεις παγίων όπου η Εταιρεία και ο Όμιλος διατηρεί ουσιωδώς όλους τους κινδύνους και τα οφέλη της ιδιοκτησίας ταξινομούνται ως χρηματοδοτικές μισθώσεις. Οι χρηματοδοτικές μισθώσεις κεφαλαιοποιούνται με την έναρξη της μίσθωσης στη χαμηλότερη μεταξύ της εύλογης αξίας του παγίου στοιχείου ή της παρούσας αξίας των ελάχιστων μισθωμάτων.

Κάθε μίσθωμα επιμερίζεται μεταξύ της υποχρέωσης και των χρηματοοικονομικών εξόδων. Οι αντίστοιχες υποχρεώσεις από μισθώματα, καθαρές από χρηματοοικονομικά έξοδα, απεικονίζονται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις, εκτός από το μέρος που πρέπει να πληρωθεί μέσα στους επόμενους 12 μήνες, το οποίο απεικονίζεται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις. Το μέρος του χρηματοοικονομικού εξόδου που αφορά σε χρηματοδοτικές μισθώσεις αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα κατά την διάρκεια της μίσθωσης, έτσι ώστε να επιτυγχάνεται ένα σταθερό επιτόκιο στην υπολειπόμενη χρηματοοικονομική υποχρέωση.

Οι μισθώσεις που είχε συνάψει η Εταιρεία μέχρι την 31.12.2018 ως μισθωτής αφορούσαν μόνο λειτουργικές μισθώσεις.

Οι μισθώσεις που είχε συνάψει ο Όμιλος μέχρι την 31.12.2018 ως μισθωτής αφορούσαν τόσο λειτουργικές μισθώσεις όσο και χρηματοδοτικές μισθώσεις.

Ο Όμιλος ως εκμισθωτής

Οι μισθώσεις στις οποίες ο Όμιλος είναι εκμισθωτής κατατάσσονται είτε ως χρηματοδοτικές είτε ως λειτουργικές. Όταν σύμφωνα με τους όρους της μίσθωσης μεταβιβάζονται ουσιαστικά όλοι οι κίνδυνοι και οι ωφέλειες που συνοδεύουν την κυριότητα του περιουσιακού στοιχείου στον μισθωτή, η μίσθωση κατατάσσεται ως χρηματοδοτική. Όλες οι άλλες μισθώσεις κατατάσσονται ως λειτουργικές μισθώσεις.

Οι μισθώσεις που είχε συνάψει η Εταιρεία και ο Όμιλος μέχρι την 31.12.2018 ταξινομούνταν ως λειτουργικές μισθώσεις.

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

4.14 Παροχές σε εργαζομένους

(α) Βραχυπρόθεσμες παροχές

Οι βραχυπρόθεσμες παροχές προς το προσωπικό σε χρήμα και σε είδος, καταχωρούνται στα αποτελέσματα όταν καθίστανται δουλευμένες.

(β) Παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία

Οι παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία περιλαμβάνουν τόσο προγράμματα καθορισμένων εισφορών όσο και προγράμματα καθορισμένων παροχών.

Η Εταιρεία έχει υποχρέωση σε πρόγραμμα καθορισμένων παροχών βάση της ελληνικής νομοθεσίας που καθορίζει το ποσό της συνταξιοδοτικής παροχής που θα λάβει ένας εργαζόμενος κατά την συνταξιοδότησή του, η οποία εξαρτάται από περισσότερους από έναν παράγοντας όπως η ηλικία, τα χρόνια προϋπηρεσίας και η αποζημίωση.

Η υποχρέωση που καταχωρείται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης για το πρόγραμμα καθορισμένων παροχών είναι η παρούσα αξία της δέσμευσης για την καθορισμένη παροχή κατά την ημερομηνία αναφοράς μείον την εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων του προγράμματος. Η δέσμευση της καθορισμένης παροχής υπολογίζεται ετησίως από ανεξάρτητο αναλογιστή με τη χρήση της μεθόδου της προβεβλημένης πιστωτικής μονάδος. Η παρούσα αξία της δέσμευσης για την καθορισμένη παροχή υπολογίζεται με την προεξόφληση των αναμενόμενων μελλοντικών ταμειακών εκροών χρησιμοποιώντας επιτόκια υψηλής ποιότητας εταιρικών ομολόγων που εκφράζονται σε ευρώ και που έχουν διάρκεια που προσεγγίζει την διάρκεια της σχετικής συνταξιοδοτικής υποχρέωσης.

Το κόστος τρέχουσας απασχόλησης του προγράμματος καθορισμένων παροχών αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα εκτός από την περίπτωση που συμπεριλαμβάνεται στο κόστος ενός περιουσιακού στοιχείου. Το κόστος τρέχουσας απασχόλησης αντανακλά την αύξηση της υποχρέωσης καθορισμένων παροχών που προέρχεται από την απασχόληση των εργαζομένων μέσα στην χρήση καθώς και μεταβολές λόγω περικοπών ή διακανονισμών.

Το κόστος προϋπηρεσίας καταχωρείται άμεσα στα αποτελέσματα.

Το καθαρό κόστος των τόκων υπολογίζεται ως το καθαρό ποσό μεταξύ της υποχρέωσης για το πρόγραμμα καθορισμένων παροχών και της εύλογης αξίας των περιουσιακών στοιχείων του προγράμματος επί το επιτόκιο προξέφλήσης. Το κόστος αυτό συμπεριλαμβάνεται στα αποτελέσματα στις παροχές σε εργαζομένους.

Τα αναλογιστικά κέρδη και ζημιές που προκύπτουν από εμπειρικές προσαρμογές και από αλλαγές σε αναλογιστικές υποθέσεις αναγνωρίζονται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα στην χρήση που έχουν προκύψει.

Για τα προγράμματα καθορισμένων εισφορών, η Εταιρεία πληρώνει εισφορές σε δημόσια ή ιδιωτικά ασφαλιστικά ταμεία είτε υποχρεωτικά είτε συμβατικά είτε εθελοντικά. Μετά την πληρωμή των εισφορών δεν υφίσταται περαιτέρω δέσμευση για την Εταιρεία. Οι εισφορές αναγνωρίζονται σαν κόστος παροχών σε εργαζομένους όταν αυτές καθίστανται πληρωτέες. Οι προπληρωμένες εισφορές αναγνωρίζονται σαν περιουσιακό στοιχείο κατά την έκταση που η προπληρωμή θα οδηγήσει σε μείωση μελλοντικών πληρωμών ή επιστροφή χρημάτων.

4.15 Αναγνώριση εσόδων

Οι κυριότερες πηγές εσόδου του Ομίλου και της Εταιρείας είναι οι ακόλουθες:

- Κατασκευαστικά έργα
- Παροχή υπηρεσιών διαχείρισης επένδυσης
- Παροχή υπηρεσιών συντήρησης
- Παροχή υπηρεσιών διοικητικής υποστήριξης
- Έσοδα από μερίσματα

Το έσοδο επιμετράται βάσει του ανταλλάγματος που καθορίζεται στην σύμβαση με τον πελάτη και δεν περιλαμβάνει ποσά που εισπράχθηκαν για λογαριασμό τρίτων. Ο Όμιλος αναγνωρίζει έσοδο όταν ο έλεγχος του αγαθού ή της υπηρεσίας μεταβιβάζεται στον πελάτη.

Ο Όμιλος δεν συνάπτει συμβάσεις όπου η περίοδος ανάμεσα στην μεταβίβαση των αγαθών ή των υπηρεσιών που έχουν υποσχεθεί στον πελάτη και της πληρωμής από τον πελάτη να υπερβαίνει τον ένα χρόνο. Συνεπώς, ο Όμιλος δεν προσαρμόζει το τίμημα της συναλλαγής για την διαχρονική αξία του χρήματος.

Έσοδα από κατασκευαστικά έργα

Υστερα από σχετική αξιολόγηση των συμβάσεων για κατασκευαστικά έργα, η Εταιρεία και ο Όμιλος κατέληξε πως στις σχετικές συμβάσεις περιλαμβάνεται μία μόνο υποχρέωση εκτέλεσης, η κατασκευή του έργου που έχει αναληφθεί. Η κατασκευή του κάθε έργου αποτελεί υποχρέωση εκτέλεσης που εκπληρώνεται σε βάθος χρόνου, καθώς η εκτέλεση από πλευράς της Εταιρείας δημιουργεί ή ενισχύει ένα περιουσιακό στοιχείο του οποίου ο έλεγχος ανήκει στον πελάτη, καθώς δημιουργείται ή ενισχύεται το περιουσιακό στοιχείο. Η επιμέτρηση της προόδου προς την πλήρη εκπλήρωση της υποχρέωσης εκτέλεσης, δηλαδή η επιμέτρηση του ποσοστού ολοκλήρωσης του κάθε έργου, διενεργείται κατά περίπτωση είτε με την μέθοδο των εισροών είτε με την μέθοδο των εκροών. Στην μέθοδο των εκροών χρησιμοποιούνται οι πιστοποίησεις των μηχανικών σχετικά με την εκτέλεση που έχει ολοκληρωθεί μέχρι την δεδομένη χρονική στιγμή. Σε κάθε περίπτωση επιλέγεται η μέθοδος που αντικατοπτρίζει καλύτερα την μεταβίβαση του ελέγχου του έργου στον πελάτη. Επίσης, οι σχετικές συμβάσεις με τους πελάτες ενδέχεται να περιλαμβάνουν μεταβλητό τίμημα. Η Εταιρεία προβαίνει σε εκτίμηση του ποσού του ανταλλάγματος που θα δικαιούται έναντι της μεταβίβασης του έργου στον πελάτη και περιλαμβάνει στην τιμή συναλλαγής μέρος ή το σύνολο του μεταβλητού ανταλλάγματος που εκτιμάται, μόνο στον βαθμό στον οποίο υπάρχει αυξημένη πιθανότητα να μην προκύψει σημαντική αναστροφή στο ποσό του συσσωρευμένου εσόδου που έχει αναγνωριστεί, όταν εξαλειφθεί στη συνέχεια η αβεβαιότητα που σχετίζεται με το μεταβλητό αντάλλαγμα. Κατά τη λήξη κάθε περιόδου αναφοράς, η Εταιρεία επικαιροποιεί την εκτιμώμενη τιμή συναλλαγής, καθώς και την αξιολόγησή της σχετικά με το μεταβλητό αντάλλαγμα, προκειμένου να παρουσιάζονται πιστά οι συνθήκες που ισχύουν κατά την λήξη της περιόδου αναφοράς καθώς και οι μεταβολές

στις συνθήκες κατά τη διάρκεια της περιόδου αναφοράς. Η Εταιρεία προβαίνει σε σχετικές τιμολογήσεις προς τους πελάτες κατά κανόνα σε μηνιαία βάση.

Έσοδα από παροχή υπηρεσιών διαχείρισης επένδυσης

Στις σχετικές συμβάσεις της Εταιρείας με τους πελάτες της περιλαμβάνονται δύο υποχρεώσεις εκτέλεσης: α) οι υπηρεσίες διαχείρισης του έργου και β) οι υπηρεσίες εύρεσης μισθωτών για τα ακίνητα.

Οι υπηρεσίες διαχείρισης του έργου αφορούν τον συντονισμό του έργου, από τον σχεδιασμό της ανάπτυξης του ακινήτου μέχρι και την παράδοσή του και περιλαμβάνουν μία σειρά από επιμέρους εργασίες/υπηρεσίες. Η Εταιρεία κατέληξε πως οι επιμέρους εργασίες/υπηρεσίες μπορεί να έχουν την δυνατότητα να είναι διακριτές, αλλά η υπόσχεση της Εταιρείας να μεταβιβάσει κάθε μία υπηρεσία στον πελάτη δεν μπορεί να προσδιοριστεί χωριστά από τις άλλες υποσχέσεις που περιέχονται στην σύμβαση, καθώς η συνολική υπόσχεση προς τον πελάτη είναι η συνολική διαχείριση του έργου. Οι υπηρεσίες διαχείρισης έργου αποτελούν υποχρεώσεις εκτέλεσης που εκπληρώνονται σε βάθος χρόνου και η επιμέτρηση της προόδου προς την πλήρη εκπλήρωση των υποχρεώσεων εκτέλεσης, δηλαδή η επιμέτρηση του ποσοστού ολοκλήρωσης της υπηρεσίας, διενεργείται με την μέθοδο των εισροών και συγκεκριμένα βάσει των εξόδων που έχουν πραγματοποιηθεί έως την ημερομηνία αναφοράς σε σχέση με τα συνολικά εκπιμώμενα έξοδα για κάθε έργο. Η Εταιρεία εξαιρεί από τη μέθοδο εισροών τις επιδράσεις οποιωνδήποτε εξόδων που δεν αποτυπώνουν την εκτέλεση από πλευράς της Εταιρείας κατά τη μεταβίβαση του ελέγχου υπηρεσιών στον πελάτη, όπως ενδεικτικά τις υπερβάσεις κόστους. Η αμοιβή για τις υπηρεσίες διαχείρισης του έργου ορίζεται στις σχετικές συμβάσεις ως ποσοστό επί του κόστους κατασκευής, ενώ οι σχετικές συμβάσεις ορίζουν και μέγιστο ποσό αμοιβής (το οποίο έχει υπολογιστεί με βάση το προϋπολογισμό του κόστους του έργου). Η Εταιρεία κατά την διάρκεια της παροχής των υπηρεσιών αναγνωρίζει το έσοδο με βάση το μέγιστο (προϋπολογισθέν) ποσό της αμοιβής, καθώς αυτό αποτελεί το πιθανότερο ποσό που θα λάβει η Εταιρεία για τις συγκεκριμένες υπηρεσίες κατά την διάρκεια όλου του έργου. Η Εταιρεία προβαίνει σε σχετικές τιμολογήσεις προς τους πελάτες κατά κανόνα σε μηνιαία βάση.

Οι υπηρεσίες εύρεσης μισθωτών αποτελούν ξεχωριστές υποχρεώσεις εκτέλεσης, που εκπληρώνονται σε δεδομένη χρονική στιγμή, δηλαδή κατά την στιγμή της εύρεσης του μισθωτή, η οποία συμπίπτει με την υπογραφή των προσύμφωνων μίσθωσης. Μέρος της αμοιβής για την συγκεκριμένη υποχρέωση εκτέλεσης τιμολογείται με την υπογραφή των προσύμφωνων μίσθωσης, ενώ το υπόλοιπο μέρος με την υπογραφή του οριστικού συμφωνητικού μίσθωσης. Το μέρος της αμοιβής που καταβάλλεται με την υπογραφή του οριστικού συμφωνητικού μίσθωσης αποτελεί μεταβλητό αντάλλαγμα. Το σχετικό ποσό δεν αναγνωρίζεται ως έσοδο από την Εταιρεία μέχρι την στιγμή της υπογραφής του οριστικού συμφωνητικού μίσθωσης, καθώς μέχρι εκείνη την στιγμή η Εταιρεία θεωρεί πως δεν υπάρχει αυξημένη πιθανότητα να μην συμβεί στο μέλλον αναστροφή του εσόδου που έχει αναγνωριστεί.

Έσοδα από παροχή υπηρεσιών συντήρησης

Στις σχετικές συμβάσεις η Εταιρεία αναλαμβάνει την υποχρέωση να παρέχει υπηρεσίες προληπτικής και διορθωτικής συντήρησης κτιρίων, υποδομών και εγκαταστάσεων καθώς και συστημάτων ασφαλείας, χρησιμοποιώντας τα απαραίτητα σε κάθε περίπτωση αναλώσιμα υλικά. Οι υπηρεσίες προληπτικής συντήρησης διενεργούνται συστηματικά κατά την διάρκεια της σύμβασης με βάση την συμφωνία που έχει γίνει με τον πελάτη, ενώ οι υπηρεσίες διορθωτικής συντήρησης διενεργούνται ύστερα από σχετικό αίτημα του πελάτη κατά την διάρκεια της σύμβασης. Η Εταιρεία κατέληξε πως η παροχή υπηρεσιών συντήρησης αποτελεί μια σειρά διακριτών υπηρεσιών που είναι κατ' ουσία οι ίδιες και μεταβιβάζονται με τον ίδιο τρόπο στον πελάτη και επομένως αποτελούν μία υποχρέωση εκτέλεσης, η οποία εκπληρώνεται σε βάθος χρόνου, καθώς ο πελάτης λαμβάνει και ταυτόχρονα αναλώνει τα οφέλη που απορρέουν από την εκτέλεση από πλευράς της Εταιρείας. Στις σχετικές συμβάσεις ορίζεται συγκεκριμένο ποσό ανά εργασία συντήρησης και η Εταιρεία τιμολογεί τους πελάτες για τις εργασίες συντήρησης που έχει διενεργήσει το αργότερο κάθε τρίμηνο. Η Εταιρεία αποφάσισε να

χρησιμοποιήσει την πρακτική διευκόλυνση που παρέχεται από το πρότυπο για τις σχετικές συμβάσεις και να αναγνωρίζει έσοδο ίσο με το ποσό το οποίο δικαιούται να τιμολογήσει.

Έσοδα από παροχή υπηρεσιών διοικητικής υποστήριξης

Η Εταιρεία παρέχει λογιστικές υπηρεσίες, καθώς και γραμματειακή, φορολογική, νομική και διοικητική υποστήριξη στους πελάτες της. Η παροχή των εν λόγω υπηρεσιών αποτελεί μια σειρά διακριτών υπηρεσιών που είναι κατ' ουσία οι ίδιες και μεταβιβάζονται με τον ίδιο τρόπο στον πελάτη και επομένως αποτελούν μία υποχρέωση εκτέλεσης η οποία εκπληρώνεται σε βάθος χρόνου. Καθώς οι προσπάθειες της Εταιρείας καταβάλλονται ομοιόμορφα καθ' όλη την περίοδο εκτέλεσης των σχετικών υπηρεσιών, η Εταιρεία κατέληξε πως το σχετικό έσοδο πρέπει να αναγνωρίζεται με τη σταθερή μέθοδο κατά την διάρκεια της κάθε σύμβασης.

Συμβατικά περιουσιακά στοιχεία, απαιτήσεις και συμβατικές υποχρεώσεις

Συμβατικό περιουσιακό στοιχείο είναι το δικαίωμα της Εταιρείας σε αντάλλαγμα έναντι αγαθών ή υπηρεσιών τα οποία έχει μεταβιβάσει σε πελάτη.

Απαιτηση είναι το δικαίωμα της Εταιρείας σε αντάλλαγμα το οποίο είναι ανεπιφύλακτο. 'Ενα δικαίωμα σε αντάλλαγμα θεωρείται ανεπιφύλακτο εάν απαιτείται μόνο η πάροδος του χρόνου προκειμένου να καταστεί απαιτητή η πληρωμή του εν λόγω ανταλλάγματος.

Συμβατική υποχρέωση είναι η υποχρέωση της Εταιρείας να μεταβιβάσει σε πελάτη αγαθά ή υπηρεσίες για τα οποία η Εταιρεία έχει λάβει αντάλλαγμα (ή είναι απαιτητό ένα ποσό του ανταλλάγματος) από τον πελάτη.

Για την Εταιρεία και τον Όμιλο, τα συμβατικά περιουσιακά στοιχεία αφορούν τα έσοδα χρήσεως εισπρακτέα από τις συμβάσεις με τους πελάτες, τα οποία δεν έχουν τιμολογηθεί σε κάθε περίοδο αναφοράς. Τα συμβατικά περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας και του Ομίλου περιλαμβάνονται στο κονδύλι «Πελάτες και Λοιπές απαιτήσεις». Βλέπε σχετικά σημείωση 13.

Οι συμβατικές υποχρεώσεις της Εταιρείας και του Ομίλου αφορούν έσοδα επομένων χρήσεων από τις συμβάσεις με τους πελάτες και περιλαμβάνονται στο κονδύλι «Προμηθευτές και Λοιπές υποχρεώσεις». Βλέπε σχετικά σημείωση 19.

Έσοδα από μερίσματα

Τα έσοδα από μερίσματα αναγνωρίζονται όταν θεμελιώνεται το δικαίωμα είσπραξης από τους μετόχους, δηλαδή μετά την έγκρισή τους από τη Γενική Συνέλευση. Η Εταιρεία υιοθετώντας την υπ' αριθμ. 2284/24.10.2016 απόφαση του Συμβουλίου Λογιστικής Τυποποίησης, σε περίπτωση είσπραξης προμερίσματος, εκπληρώνοντας ταυτοχρόνως και όλες τις σχετικές φορολογικές υποχρεώσεις, αναγνωρίζει αυτό στα έσοδα της με την ημερομηνία είσπραξης δεδομένου ότι η καταβάλλουσα το προμέρισμα είναι θυγατρική εταιρεία η οποία είναι 100% κατεχόμενη από την μητρική και επομένως δεν τίθεται θέμα αμφισβητήσεων και αναιρέσεων των σχετικών αποφάσεων των αρμόδιων οργάνων.

4.16 Αναγνώριση εξόδων

Τα έξοδα αναγνωρίζονται σύμφωνα με την αρχή του δεδουλευμένου (accrual basis).

4.17 Διανομή μερίσματος

Τα μερίσματα που διανέμονται στους μετόχους αναγνωρίζονται ως υποχρέωση την χρονική στιγμή κατά την οποία εγκρίνονται προς διανομή από την Γενική Συνέλευση των μετόχων.

4.18 Αναταξινομήσεις

Τα ποσά της συγκριτικής περιόδου αναταξινομήθηκαν, όπου ήταν απαραίτητο, προκειμένου να καταστούν συγκρίσιμα με τα αντίστοιχα ποσά της τρέχουσας χρήσης.

Συγκεκριμένα, αναφορικά με την Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος ποσό €565.624 αναταξινομήθηκε από τα 'Έξοδα διάθεσης, στο Κόστος πωληθέντων κατά ποσό των €260.487 και στα 'Έξοδα διοίκησης κατά το ποσό των €305.137, τόσο για την Εταιρεία όσο και για τον 'Ομιλο.

5. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

5.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Ο 'Ομιλος και η Εταιρεία εκτίθενται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως ο κίνδυνος αγοράς, ο πιστωτικός κίνδυνος και ο κίνδυνος ρευστότητας. Η διαχείριση των χρηματοοικονομικών κινδύνων πραγματοποιείται από την Διοίκηση της Εταιρείας και του Ομίλου. Η Διοίκηση της Εταιρείας και του Ομίλου προσδιορίζει, αξιολογεί και λαμβάνει μέτρα με σκοπό την αντιστάθμιση των χρηματοοικονομικών κινδύνων.

a) Κίνδυνος αγοράς

i) Κίνδυνος τιμών

Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε σημαντικό κίνδυνο τιμών σχετικά με χρηματοοικονομικά μέσα, καθώς τα μόνα χρηματοοικονομικά μέσα της Εταιρείας που αφορούν επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους αποτελούν τις επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες. Ο 'Ομιλος δεν εκτίθεται σε κίνδυνο τιμών σχετικά με χρηματοοικονομικά μέσα, καθώς δεν κατέχει συμμετοχικούς τίτλους. Ο 'Ομιλος και η Εταιρεία εκτίθενται σε κίνδυνο από τη μεταβολή τιμών σε μη χρηματοοικονομικά μέσα όπως την αξία των ακινήτων.

Η λειτουργία της αγοράς ακινήτων εμπεριέχει κινδύνους, που σχετίζονται με παράγοντες όπως 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 καθένας ξεχωριστά ή σε συνδυασμό μπορούν να επιφέρουν εμπορική αναβάθμιση ή υποβάθμιση της περιοχής και του ακινήτου με άμεση επίδραση στην αξία του.

Επιπλέον, οι διακυμάνσεις στο οικονομικό κλίμα είναι δυνατόν να επηρεάσουν τη σχέση απόδοσης – κινδύνου που αναζητούν οι επενδυτές και να τους οδηγήσουν σε αναζήτηση άλλων μορφών επένδυσης με αποτέλεσμα να υπάρχουν αρνητικές εξελίξεις στην αγορά ακινήτων που θα μπορούσαν να επηρεάσουν την εύλογη αξία των ακινήτων του Ομίλου και της Εταιρείας και κατ' επέκταση τις επιδόσεις τους και την χρηματοοικονομική τους θέση.

Ο 'Ομιλος και η Εταιρεία επικεντρώνουν την επενδυτική τους δραστηριότητα σε περιοχές και κατηγορίες ακινήτων για τα οποία υπάρχει αυξημένη ζήτηση και εμπορικότητα τουλάχιστον σε μεσοπρόθεσμο ορίζοντα με βάση τα σημερινά δεδομένα και τις προβλέψεις.

Ο 'Ομιλος και η Εταιρεία παρακολουθούν και αξιολογούν στενά τις εξελίξεις της κτηματαγοράς και τα ακίνητα τους αποτιμώνται από καταξιωμένους εκτιμητές.

ii) Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολών των επιτοκίων

Ο κίνδυνος επιτοκίου προέρχεται από τον δανεισμό του Ομίλου και της Εταιρείας, καθώς και από τα δάνεια του Ομίλου σε συνδεδεμένα μέρη. Ο δανεισμός της Εταιρείας και του Ομίλου την 31.12.2019 περιλαμβάνει δάνεια τόσο σταθερού όσο και κυμαινόμενου επιτοκίου (βλέπε σχετικά σημείωση 17) και επομένως η Εταιρεία και ο 'Ομιλος εκτίθενται σε κίνδυνο μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολών των επιτοκίων και κίνδυνο ταμειακών

ροών. Επίσης, τα δάνεια του Ομίλου σε συνδεδεμένα μέρη είναι σταθερού επιτοκίου (βλέπε σχετικά σημείωση 30).

Από το σύνολο του δανεισμού του Ομίλου και της Εταιρείας την 31.12.2019, το ποσό των €1.500.000 αφορά ανοιχτό υπόλοιπο από δάνειο κυμαινόμενου επιτοκίου (ομολογιακό δάνειο με ομολογιούχο την Τράπεζα Alpha Bank A.E., βλέπε σχετικά σημείωση 17).

Αν το επιτόκιο δανεισμού ήταν αυξημένο/μειωμένο κατά 1% κατά την διάρκεια της χρήσης 2019, ενώ οι υπόλοιπες μεταβλητές παρέμεναν σταθερές, τα κέρδη της χρήσης του Ομίλου θα ήταν μειωμένα/αυξημένα κατά €11.400 περίπου και οι ζημιές της χρήσης της Εταιρείας θα ήταν αυξημένες/μειωμένες κατά €11.400 περίπου. Η ανωτέρω ανάλυση ευαισθησίας έχει υπολογιστεί χρησιμοποιώντας την παραδοχή ότι το υπόλοιπο του δανεισμού της Εταιρείας και του Ομίλου την 31.12.2019 ήταν το υπόλοιπο του δανεισμού της Εταιρείας και του Ομίλου σε όλη τη διάρκεια της χρήσης.

Στην σημείωση 5.1 (γ) παρακάτω περιλαμβάνεται ανάλυση με τις συμβατικές μη προεξοφλημένες μελλοντικές ταμειακές ροές από τον δανεισμό της Εταιρείας και του Ομίλου.

Πάγια πολιτική του Ομίλου είναι να ελαχιστοποιείται κάθε φορά η εν λόγω έκθεση παρακολουθώντας ουσιωδώς τις εξελίξεις της αγοράς αναφορικά με το πλαίσιο διαμόρφωσης των επιτοκίων και εφαρμόζοντας σε κάθε περίπτωση την πρέπουσα στρατηγική. Τα υφιστάμενα μακροπρόθεσμα δάνεια είναι σε ευρώ, σταθερού περιθωρίου με κυμαινόμενη βάση η οποία συνδέεται με το Euribor. Για αυτά τα δάνεια, ο Όμιλος έχει μελετήσει την καμπύλη διακύμανσης του Euribor σε χρονικό ορίζοντα πενταετίας κατά την οποία δεν προέκυψε σημαντικός κίνδυνος. Επιπρόσθετα, η διοίκηση του Ομίλου εξετάζει ανά περίπτωση, τη χρήση εργαλείων αντιστάθμισης και περιορισμού του επιτοκιακού κινδύνου (Interest Rate Swaps).

III) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Ο Όμιλος και η Εταιρεία δραστηριοποιούνται στην Ευρώπη και το κύριο μέρος των συναλλαγών τους διεξάγεται σε ευρώ. Υπάρχει έκθεση του Ομίλου σε συναλλαγματικό κίνδυνο από καταθέσεις σε Ξένο Νόμισμα, πλην όμως παρακολουθείται στενά η εξέλιξη των ισοτιμιών με στόχο την μείωση της έκθεσης σε κίνδυνο σε περίπτωση υποτίμησης τους σε σχέση με το ευρώ. Ο Όμιλος κατά την 31.12.2019 δεν κατείχε σημαντικό ύψος τραπεζικών διαθεσίμων σε ξένο νόμισμα με αποτέλεσμα η όποια μεταβολή της συναλλαγματικής ισοτιμίας να μην επηρεάζει σημαντικά τα αποτελέσματα του Ομίλου.

Επίσης, κατά την 31.12.2019 η Εταιρεία δεν κατείχε τραπεζικά διαθέσιμα σε ξένο νόμισμα.

Συνεπώς λόγω του γεγονότος ότι οι συναλλαγές πραγματοποιούνται κυρίως σε ευρώ και επίσης δεν υπάρχουν σημαντικά χρηματικά διαθέσιμα σε άλλο νόμισμα πέρα του ευρώ, δεν υφίσταται ουσιώδης συναλλαγματικός κίνδυνος για τον Όμιλο και την Εταιρεία.

Β) Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος της Εταιρείας και του Ομίλου προκύπτει από τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, τις απαιτήσεις κυρίως από πελάτες, τις απαιτήσεις από χρηματοδοτικές υπεκμισθώσεις και τα δάνεια προς συνδεδεμένα μέρη που έχουν η Εταιρεία και ο Όμιλος την 31.12.2019. Οι απαιτήσεις του Ομίλου από πελάτες και οι απαιτήσεις από χρηματοδοτικές υπεκμισθώσεις προέρχονται από την Εταιρεία. Η Εταιρεία εξ' αντικειμένου δεν δημιουργεί σημαντικές συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου. Οι συμβάσεις γίνονται με πελάτες με μειωμένο βαθμό απώλειας. Η Εταιρεία αξιολογεί διαρκώς την πιστοληπτική ικανότητα των πελατών της, καθώς και τα μέγιστα επιτρεπτά όρια πιστωσης. Επίσης, προσπαθεί με διασπορά σε μεγάλο πλήθος πελατών να περιορίζει τους κινδύνους.

Για τις απαιτήσεις και τα δάνεια της Εταιρείας και του Ομίλου και πληροφορίες σχετικά με την σχετική πρόβλεψη απομείωσης που έχει διενεργήσει η Εταιρεία και ο Όμιλος βλέπε σχετικά σημείωση 13.

5.2 Διαχείριση κεφαλαίου

Στόχος του Ομίλου και της Εταιρείας όσον αφορά τη διαχείριση του κεφαλαίου είναι να διασφαλίζουν τη δυνατότητα του Ομίλου και της Εταιρείας να συνεχίσουν απρόσκοπτα τη δραστηριότητά τους και να παρέχουν ικανοποιητική απόδοση στους μετόχους τημολογώντας τις υπηρεσίες αναλογικά με το κόστος και φροντίζοντας την κεφαλαιακή διάρθρωση.

Η Διοίκηση παρακολουθεί τα ξένα κεφάλαια σε σχέση με τα ίδια κεφάλαια στο σύνολό τους. Προκειμένου να πετύχουν την επιθυμητή κεφαλαιακή διάρθρωση, η Εταιρεία και ο Όμιλος μπορούν να προσαρμόζουν το μέρισμα, να προβούν σε επιστροφή κεφαλαίου, ή να εκδώσουν νέες μετοχές.

	Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία	
		31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Σύνολο δανεισμού	17	31.660.310	17.080.170	24.475.055	9.706.683
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	14	15.024.521	6.304.485	10.082.817	1.128.010
Καθαρός δανεισμός		16.635.789	10.775.685	14.392.238	8.578.672
Ίδια κεφάλαια		20.202.929	12.642.470	21.949.576	10.977.232
Συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια		36.838.718	23.418.155	36.341.814	19.555.904
Συντελεστής μόχλευσης		45%	46%	40%	44%

5.3 Εκτίμηση της Εύλογης Αξίας των Χρηματοοικονομικών Στοιχείων Ενεργητικού και Παθητικού

Η Εταιρεία και ο Όμιλος χρησιμοποιούν την παρακάτω ιεραρχία για τον καθορισμό και τη γνωστοποίηση της εύλογης αξίας των χρηματοοικονομικών μέσων:

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

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

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

Τα χρηματοοικονομικά μέσα της Εταιρείας που επιμετρούνται στην εύλογη αξία αφορούν τις επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρίες. Εξαιτίας του γεγονότος ότι οι θυγατρικές εταιρείες είναι μη εισηγμένες εταιρείες και επομένως δεν υφίσταται ενεργή αγορά βάση του ΔΠΧΑ 13 «Επιμέτρηση εύλογης αξίας», για την επιμέτρησή τους χρησιμοποιήθηκαν άλλες μέθοδοι αποτίμησης και συγκεκριμένα η καθαρή αξία των στοιχείων του ενεργητικού («Net Asset Value»), εξαιρουμένων των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων/υποχρεώσεων, αφού θεωρείται ότι αντιπροσωπεύει την εύλογη αξία των θυγατρικών εταιρειών κατά την ημερομηνία αναφοράς. Η ανωτέρω μέθοδος εμπίπτει στο επίπεδο ιεραρχίας 3, όπως περιγράφεται ανωτέρω.

Ο Όμιλος δεν κατέχει χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις που να επιμετρώνται στην εύλογη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2019

6. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Κρίσεις της Διοίκησης

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

6.1 Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές

Ο Όμιλος και η Εταιρεία προβαίνουν σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων. Οι προκύπτουσες λογιστικές εκτιμήσεις, εξ' ορισμού, σπανίως ισούνται με τα σχετικά πραγματικά αποτελέσματα.

Οι εκτιμήσεις και οι παραδοχές που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων μέσα στην επόμενη χρήση, έχουν ως εξής:

α) Εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα του Όμιλου και της Εταιρείας

Η πλέον κατάλληλη ένδειξη της εύλογης αξίας είναι οι τρέχουσες αξίες που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά για συναφή μισθωτήρια αλλά και λοιπά συμβόλαια. Εάν δεν είναι εφικτή η εξεύρεση τέτοιων πληροφοριών η αξία προσδιορίζεται μέσα από ένα εύρος λογικών εκτιμήσεων των εύλογων αξιών. Για να πάρει μία τέτοια απόφαση, ο Όμιλος και η Εταιρεία λαμβάνουν υπ' όψη τους δεδομένα από μία πληθώρα πηγών, που περιλαμβάνουν:

- (i) Τρέχουσες τιμές σε μια ενεργή αγορά ακινήτων διαφορετικής φύσεως, κατάστασης ή τοποθεσίας (ή υποκείμενες σε διαφορετικές μισθώσεις ή λοιπά συμβόλαια), οι οποίες έχουν αναπροσαρμοστεί ως προς αυτές τις διαφορές,
- (ii) Πρόσφατες τιμές παρόμοιων ακινήτων σε λιγότερο ενεργές αγορές, αναπροσαρμοσμένες έτσι ώστε να απεικονίζονται οποιεσδήποτε μεταβολές στις οικονομικές συνθήκες που έλαβαν χώρα από την ημερομηνία που έγιναν οι αντίστοιχες συναλλαγές σε εκείνες τις τιμές, και
- (iii) Προεξόφληση ταμειακών ροών, βασισμένες σε αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωμάτων και άλλων συμβολαίων και (όπου είναι εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, χρησιμοποιώντας προεξόφλητικά επιτόκια που απεικονίζουν την τρέχουσα εκτίμηση 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 7 και 10.

β) Εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων της Εταιρείας σε θυγατρικές

Τα χρηματοοικονομικά μέσα της Εταιρείας που επιμετρούνται στην εύλογη αξία αφορούν τις επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρίες, οι οποίες είναι μη εισηγμένες εταιρείες. Οι εύλογες αξίες των επενδύσεων σε θυγατρικές εταιρίες προσδιορίζονται με την χρήση άλλων μεθόδων αποτίμησης και συγκεκριμένα με την καθαρή αξία των στοιχείων του ενεργητικού («Net Asset Value»), εξαιρουμένων των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων/υποχρεώσεων, αφού θεωρείται ότι αντιπροσωπεύει την εύλογη αξία των θυγατρικών εταιρειών κατά την ημερομηνία αναφοράς. Βλέπε σχετικά σημείωση 10.

γ) Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Μία Εταιρεία και ένας Όμιλος ενδέχεται να εμπλέκονται σε διάφορες αντιδικίες και νομικές υποθέσεις. Η Εταιρεία και ο Όμιλος επανεξετάζουν την κατάσταση κάθε σημαντικής υπόθεσης σε περιοδική βάση και αξιολογούν τον πιθανό οικονομικό κίνδυνο, βασιζόμενοι εν μέρει στην άποψη των νομικών υπηρεσιών. Εάν η ενδεχόμενη ζημία από οποιεσδήποτε αντιδικίες και νομικές υποθέσεις θεωρείται πιθανή και το ποσό μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα, η Εταιρεία και ο Όμιλος υπολογίζουν πρόβλεψη για την εκτιμώμενη ζημία. Τόσο για τον καθορισμό της πιθανότητας όσο και για τον καθορισμό του αν ο κίνδυνος μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα, απαιτείται σε σημαντικό βαθμό η κρίση της Διοίκησης. Όταν πρόσθετες πληροφορίες καθίστανται διαθέσιμες, η Εταιρεία και

ο Όμιλος επανεξετάζουν την πιθανή υποχρέωση σχετικά με εκκρεμείς αντιδικίες και νομικές υποθέσεις και πιθανόν να αναθεωρηθούν οι εκτιμήσεις για την πιθανότητα ενός δυσμενούς αποτελέσματος και η σχετική εκτίμηση της πιθανής ζημίας. Τέτοιες αναθεωρήσεις στις εκτιμήσεις της πιθανής υποχρέωσης μπορεί να έχουν σημαντική επίδραση στη χρηματοοικονομική θέση και στα αποτελέσματα της Εταιρείας και του Ομίλου.

δ) Φόρος εισοδήματος

Η πρόβλεψη για φόρο εισοδήματος με βάση το ΔΛΠ 12 «Φόρος Εισοδήματος» αφορά στα ποσά των φόρων που αναμένεται να καταβληθούν στις φορολογικές αρχές και περιλαμβάνει την πρόβλεψη για τον τρέχοντα φόρο εισοδήματος και την πρόβλεψη για τυχόν πρόσθετους φόρους που πιθανόν να προκύψουν σαν αποτέλεσμα ελέγχου από τις φορολογικές αρχές. Οι εταιρείες του Ομίλου υπόκεινται σε διαφορετικές νομοθεσίες σχετικά με τη φορολογία εισοδήματος και ως εκ τούτου απαιτείται σημαντική εκτίμηση από τη Διοίκηση προκειμένου να προσδιοριστεί η πρόβλεψη του Ομίλου για το φόρο εισοδήματος. Οι απολογιστικοί φόροι εισοδήματος μπορεί να διαφέρουν από αυτές τις εκτιμήσεις, εξαιτίας μελλοντικών αλλαγών στη φορολογική νομοθεσία, σημαντικών αλλαγών στις νομοθεσίες των χωρών στις οποίες δραστηριοποιείται ο Όμιλος και η Εταιρεία, ή απρόβλεπτων επιπτώσεων από τον τελικό προσδιορισμό της φορολογικής υποχρέωσης κάθε χρήσης από τις φορολογικές αρχές. Αυτές οι αλλαγές μπορεί να έχουν σημαντική επίδραση στη χρηματοοικονομική θέση του Ομίλου και της Εταιρείας. Στην περίπτωση που οι τελικοί πρόσθετοι φόροι που προκύπτουν είναι διαφορετικοί από τα ποσά που αρχικά είχαν καταχωριθεί, οι διαφορές αυτές θα επηρεάσουν το φόρο εισοδήματος και τις προβλέψεις για αναβαλλόμενους φόρους στη χρήση που πραγματοποιήθηκε ο προσδιορισμός των φορολογικών διαφορών. Επιπλέον λεπτομέρειες περιλαμβάνονται στη Σημείωση 27.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις αναγνωρίζονται στις περιπτώσεις προσωρινών διαφορών μεταξύ της λογιστικής βάσης και της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων χρησιμοποιώντας τους φορολογικούς συντελεστές που έχουν θεσμοθετηθεί και αναμένεται να ισχύουν στις περιόδους που οι διαφορές αυτές αναμένεται να απαλειφθούν. Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται για όλες τις εκπιπτόμενες προσωρινές διαφορές και μεταφερόμενες φορολογικές ζημιές, στο βαθμό που είναι πιθανό ότι θα υπάρχει διαθέσιμο φορολογητέο εισόδημα το οποίο θα χρησιμοποιηθεί έναντι των εκπιπτόμενων προσωρινών διαφορών και των μεταφερόμενων αχρησιμοποίητων φορολογικών ζημιών. Ο Όμιλος και η Εταιρεία λαμβάνουν υπόψη την ύπαρξη μελλοντικού φορολογητέου εισόδηματος και ακολουθούν μια συνεχή συντηρητική στρατηγική φορολογικού σχεδιασμού κατά την εκτίμηση της ανάκτησης των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων. Οι λογιστικές εκτιμήσεις που σχετίζονται με τις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις, απαιτούν από τη Διοίκηση να κάνει υποθέσεις σχετικά με το χρονικό προσδιορισμό μελλοντικών γεγονότων, όπως της πιθανότητας του αναμενόμενου μελλοντικού φορολογητέου εισόδηματος και τις διαθέσιμες δυνατότητες φορολογικού σχεδιασμού. Επιπλέον λεπτομέρειες περιλαμβάνονται στη Σημείωση 12.

6.2 Σημαντικές Λογιστικές Κρίσεις στην Εφαρμογή των Λογιστικών Πολιτικών

Επιχειρηματικά σχήματα υπό κοινό έλεγχο

Αναφορικά με τις επενδύσεις του Ομίλου την 31.12.2019 στην εταιρεία Cante Holdings Ltd (ποσοστό συμμετοχής 65%), στην εταιρεία Value Touroperatikή A.E. (ποσοστό συμμετοχής 51%), στην εταιρεία Rinascita A.E. (ποσοστό συμμετοχής 65%), στην εταιρεία Επενδυτική Χανίων A.E. (ποσοστό συμμετοχής 60%), στην εταιρεία Panterra A.E. (ποσοστό συμμετοχής 51%) και στην εταιρεία YITC European Trading Ltd (ποσοστό συμμετοχής 20%), ο Όμιλος κατέληξε πως διενεργεί από κοινού έλεγχο στις εν λόγω εταιρείες, καθώς όλες οι σημαντικές συναφείς δραστηριότητες απαιτούν την ομόφωνη συγκατάθεση και των δύο μερών. Επίσης, οι επενδύσεις ταξινομούνται ως κοινοπραξίες, καθώς τα συγκεκριμένα σχήματα παρέχουν στα μέρη δικαιώμα επί των καθαρών περιουσιακών στοιχείων των εν λόγω εταιρειών.

Αναφορικά με τις επενδύσεις του Ομίλου την 31.12.2018 στην εταιρεία Cante Holdings Ltd (ποσοστό συμμετοχής 65%) και στην εταιρεία Piraeus Port Plaza 3 A.E. (ποσοστό συμμετοχής 51%), ο Όμιλος κατέληξε

πως διενεργεί από κοινού έλεγχο στις εν λόγω εταιρείες, καθώς όλες οι σημαντικές συναφείς δραστηριότητες απαιτούν την ομόφωνη συγκατάθεση και των δύο μερών. Επίσης, οι επενδύσεις ταξινομούνται ως κοινοπραξίες, καθώς τα συγκεκριμένα σχήματα παρέχουν στα μέρη δικαιώμα επί των καθαρών περιουσιακών στοιχείων των εν λόγω εταιρειών.

7. Επενδύσεις σε ακίνητα

Τα επενδυτικά ακίνητα του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης				
Άμεση απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητα	2.650.000	21.080.000	320.000	310.000
Κόστος εργασιών σε υφιστάμενα ακίνητα	1.237.619	-	-	-
Καθαρό Κέρδος / (Ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	279.798	3.878.300	-	-
Μεταφορά σε επένδυσεις σε κοινοπραξίες	1.145.582	(358.998)	-	10.000
Υπόλοιπο τέλους χρήσης				
	-	(21.949.302)	-	-
	5.313.000	2.650.000	320.000	320.000

Τα επενδυτικά ακίνητα που κατέχει ο Όμιλος την 31.12.2019 αφορούν τα εξής:

Αγροτεμάχια με έκταση συνολικής επιφάνειας 19.259,40 τ.μ., εκτός ορίων οικισμού, εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου πόλης και εκτός ΓΠΣ, στην περιοχή Σταρόβουρλα – Φανάρι του Δήμου Μυκόνου. Τα εν λόγω αγροτεμάχια κατέχουν εξ αδιαιρέτου οι εξής εταιρείες: Dimand A.E., Perdim A.E., Προπέλα A.E., Μποζόνιο A.E., Terra Attiva A.E., Dimand Real Estate (Cyprus) Ltd.

Οικόπεδο έκτασης 524,71 τ.μ. μετά κτιρίου επαγγελματικής χρήσης, οικόπεδο έκτασης 230,83 τ.μ. μετά κτιρίου συνολικού εμβαδού 1.312,15 τ.μ. και οικόπεδο έκτασης 1.303,77 τ.μ. μετά δύο κτιρίων στον Δήμο Πειραιώς, τα οποία ο Όμιλος απέκτησε το 2019 μέσω των θυγατρικών εταιρειών Top Realty Piraeus M. A.E., Piraeus Regeneration Zonas M. A.E. και Piraeus Regeneration 138 M. A.E. αντίστοιχα, έναντι συνολικού τιμήματος ποσού €1.150.000 πλέον φόρων και εξόδων €87.619. Για τα ανωτέρω ακίνητα ο Όμιλος έχει εκπονήσει επιχειρηματικό πλάνο το οποίο προβλέπει την ανέγερση συγκροτημάτων ξενοδοχειακού τύπου κατοικιών και επιπλωμένων διαμερισμάτων με απώτερο σκοπό την εκμίσθωσή τους.

Επιπλέον, ο Όμιλος, μέσω της θυγατρικής του εταιρείας HUB 204 A.E., μισθώνει ακίνητο στον Πειραιά, το οποίο προτίθεται να ανακατασκευάσει με σκοπό να το μισθώνει σε τρίτους και ως εκ τούτου το σχετικό περιουσιακό στοιχείο με δικαιώμα χρήσης έχει ταξινομηθεί ως επενδυτικό ακίνητο. Η εύλογη αξία του σχετικού περιουσιακού στοιχείου με δικαιώμα χρήσης είναι μηδενική την 31 Δεκεμβρίου 2019. Βλέπε σχετικά σημείωση 32.

Το επενδυτικό ακίνητο που κατέχει η Εταιρεία την 31.12.2019 αφορά αγροτεμάχιο με έκταση συνολικής επιφάνειας 4.283,20 τ.μ., το οποίο η Εταιρεία απέκτησε εντός του 2010 με συγκυριότητα 50% με την θυγατρική της εταιρεία Terra Attiva A.E. Το συγκεκριμένο αγροτεμάχιο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, εκτός ορίων Οικισμού, εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου πόλης και εκτός ΓΠΣ, στην περιοχή Σταρόβουρλα – Φανάρι του Δήμου Μυκόνου.

Επί των ανωτέρω αγροτεμαχίων του Ομίλου στην Μύκονο εγγράφηκαν την 31.01.2011 προσημειώσεις υποθήκης συνολικού ποσού €3.000.000, υπέρ της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E. με έδρα την Αθήνα, για εξασφάλιση χορηγηθέντων τραπεζικών χρηματοδοτήσεων προς τις σχετικές εταιρείες του Ομίλου. Από το ανωτέρω ποσό, το ποσό των €375.000 αφορά την Εταιρεία. Τα σχετικά τραπεζικά δάνεια που είχαν ληφθεί από τις εταιρείες του Ομίλου έχουν εξοφληθεί πλήρως, και η Εταιρεία βρίσκεται σε διαδικασία άρσης των σχετικών προσημειώσεων. Επίσης υπέρ της ιδίας ως ανωτέρω Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E., ενεγράφη και νέα προσημείωση υποθήκης στα ανωτέρω αγροτεμάχια, για ποσό €2.000.000 πλέον τόκων και εξόδων, δυνάμει της υπ' αριθμό 9642Σ/8-10-2012 Αποφάσεως του Ειρηνοδικείου Αθηνών, για εξασφάλιση χορηγηθείσας τραπεζικής χρηματοδότησης προς την Εταιρεία για την οποία έχουν εγγυηθεί οι υπόλοιπες εταιρείες που κατέχουν εξ αδιαιρέτου το ακίνητο. Η συγκεκριμένη προσημείωση εξακολουθεί να υφίσταται την 31.12.2019.

Κατά την διάρκεια της χρήσης 2018, ο Όμιλος έχασε τον έλεγχο των εταιρειών Piraeus Port Plaza 2 A.E. και Piraeus Port Plaza 3 A.E. και ως εκ τούτου η εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων των εν λόγω εταιρειών την στιγμή απώλειας του ελέγχου, συνολικού ποσού €21.949.302, αντιλογίστηκε από το κονδύλι «Επενδύσεις σε ακίνητα».

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτιμώνται στην εύλογη αξία βάσει εκτιμήσεων της Διοίκησης της Εταιρείας και του Ομίλου, οι οποίες στηρίζονται σε έκθεση ανεξάρτητου εκτιμητή ή σε συμφωνημένες τιμές πώλησης στα πλαίσια συμφωνιών πώλησης θυγατρικών εταιρειών οι οποίες όμως προσεγγίζουν τις αγοραίες αξίες τους. Στην εκτίμηση για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα, έχει ληφθεί υπόψιν η βέλτιστη χρήση τους, δεδομένης της νομικής τους κατάστασης, των τεχνικών χαρακτηριστικών τους και των επιτρεπόμενων χρήσεων.

Όσον αφορά την εύλογη αξία κατά την 31.12.2019 των αγροτεμαχίων που κατέχουν εξ αδιαιρέτου οι εταιρείες Dimand A.E., Perdim A.E., Προπέλα A.E., Μποζόνιο A.E., Terra Attiva A.E., Dimand Real Estate (Cyprus) Ltd και των οικοπέδων μετά των αυτών κτιρίων που κατέχουν οι εταιρείες Top Realty Piraeus M. A.E., Piraeus Regeneration Zonas M. A.E. και Piraeus Regeneration 138 M. A.E., προσδιορίστηκε από ανεξάρτητο εκτιμητή με την μέθοδο της Υπολειμματικής Αξίας (Residual Method). Η ανωτέρω μέθοδος εμπίπτει στο επίπεδο ιεραρχίας 3, όπως αυτό περιγράφεται ανωτέρω.

Η κυριότερη παραδοχή που χρησιμοποιήθηκε βάσει της μεθόδου της Υπολειμματικής Αξίας αφορά το συντελεστή εσωτερικής απόδοσης (IRR), ο οποίος κυμαίνεται μεταξύ 10% - 12% ανάλογα με το ακίνητο.

Μία μεταβολή στις τιμές πώλησης / εκμίσθωσης ανά τμ κατά περίπου +/-5% θα είχε ως αποτέλεσμα η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα να ήταν κατ' εκτίμηση €505.500 υψηλότερη και €499.000 χαμηλότερη αντίστοιχα.

Επιπλέον, μία μεταβολή στο κόστος κατασκευής ανά τμ κατά περίπου +/-5% θα είχε ως αποτέλεσμα η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα να ήταν κατ' εκτίμηση €392.000 χαμηλότερη και €393.000 υψηλότερη αντίστοιχα.

Όσον αφορά την εύλογη αξία κατά την 31.12.2019 του αγροτεμαχίου που κατέχει η Εταιρεία, προσδιορίστηκε από ανεξάρτητο εκτιμητή με την μέθοδο της Υπολειμματικής Αξίας (Residual Method). Η ανωτέρω μέθοδος εμπίπτει στο επίπεδο ιεραρχίας 3, όπως αυτό περιγράφεται ανωτέρω.

Η κυριότερη παραδοχή που χρησιμοποιήθηκε βάσει της μεθόδου της Υπολειμματικής Αξίας αφορά το συντελεστής εσωτερικής απόδοσης (IRR), ο οποίος ανέρχεται σε 10%.

Μία μεταβολή στις τιμές πώλησης / εκμίσθωσης ανά τμ κατά περίπου +/-5% θα είχε ως αποτέλεσμα η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα να ήταν κατ' εκτίμηση €54.000 υψηλότερη και €53.000 χαμηλότερη αντίστοιχα.

Επιπλέον, μία μεταβολή στο κόστος κατασκευής ανά τμ κατά περίπου +/-5% θα είχε ως αποτέλεσμα η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα να ήταν κατ' εκτίμηση €8.000 χαμηλότερη και €8.000 υψηλότερη αντίστοιχα.

Οι εύλογες αξίες των ανωτέρω ακινήτων έχουν ως εξής:

Ακίνητο εταιρείας	31.12.2019	31.12.2018
DIMAND A.E.	320.000	320.000
PERDIM A.E.	660.000	620.000
ΠΡΟΠΕΛΑ A.E.	318.500	315.000
ΜΠΟΖΟΝΙΟ A.E.	318.500	315.000
TERRA ATTIVA A.E.	320.000	320.000
DIMAND REAL ESTATE (CYPRUS) LIMITED	811.000	760.000
HUB 204 A.E.	-	-
TOP REALTY PIRAEUS M. A.E.	706.000	-
PIRAEUS REGENERATION ZONAS M. A.E.	692.000	-
PIRAEUS REGENERATION 138 M.A.E.	1.167.000	-
	5.313.000	2.650.000

Κατά την διάρκεια της χρήσης 2019 αναγνωρίστηκε στα αποτελέσματα του Ομίλου κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία ποσού €1.145.582, ενώ κατά την διάρκεια της χρήσης 2018 αναγνωρίστηκε στα αποτελέσματα του Ομίλου ζημιά από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία ποσού €358.998, όπως αναλύεται παρακάτω:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
PIRAEUS PORT PLAZA 2 A.E.	-	(215.793)	-	-
PIRAEUS PORT PLAZA 3 A.E.	-	(193.205)	-	-
DIMAND A.E.	-	10.000	-	10.000
PERDIM A.E.	40.000	10.000	-	-
ΠΡΟΠΕΛΑ A.E.	3.500	5.000	-	-
ΜΠΟΖΟΝΙΟ A.E.	3.500	5.000	-	-
TERRA ATTIVA A.E.	-	10.000	-	-
DIMAND REAL ESTATE (CYPRUS) LIMITED	51.000	10.000	-	-
TOP REALTY PIRAEUS M. A.E.	307.178	-	-	-
PIRAEUS REGENERATION ZONAS M. A.E.	401.211	-	-	-
PIRAEUS REGENERATION 138 M.A.E.	339.193	-	-	-
	1.145.582	(358.998)	-	10.000

8. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται στους παρακάτω πίνακες:

							Όμιλος		
		Βελτώσεις σε ακίνητα τρίτων	Μισθωμένα κτήρια με χρηματοδοτηκές μισθώσεις	Μηχανολογικός εξοπλισμός	Μεταφορικά μέσα	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Ακινητοποίησεις υπό κατασκευή	Περιουσιακά στοιχεία με δικαιώμα χρήσης	Σύνολο
Κόστος	Σήμ.								
1 Ιανουαρίου 2018		197.545	-	2.699	89.685	533.231	-	-	823.159
Προσθήκες		16.930	7.404.642	-	-	72.762	201.250	-	7.695.584
Πωλήσεις, μειώσεις, διαγραφές		(142.251)	-	-	(39.145)	(929)	-	-	(182.325)
31 Δεκεμβρίου 2018		72.223	7.404.642	2.699	50.540	605.064	201.250	-	8.336.419
1 Ιανουαρίου 2019		72.223	7.404.642	2.699	50.540	605.064	201.250	-	8.336.419
Αλλαγή στις λογιστικές πολιτικές - ΔΠΧΑ 16 την 1.1.2019		-	(7.404.642)	-	-	-	-	7.969.082	564.440
Προσθήκες		469	-	-	-	47.909	890.703	168.599	1.107.679
Πωλήσεις, μειώσεις, διαγραφές		-	-	-	(35.441)	-	-	(21.876)	(57.318)
Μεταφορές		-	-	-	-	-	(909.196)	(7.411.934)	(8.321.130)
31 Δεκεμβρίου 2019		72.692	-	2.699	15.099	652.973	182.757	703.871	1.630.091
Συσσωρευμένες αποσβέσεις									
1 Ιανουαρίου 2018		(103.377)	-	(1.991)	(78.475)	(441.348)	-	-	(625.190)
Αποσβέσεις χρήστης	22	(5.440)	(123.411)	-	(2.579)	(39.373)	-	-	(170.803)
Πωλήσεις, μειώσεις, διαγραφές		53.140	-	-	39.145	712	-	-	92.997
31 Δεκεμβρίου 2018		(55.678)	(123.411)	(1.991)	(41.909)	(480.008)	-	-	(702.996)
1 Ιανουαρίου 2019		(55.678)	(123.411)	(1.991)	(41.909)	(480.008)	-	-	(702.996)
Αλλαγή στις λογιστικές πολιτικές - ΔΠΧΑ 16 την 1.1.2019		-	123.411	-	-	-	-	(123.411)	-
Αποσβέσεις χρήστης	22	(1.931)	-	-	(1.058)	(37.889)	-	(403.239)	(444.117)
Πωλήσεις, μειώσεις, διαγραφές		-	-	-	35.441	-	-	1.005	36.446
Μεταφορές		-	-	-	-	-	-	420.253	420.253
31 Δεκεμβρίου 2019		(57.608)	-	(1.991)	(7.525)	(517.898)	-	(105.392)	(690.414)
Αναπόσβεστη αξία την 1 Ιανουαρίου 2018		94.168	-	708	11.211	91.883	-	-	197.969
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2018		16.546	7.281.231	708	8.632	125.056	201.250	-	7.633.423
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2019		15.084	-	708	7.574	135.075	182.757	598.479	939.677

Ομίλου μεταφέρθηκε στο κονδύλι «Επενδύσεις σε κοινοπραξίες που λογιστικοποιούνται με την μέθοδο της καθαρής θέσης».

Οι ακινητοποιήσεις υπό κατασκευή του Ομίλου την 31.12.2019 αφορούν αμοιβές μηχανικών και λοιπών μελετητών στα πλαίσια της εκπόνησης των αναγκαίων μελετών προκειμένου να εκδοθεί η σχετική άδεια δόμησης ώστε να αρθούν οι αιρέσεις που εμπεριέχονται στην σύμβαση μίσθωσης της θυγατρικής εταιρείας HUB 204 A.E που αναφέρεται στη σημείωση 32 κατωτέρω.

Οι εισπράξεις από πωλήσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων έχουν ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Κόστος	35.441	182.325	35.441	182.325
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	35.441	92.997	35.441	92.997
Κέρδος/(ζημιά) από πώληση	13.900	(76.229)	13.900	(76.229)
Εισπράξεις από πωλήσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	13.900	13.100	13.900	13.100

9. Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται στον παρακάτω πίνακα:

	Σημ.	Λογισμικά	Σύνολο
Κόστος			
1 Ιανουαρίου 2018		214.205	214.205
31 Δεκεμβρίου 2018		214.205	214.205
1 Ιανουαρίου 2019		214.205	214.205
31 Δεκεμβρίου 2019		214.205	214.205
Συσσωρευμένες αποσβέσεις			
1 Ιανουαρίου 2018	22	(211.363)	(211.363)
Αποσβέσεις χρήσης		(856)	(856)
31 Δεκεμβρίου 2018		(212.219)	(212.219)
1 Ιανουαρίου 2019	22	(212.219)	(212.219)
Αποσβέσεις χρήσης		(853)	(853)
31 Δεκεμβρίου 2019		(213.072)	(213.072)
Αναπόσβεστη αξία την 1 Ιανουαρίου 2018		2.843	2.843
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2018		1.987	1.987
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2019		1.134	1.134

10. Επενδύσεις σε θυγατρικές (Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων, Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων)

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων και τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων αφορούν τις επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες.

Η Εταιρεία, βάσει του ΔΠΧΑ 9, επιμετρά τις επενδύσεις στις θυγατρικές στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, εκτός από την επένδυση στην θυγατρική Arcela Investments Ltd, για την οποία η Εταιρεία επέλεξε αμετάκλητα να την επιμετρά στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων. Η Εταιρεία διενήργησε την συγκεκριμένη αμετάκλητη επιλογή, καθώς η συγκεκριμένη επένδυση διακρατάται από την Εταιρεία ως μακροπρόθεσμη στρατηγική επένδυση και δεν αναμένεται να πουληθεί βραχυπρόθεσμα και μεσοπρόθεσμα.

Εξαίτιας του γεγονότος ότι οι θυγατρικές εταιρείες είναι μη εισηγμένες εταιρείες και επομένως δεν υφίσταται ενεργή αγορά βάση του ΔΠΧΑ 13 «Επιμέτρηση εύλογης αξίας», για την επιμέτρησή τους χρησιμοποιήθηκαν άλλες μέθοδοι αποτίμησης και συγκεκριμένα η καθαρή αξία των στοιχείων του ενεργητικού («Net Asset Value»), εξαιρουμένων των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων/υποχρεώσεων, αφού θεωρείται ότι αντιπροσωπεύει την εύλογη αξία των θυγατρικών εταιρειών κατά την ημερομηνία αναφοράς. Η ανωτέρω μέθοδος εμπίπτει στο επίπεδο ιεραρχίας 3, όπως περιγράφεται ανωτέρω.

Στον παρακάτω πίνακα παρατίθενται στοιχεία των θυγατρικών εταιρειών που ενοποιούνται από τον Όμιλο:

Επωνυμία	Χώρα κύριας εγκατάστασης & σύστασης	31 Δεκεμβρίου 2019		31 Δεκεμβρίου 2018		
		Άμεσο ποσοστό συμμετοχής	Έμμεσο ποσοστό συμμετοχής	Μέθοδος ενοποίησης	Άμεσο ποσοστό συμμετοχής	
DIMAND A.E.	Ελλάδα	Μητρική	-	Ολική ενοποίηση	Μητρική	-
PERDIM A.E.	Ελλάδα	100%	-	Ολική ενοποίηση	100%	-
ΠΡΟΙΕΛΑ A.E.	Ελλάδα	100%	-	Ολική ενοποίηση	100%	-
ΜΠΟΖΟΝΙΟ A.E.	Ελλάδα	100%	-	Ολική ενοποίηση	100%	-
TERRA ATTIVA A.E.	Ελλάδα	100%	-	Ολική ενοποίηση	100%	-
ARCELA INVESTMENTS LTD	Κύπρος	100%	-	Ολική ενοποίηση	100%	-
DIMAND REAL ESTATE (CYPRUS) LIMITED	Κύπρος	100%	-	Ολική ενοποίηση	100%	-
VENADEKTOS HOLDINGS LIMITED	Κύπρος	100%	-	Ολική ενοποίηση	100%	-
DIMAND REAL ESTATE AND SERVICES EOOD	Βουλγαρία	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%
EMID HOLDINGS LTD	Κύπρος	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%
RINASCITA A.E.	Ελλάδα	-	-	-	-	100%
MACOLIQ HOLDINGS LTD	Κύπρος	-	-	-	-	100%
KARTONERA LTD	Κύπρος	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%
HUB 204 A.E.	Ελλάδα	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%
SENSECO LTD	Κύπρος	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	-
PAVALIA ENTERPRICES LTD	Κύπρος	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	-
STIVALEUS HOLDINGS LTD	Κύπρος	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	-
RODOMONDAS LTD	Κύπρος	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	-
IQ HUB M.A.E.	Ελλάδα	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	-
OBLINARIUM HOLDINGS LTD	Κύπρος	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	-
TOP REALTY PIRAEUS M. A.E.	Ελλάδα	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	-
PIRAEUS REGENERATION ZONAS M. A.E.	Ελλάδα	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	-
PIRAEUS REGENERATION 138 M.A.E.	Ελλάδα	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	-
RANDOM M.A.E.	Ελλάδα	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	-
GRAVITOUSIA LTD	Κύπρος	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	-

Η κίνηση της επένδυσης της Εταιρείας στην θυγατρική εταιρεία Arcela Investments Ltd, που ταξινομείται στην κατηγορία «Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων», αναλύεται στον παρακάτω πίνακα:

	31.12.2019	31.12.2018
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	18.497.847	16.149.907
Προσθήκες (Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικής)	-	4.677.000
Κέρδη/(Ζημιές) από αποτίμηση στην εύλογη αξία αναγνωρισμένα στα Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα	10.306.786	(2.329.060)
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	28.804.633	18.497.847

Ειδικά για την αποτίμηση στην εύλογη αξία της θυγατρικής εταιρείας Arcela Investments Ltd, η καθαρή αξία των στοιχείων του ενεργητικού της («Net Asset Value»), εξαιρουμένων των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων/υποχρεώσεων, επηρεάζεται ουσιωδώς από την αποτίμηση στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων των έμμεσων συμμετοχών της στις κοινοπραξίες Value Touroistiki A.E., Επενδυτική Χανίων A.E., Panterra A.E., Cante Holdings Ltd (αποτίμηση των επενδυτικών ακινήτων των κοινοπραξιών της Cante Holdings Ltd, Piraeus Port Plaza 2 A.E. και Piraeus Port Plaza 3 A.E.), YITC European Trading Ltd (αποτίμηση του επενδυτικού ακινήτου της θυγατρικής της YITC European Trading Ltd, Evgenia Homes A.E.) και στις θυγατρικές Top Realty Piraeus M. A.E., Piraeus Regeneration Zonas M. A.E., Piraeus Regeneration 138 M. A.E. και HUB 204 A.E., καθώς και από την αποτίμηση στην εύλογη αξία του περιουσιακού στοιχείου με δικαίωμα χρήσης που ταξινομείται στα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία της έμμεσης συμμετοχής της στην κοινοπραξία Rinascita A.E.

Η εύλογη αξία των ακινήτων των ανωτέρω θυγατρικών εταιρειών και κοινοπραξιών, με εξαίρεση μέρους των επενδυτικών ακινήτων των εταιρειών Piraeus Port Plaza 2 A.E. και Piraeus Port Plaza 3 A.E. και του περιουσιακού στοιχείου με δικαίωμα χρήσης που ταξινομείται στα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία της εταιρείας Rinascita A.E., προσδιορίστηκε από ανεξάρτητο εκτιμητή με την μέθοδο της Υπολειμματικής Αξίας (Residual Method), που εμπίπτει στο επίπεδο ιεραρχίας 3, όπως περιγράφεται ανωτέρω. Οι κυριότερες παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν βάσει της μεθόδου της Υπολειμματικής Αξίας είναι οι παρακάτω :

- Συντελεστής κεφαλαιοποίησης (cap rate): 8,25%
- Συντελεστής εσωτερικής απόδοσης (IRR): 9,5% - 13,5% ανάλογα με το ακίνητο.

Σύμφωνα με την ανάλυση ευαισθησίας των κυριότερων παραδοχών των εκτιμήσεων, η επίδραση στα αποτελέσματα της Εταιρείας, σύμφωνα και με το ποσοστό συμμετοχής της Arcela Investments Ltd, και επομένως της Εταιρείας, σε κάθε κοινοπραξία/θυγατρική έχει ως εξής:

- Μία μεταβολή στο κόστος κατασκευής κατά +/- 5%, θα είχε ως αποτέλεσμα οι Ζημίες μετά φόρων της Εταιρείας να αυξηθούν/μειωθούν κατά ποσό ευρώ 1,7 εκατομμύρια περίπου, αντίστοιχα.
- Επίσης, μία μεταβολή στις τιμές εκμίσθωσης ανά τμ κατά περίπου +/- 5%/τμ, θα είχε ως αποτέλεσμα οι Ζημίες μετά φόρων της Εταιρείας να μειωθούν/αυξηθούν κατά ποσό ευρώ 3,5 εκατομμύρια περίπου, αντίστοιχα.

Οι κυριότερες παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν βάσει της μεθόδου των Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών Εσόδου (Income Approach based on the Discounted Cash Flow Method), η οποία χρησιμοποιήθηκε για την αποτίμηση μέρους των επενδυτικών ακινήτων των εταιρειών Piraeus Port Plaza 2 A.E. και Piraeus Port Plaza 3 A.E., από ανεξάρτητο εκτιμητή, κατά 31.12.2019 είναι οι παρακάτω :

- Συντελεστής κεφαλαιοποίησης στο τέλος της επενδυτικής περιόδου (exit cap rate): 7,75%
- Προεξοφλητικό επιτόκιο (discount rate): 9,75%
- Μέσος μακροπρόθεσμος συντελεστής αύξησης ενοικίου αγοράς: 2,00%

Η επίδραση στα αποτελέσματα της Εταιρείας, βάσει ανάλυσης ευαισθησίας, μιας μεταβολής του συντελεστή κεφαλαιοποίησης στο τέλος της επενδυτικής περιόδου κατά +/- 0,25%, θα είχε ως αποτέλεσμα, σύμφωνα και με το ποσοστό συμμετοχής της Arcela Investments Ltd, και επομένως της Εταιρείας, οι Ζημίες μετά φόρων της Εταιρείας να αυξηθούν/μειωθούν κατά ποσό ευρώ 0,3 εκατομμύρια περίπου, αντίστοιχα.

Η κυριότερη παραδοχή που χρησιμοποιήθηκε βάσει της μεθόδου των Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών Εσόδου (Income Approach based on the Discounted Cash Flow Method), η οποία χρησιμοποιήθηκε για την αποτίμηση του περιουσιακού στοιχείου με δικαίωμα χρήσης που ταξινομείται στα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία της εταιρείας Rinascita A.E., από ανεξάρτητο εκτιμητή, κατά 31.12.2019 είναι το προεξοφλητικό επιτόκιο (discount rate), το οποίο ανέρχεται σε 7,25%. Η επίδραση στα αποτελέσματα της Εταιρείας, βάσει ανάλυσης ευαισθησίας, μιας μεταβολής του προεξοφλητικού επιτοκίου στο τέλος της επενδυτικής περιόδου κατά +/- 0,25% θα είχε ως αποτέλεσμα, σύμφωνα και με το ποσοστό συμμετοχής της Arcela Investments Ltd, και επομένως της Εταιρείας, οι Ζημίες μετά φόρων της Εταιρείας να αυξηθούν/μειωθούν κατά ποσό ευρώ 0,36 εκατομμύρια περίπου, αντίστοιχα.

Η κίνηση των επενδύσεων της Εταιρείας σε θυγατρικές, που ταξινομούνται ως «Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων», αναλύεται στον παρακάτω πίνακα:

	31.12.2019	31.12.2018
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	2.335.021	2.521.869
Προσθήκες (Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικής)	35.000	97.000
Κέρδη/(Ζημίες) από αποτίμηση στην εύλογη αξία	26.805	(283.848)
αναγνωρισμένα στα Αποτελέσματα		
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	2.396.826	2.335.021

Για την αποτίμηση στην εύλογη αξία των θυγατρικών εταιρειών που ταξινομούνται ως «Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων», η καθαρή αξία των στοιχείων του ενεργητικού τους («Net Asset Value»), εξαιρουμένων των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων/υποχρεώσεων, επηρεάζεται ουσιωδώς από την αποτίμηση στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων τους.

Η εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων των θυγατρικών εταιρειών της Εταιρείας που ταξινομούνται ως «Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, προσδιορίστηκε από ανεξάρτητο εκτιμητή με την μέθοδο της Υπολειμματικής Αξίας (Residual Method), που εμπίπτει στο επίπεδο ιεραρχίας 3, όπως περιγράφεται ανωτέρω. Οι κυριότερες παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν βάσει της μεθόδου της Υπολειμματικής Αξίας είναι οι παρακάτω :

- Συντελεστής κεφαλαιοποίησης (cap rate): 8,25%
- Συντελεστής εσωτερικής απόδοσης (IRR): 9,5% - 13,5% ανάλογα με το ακίνητο.

Σύμφωνα με την ανάλυση ευαισθησίας των κυριότερων παραδοχών των εκτιμήσεων, η επίδραση στα αποτελέσματα της Εταιρείας, έχει ως εξής:

- Μία μεταβολή στο κόστος κατασκευής κατά +/- 5%, θα είχε ως αποτέλεσμα οι Ζημίες μετά φόρων της Εταιρείας να αυξηθούν/μειωθούν κατά ποσό ευρώ 57.000, αντίστοιχα.
- Επίσης, μία μεταβολή στις τιμές εκμίσθωσης ανά τμ κατά περίπου +/- 5%/τμ, θα είχε ως αποτέλεσμα οι Ζημίες μετά φόρων της Εταιρείας να μειωθούν/αυξηθούν κατά ποσό ευρώ 196.000, αντίστοιχα.

Η ανάλυση των επενδύσεων σε θυγατρικές της μητρικής εταιρείας Dimand A.E. για την χρήση 2018 και 2019 αναλύεται ως εξής:

	PERDIM A.E.	ΠΡΟΠΕΛΑ A.E.	ΜΒΟΖΟΝΙΟ A.E.	TERRA ATTIVA A.E.	DIMAND REAL ESTATE (CYPRUS) LIMITED	ARCELA INVESTMENTS LTD	VENADEKTOS HOLDINGS LIMITED	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2018	695.168	337.904	338.538	337.759	806.500	16.149.907	6.000	18.671.776
Τέρμηση θυγατρικής εταιρίας Προσθήκες (Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικής)	30.000	22.000	22.000	23.000	-	4.677.000	-	4.774.000
Κέρδη/(Ζημές) από αποτίμηση στην εύλογη αξία αναγνωρισμένα στα Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα	-	-	-	-	-	(2.329.060)	-	(2.329.060)
Ζημιές απομείωσης αναγνωρισμένες στα αποτελέσματα χρήσης	(94.737)	(43.766)	(43.918)	(39.423)	(56.283)	-	(5.722)	(283.848)
31 Δεκεμβρίου 2018	630.431	316.138	316.620	321.336	750.217	18.497.847	278	20.832.868
Προσθήκες (Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικής)	8.000	9.000	9.000	9.000	-	-	-	35.000
Κέρδη/(Ζημές) από αποτίμηση στην εύλογη αξία αναγνωρισμένα στα Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα	-	-	-	-	-	10.306.786	-	10.306.786
Κέρδη/(Ζημές) από αποτίμηση στην εύλογη αξία αναγνωρισμένα στα Αποτελέσματα	19.946	(8.699)	(8.706)	(12.032)	36.575	-	(278)	26.805
31 Δεκεμβρίου 2019	658.377	316.439	316.914	318.304	786.792	28.804.633	-	31.201.460

Η Θυγατρική εταιρεία Venadektos Holdings Limited συμμετέχει με την σειρά της στην εταιρεία Dimand Real Estate and Services EOOD με αξία συμμετοχής €1 την 31.12.2019 και ζημιές από αποτίμηση στην εύλογη αξία αναγνωρισμένες στα Αποτελέσματα για το 2019 ποσού € 1.744.

Η Θυγατρική εταιρεία Arcela Investments Ltd συμμετέχει με την σειρά της στις ακόλουθες θυγατρικές εταιρείες ως εξής:

	EMID HOLDINGS LTD	SENSECO LTD	CANTE HOLDINGS LTD	MACOLIQ HOLDINGS LTD	STAN NYA HOLDINGS LTD	KARTONERA LTD	PAVALIA ENTERPRISES LTD	STEVELEUS HOLDINGS LTD	RODOMONDAS LTD	ORLINA RUM HOLDINGS LTD	RANDOM M.A.E.	GRAVITOUSIA LTD	YJTC European Trading LTD	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2018	431.356	-	1.000	7.866.786	3.651.967	4.497.466	-	-	-	-	-	-	-	16.448.584
Τέρμηση θυγατρικής εταιρίας Προσθήκες (Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικής)	-	-	5.589.000	-	2.107.340	504.003	-	-	-	-	-	-	-	1.000
Μείωσης (Μέίωση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικής)	-	-	-	(1.830.555)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.830.555)
Πολλαπλές Κέρδη/(Ζημές) από αποτίμηση στην εύλογη αξία αναγνωρισμένα στα Αποτελέσματα	-	-	-	-	(5.318.349)	(3.872.702)	-	-	-	-	-	-	-	(9.191.051)
Μεταφορά σε επενδύσεις σε κοινοπρεπείς	-	-	(5.590.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5.590.000)
31 Δεκεμβρίου 2018	51.138	-	5.158.744	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	5.209.883
Τέρμηση θυγατρικής εταιρίας Προσθήκες (Άγορά θυγατρικής στο κόστος)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25.000	-	-	-	25.000
Προσθήκες (Άγορά θυγατρικής - Κέρδος από αποτίμηση στην εύλογη αξία κατά την αρχική αναγνώριση αναγνωρισμένα στα Αποτελέσματα)	-	66.366	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	66.366
Πολλαπλές Διανεμή μερισμάτων Κέρδη/(Ζημές) από αποτίμηση στην εύλογη αξία αναγνωρισμένα στα Αποτελέσματα	6.227.406	(217.638)	-	569.601	-	-	-	3.819	115.139	(1.500)	994.258	(3.450)	(1.500)	7.686.134
Μεταφορά σε επενδύσεις σε κοινοπρεπείς	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(300)	(300)
31 Δεκεμβρίου 2019	6.278.544	90.435	-	-	-	1	5.319	116.639	-	995.758	21.550	-	-	7.508.244

Κάθε μία από τις ανωτέρω θυγατρικές εταιρείες συμμετέχει με την σειρά της στις αντίστοιχες θυγατρικές εταιρείες όπως αναλύονται κατωτέρω:

	PIRAEUS PORT PLAZA 3 A.E.	PIRAEUS PORT PLAZA 2 A.E.	RINASCITA A.E.	HUB 204 A.E.	IQ HUB M.A.E.	TOP REALTY PIRAEUS M. A.E.	PIRAEUS REGENERATION ZONAS M. A.E.	PIRAEUS REGENERATION 138 M.A.E.	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2018	7.978.844	5.652.390	-	200.000	25.000	-	-	-	13.631.234
Τέρμαση θυγατρικής Προσθήκες (Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικής)	-	-	1.380.500	160.000	80.000	-	-	-	225.000
Πωλήσεις Κέρδη/(Ζημιές) από αποτίμηση στην εύλογη αξία σαναγνωρισμένα στα Αποτέλεσματα Μεταφορά σε επενδύσεις σε κοινοπραξίες	(5.037.945)	(3.615.201)	451.866	272.230	(359.999)	(8.994)	-	-	2.790.500
31 Δεκεμβρίου 2018	(4.773.265)	(3.479.419)	-	-	-	-	-	-	(8.252.684)
Τέρμαση θυγατρικής Προσθήκες (Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικής)	-	-	1	96.006	-	25.000	100.000	250.000	96.007
Πωλήσεις Κέρδη/(Ζημιές) από αποτίμηση στην εύλογη αξία σαναγνωρισμένα στα Αποτέλεσματα Μεταφορά σε επενδύσεις σε κοινοπραξίες	-	-	1.466.000	120.000	-	70.000	70.000	60.000	1.786.000
31 Δεκεμβρίου 2019	-	-	(3.617.308)	-	-	-	-	-	(3.617.308)
	-	-	8.869.165	(53.541)	(5.301)	291.895	385.881	324.070	9.812.169
	-	-	(6.717.858)	-	-	-	-	-	(6.717.858)
	-	-	-	162.465	19.699	461.895	705.881	484.070	1.834.010

Κατά την διάρκεια της χρήσης 2019 διενεργήθηκαν οι ακόλουθες αλλαγές στον Όμιλο σε σχέση με την προηγούμενη χρήση:

Ο Όμιλος, μέσω της εταιρείας Arcela Investments Ltd, προέβη στην αγορά του 100% των μετοχών των νεοσυσταθείσων εταιρειών Pavalia Enterprices Ltd και Stivaleus Holdings Ltd την 31 Ιανουαρίου 2019, Rodomondas Ltd στις 15 Μαρτίου 2019, Oblinarium Holdings Ltd στις 13 Μαΐου 2019 και Gravitousia Ltd στις 5 Σεπτεμβρίου 2019 έναντι τιμήματος ποσού €1.500 για κάθε εταιρεία. Ως αποτέλεσμα των ανωτέρω αγορών, ο Όμιλος αναγνώρισε απαιτήσεις ποσού €1.500 για κάθε εταιρεία.

Η απόκτηση της εταιρείας Pavalia Enterprices Ltd συνεισέφερε στον Όμιλο στην χρήση 2019 καθαρή ζημιά ποσού €15.949, της εταιρείας Stivaleus Holdings Ltd καθαρό κέρδος ποσού €80.701, της εταιρείας Rodomondas Investment Ltd καθαρή ζημιά ποσού €12.686, της εταιρείας Gravitousia Ltd καθαρή ζημιά ποσού €6.589 και της εταιρείας Oblinarium Holdings Ltd καθαρό κέρδος ποσού €743.431. Δεν θα προέκυπτε διαφορά στα ενοποιημένα κέρδη του Όμιλου εάν η αγορά της καθεμίας των παραπάνω εταιρειών είχε πραγματοποιηθεί την 1η Ιανουαρίου 2019.

Την 15 Μαρτίου 2019 ο Όμιλος, μέσω της εταιρείας Arcela Investments Ltd, προέβη στην αγορά του 100% των μετοχών της νεοσυσταθείσας εταιρείας YITC European Trading Ltd έναντι τιμήματος ποσού €1.500. Ως αποτέλεσμα της ανωτέρω αγοράς, ο Όμιλος αναγνώρισε απαιτήσεις ποσού €1.500.

Την 18 Απριλίου 2019 ο Όμιλος, μέσω της εταιρείας Arcela Investments Ltd, προέβη στην εισφορά του 100% των μετοχών της εταιρείας Macoliq Holdings Ltd στα πλαίσια αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας Cante Holdings Ltd, η οποία για τον Όμιλο αποτελεί κοινοπραξία, δίνοντας επιπλέον ποσό €2.373 σε μετρητά. Η εταιρεία European Bank for Reconstruction and Development συμμετείχε σε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας Cante Holdings Ltd κατά το ποσό των €2.891.350 με μετρητά έτσι ώστε να διατηρηθούν τα υπάρχοντα ποσοστά συμμετοχής στην Cante Holdings Ltd (65% η Arcela Investments Ltd και 35% η European Bank for Reconstruction and Development). Ο Όμιλος αξιολόγησε πως έχασε τον έλεγχο της εταιρείας Macoliq Holdings Ltd με την εισφορά των μετοχών της στην κοινοπραξία Cante Holdings Ltd. Ο Όμιλος αναγνώρισε κέρδος από την απώλεια του ελέγχου της εταιρείας Macoliq Holdings Ltd ποσού €461.352 που καταχωρήθηκε στο κονδύλι «Λοιπά κέρδη/(Ζημιές) – καθαρά».

Στις 6 Ιουνίου 2019 ο Όμιλος, μέσω της εταιρείας Arcela Investments Ltd, προέβη στην αγορά του 100% των μετοχών της εταιρείας Senseco Trading Ltd από την εταιρεία Damen Holdings Ltd έναντι τιμήματος €241.706. Επιπλέον, την ίδια ημερομηνία εκχωρήθηκε απαίτηση ποσού €2.066.700 από την εταιρεία Damen Holdings Ltd στην εταιρεία Arcela Investment Ltd έναντι της Senseco Trading Ltd.

Το συνολικό ποσό των €2.308.406 (τίμημα για αγορά 100% των μετοχών της εταιρείας Senseco

Trading Ltd και για εκχώρηση απαίτησης) συμψηφίστηκε με απαίτηση της Arcela Investments Ltd από δάνειο προς τον πρώην μέτοχο της Senseco Trading Ltd, Damen Holdings Ltd. Βλέπε σχετικά σημείωση 30.

Οι απαίτησεις και υποχρεώσεις που αναγνωρίστηκαν ως αποτέλεσμα της αγοράς της εταιρείας Senseco Trading Ltd είναι οι παρακάτω:

Επενδύσεις σε κοινοπραξίες	2.873.683
Πελάτες και λοιπές απαίτησεις	1.940
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	1.859
<u>Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις</u>	<u>(2.635.776)</u>
	241.706

Η απόκτηση της Senseco Trading Ltd συνεισέφερε στον Όμιλο καθαρή ζημιά ποσού €168.203 για την περίοδο από 6 Ιουνίου 2019 έως 31 Δεκεμβρίου 2019.

Την 21 Ιουνίου 2019 ο Όμιλος πούλησε το 80% των μετοχών της εταιρείας YITC European Trading Ltd έναντι τιμήματος ποσού €1.200. Το κέρδος από την πώληση ανήλθε σε ποσό €3.844 και περιλαμβάνεται στο κονδύλι "Λοιπά κέρδη/(ζημιές) - καθαρά". Ο Όμιλος αξιολόγησε πως η επένδυση στην εταιρεία YITC European Trading Ltd την 31 Δεκεμβρίου 2019 ταξινομείται ως κοινοπραξία. Βλέπε σχετικά σημείωση 6.2.

Την 23 Ιουλίου 2019 συστάθηκαν οι εταιρίες Top Realty Piraeus M. A.E., Piraeus Regeneration Zonas M. A.E. και Piraeus Regeneration 138 M. A.E. οι οποίες αποτελούν 100% θυγατρικές εταιρίες της εταιρείας Oblinarium Holdings Ltd.

Την 16 Σεπτεμβρίου 2019 συστάθηκε η εταιρεία IQ HUB M.A.E. η οποία αποτελεί 100% θυγατρική εταιρεία της εταιρείας Rodomondas Investment Ltd.

Την 12 Νοεμβρίου 2019 συστάθηκε η εταιρεία Random M.A.E. η οποία αποτελεί 100% θυγατρική εταιρεία της εταιρείας Arcela Investments Ltd.

Την 23 Δεκεμβρίου 2019 ο Όμιλος πούλησε το 35% των μετοχών της εταιρείας Rinascita A.E. έναντι τιμήματος ποσού €1.050.700. Το κέρδος από την πώληση ανήλθε σε ποσό €7.126.404 (εκ των οποίων € 825.946 από την πώληση της συμμετοχής του 35% στη Rinascita A.E. και € 6.300.458 από επανεκτίμηση στην εύλογη αξία της συμμετοχής 65% που διατηρήθηκε), και περιλαμβάνεται στο κονδύλι "Λοιπά κέρδη/(ζημιές) - καθαρά". Ο Όμιλος αξιολόγησε πως η επένδυση στην εταιρεία Rinascita A.E. την 31 Δεκεμβρίου 2019 ταξινομείται ως κοινοπραξία. Βλέπε σχετικά σημείωση 6.2.

11. Επενδύσεις σε κοινοπραξίες που λογιστικοποιούνται με την μέθοδο της καθαρής θέσης

Στον κατωτέρω πίνακα παρατίθεται η κίνηση των επενδύσεων σε κοινοπραξίες για τον Όμιλο:

	31.12.2019	31.12.2018
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	10.612.877	-
Μεταφορά από επενδύσεις σε θυγατρικές	6.718.158	13.098.903
Προσθήκες	13.946.734	-
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου κοινοπραξίας	5.711.650	-
Διαφορά αύξησης μετοχικού κεφαλαίου σε κοινοπραξία και εύλογης αξίας εισφοράς	234.693	-
Μερίδιο κέρδους/(ζημιάς) από συμμετοχές που λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	1.897.522	736.845
Μείωσης	(5.115.659)	(3.222.871)
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	34.005.975	10.612.877

Στον κατωτέρω πίνακα παρατίθενται τα στοιχεία των επενδύσεων του Ομίλου σε κοινοπραξίες την 31.12.2019, των οποίων τα οικονομικά στοιχεία ενσωματώνονται στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις με την μέθοδο της Καθαρής Θέσης:

Όνομα	Χώρα κύριας εγκατάστασης & σύστασης	Ποσοστό συμμετοχής		Λογιστική αξία	
		31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
CANTE HOLDINGS LTD	Κύπρος	65%	65%	13.144.722	5.488.429
PIRAEUS PORT PLAZA 3 A.E.	Ελλάδα	N/A	51%	N/A	5.124.448
VALUE ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ Α.Ε.	Ελλάδα	51%	N/A	2.713.727	N/A
ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΧΑΝΙΩΝ Α.Ε.	Ελλάδα	60%	N/A	5.440.678	N/A
PANTERRA A.E.	Ελλάδα	51%	N/A	6.057.868	N/A
RINASCITA A.E.	Ελλάδα	65%	N/A	6.648.978	N/A
YITC EUROPEAN TRADING LTD	Κύπρος	20%	N/A	-	N/A

Την 17 Απριλίου 2019 ο Όμιλος προέβη μέσω της εταιρείας Stivaleus Holdings Ltd σε κοινή ίδρυση με την εταιρεία Εθνική Πανγαία Α.Ε.Ε.Α.Π. (η οποία μετονομάστηκε σε «Prodea Investments A.E.») της εταιρείας Panterra A.E. Ο Όμιλος κατέχει το 51% των μετοχών της εταιρείας Panterra A.E, ενώ η εταιρεία Prodea Investments A.E. το 49% των μετοχών της εν λόγω εταιρείας. Το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας Panterra A.E. κατά την σύσταση ανερχόταν σε €11.500.000, διαιρούμενο σε 1.150.000 κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας €10 έκαστης. Ο Όμιλος κατέληξε πως διενεργεί από κοινού έλεγχο στην εταιρεία Panterra A.E. και ταξινόμησε την σχετική επένδυση ως κοινοπραξία. Βλέπε σχετικά σημείωση 6.2. Η εταιρεία Panterra A.E. απέκτησε την 10η Σεπτεμβρίου 2019 οικόπεδο μετά δύο κτιρίων επαγγελματικής χρήσης και έχει εκπονήσει επιχειρηματικό πλάνο το οποίο προβλέπει την ολοσχερή κατεδάφιση των υπαρχόντων κτιρίων και την ανέγερση συγκροτήματος κτιρίων γραφείων.

Μέχρι την 18η Απριλίου 2019, ο Όμιλος κατείχε το 51% των μετοχών της εταιρείας Piraeus Port Plaza 3 A.E., μέσω της θυγατρικής εταιρείας Macoliq Holdings Ltd και η εταιρεία Piraeus Port Plaza 3 A.E. αποτελούσε κοινοπραξία για τον Όμιλο. Την 18η Απριλίου 2019 ο Όμιλος, μέσω της εταιρείας Arcela Investments Ltd προέβη στην εισφορά του 100% των μετοχών της εταιρείας Macoliq Holdings Ltd ως αύξηση μετοχικού κεφαλαίου στην εταιρεία Cante Holdings Ltd, η οποία για τον Όμιλο αποτελεί κοινοπραξία, δίνοντας επιπλέον ποσό €2.373 σε μετρητά. Βλέπε σχετικά σημείωση 10. Από την 18η Απριλίου 2019, η επένδυση του Ομίλου στην εταιρεία Piraeus Port Plaza 3 A.E λογιστικοποιείται από τον Όμιλο μέσω της επένδυσης του Ομίλου στην κοινοπραξία της Cante Holdings Ltd.

Το ποσό των €234.693 που εμφανίζεται ανωτέρω ως «Διαφορά αύξησης μετοχικού κεφαλαίου σε κοινοπραξία και εύλογης αξίας εισφοράς» αφορά το μερίδιο του Ομίλου στην διαφορά μεταξύ της εύλογης αξίας της εταιρείας Macoliq Holdings Ltd που εισφέρθηκε από την Arcela Investments Ltd στην Cante Holdings Ltd και της ονομαστικής αξίας των μετοχών της εταιρείας Cante Holdings Ltd που εκδόθηκαν για την Arcela Holdings Ltd.

Η εταιρεία Piraeus Port Plaza 3 A.E. έχει στην κατοχή της ακίνητο στον Δήμο Πειραιά. Το εν λόγω ακίνητο επί της ουσίας αποτελείται από τέσσερα (4) κτίρια μαζί με βοηθητικούς χώρους. Η εταιρεία Piraeus Port Plaza 3 A.E. κατά την 31.12.2019 έχει ολοκληρώσει τη μετασκευή του υφιστάμενου κτιρίου Α σε κτίριο γραφείων σύγχρονων προδιαγραφών, και βρίσκεται σε στάδιο κατασκευής των νέων κτιρίων γραφείων Β και Δ, και μετασκευής του κτιρίου Γ σε σταθμό αυτοκινήτων σύγχρονων προδιαγραφών, τα οποία θα έχουν ολοκληρωθεί εντός του 2020. Ο απώτερος σκοπός της εταιρείας Piraeus Port Plaza 3 A.E. είναι η εκμίσθωση των προαναφερόμενων κτιρίων σε τρίτους.

Η εταιρεία Piraeus Port Plaza 2 A.E., η οποία λογιστικοποιείται από τον Όμιλο επίσης μέσω της επένδυσης του Ομίλου στην κοινοπραξία της Cante Holdings Ltd., έχει στην κατοχή της ακίνητο στον Δήμο Πειραιά επί της οδού Γραβιάς. Η εταιρεία Piraeus Port Plaza 2 A.E., κατά την 31.12.2019 έχει ολοκληρώσει τη μετασκευή του υφιστάμενου κτιρίου Ε σε κτίριο γραφείων σύγχρονων προδιαγραφών, και βρίσκεται σε στάδιο κατασκευής του νέου κτιρίου γραφείων Ζ και αποκατάστασης του υφιστάμενου διατηρητέου κτιρίου, τα οποία θα έχουν ολοκληρωθεί εντός του 2020. Ο απώτερος σκοπός της εταιρείας Piraeus Port Plaza 3 A.E. είναι η εκμίσθωση των προαναφερόμενων κτιρίων σε τρίτους.

Την 31 Μαΐου 2019 ο Όμιλος προέβη μέσω της εταιρείας Pavalia Enterprises Ltd σε από κοινού αγορά με την εταιρεία Εθνική Πανγαία Α.Ε.Ε.Α.Π. (η οποία μετονομάστηκε σε «Prodea Investments A.E.») της εταιρείας Επενδυτική Χανίων Α.Ε. Ο Όμιλος αγόρασε το 60% των μετοχών της εταιρείας Επενδυτική Χανίων Α.Ε. έναντι τιμήματος € 5.865.000, ενώ η εταιρεία Prodea Investments A.E. των 40% των μετοχών της εν λόγω εταιρείας. Ο Όμιλος κατέληξε πως διενεργεί από κοινού έλεγχο στην εταιρεία Επενδυτική Χανίων Α.Ε. και ταξινόμησε την σχετική επένδυση ως κοινοπραξία. Βλέπε σχετικά σημείωση 6.2. Η εταιρεία Επενδυτική Χανίων Α.Ε. έχει στην κατοχή της τρία οικόπεδα στο Δήμο Χανίων Κρήτης και έχει εκπονήσει επιχειρηματικό πλάνο το οποίο προβλέπει την ανέγερση ξενοδοχείου στα δύο οικόπεδα και την ανέγερση συγκροτήματος κατοικιών στο άλλο οικόπεδο και με απώτερο σκοπό την εκμίσθωσή τους.

Όπως αναφέρθηκε και προηγουμένως στην σημείωση 10, την 6 Ιουνίου 2019 ο Όμιλος, μέσω της εταιρείας Arcela Investments Ltd, προέβη στην αγορά του 100% των μετοχών της εταιρείας Senseco Trading Ltd. Κατά την στιγμή της αγοράς της, η εταιρεία Senseco Trading Ltd κατείχε το 51% των μετοχών της εταιρείας Value Τουριστική Α.Ε. Ο Όμιλος κατέληξε πως διενεργεί από κοινού έλεγχο στην εταιρεία Value Τουριστική Α.Ε. και ταξινόμησε την σχετική επένδυση ως κοινοπραξία. Βλέπε σχετικά σημείωση 6.2. Η εταιρεία Value A.E. έχει στην κατοχή της ακίνητο, το οποίο αφορά αυτοτελές κτίριο γραφείων, στον Δήμο Αθηναίων, επί της συμβολής των οδών Ηλία Ηλιού και Μίνωος, για το οποίο έχει εκπονήσει επιχειρηματικό πλάνο το οποίο προβλέπει την ανακαίνιση και την βελτίωση των προδιαγραφών του ακινήτου με απώτερο σκοπό την εκμίσθωσή του.

Όπως αναφέρθηκε και προηγουμένως στην σημείωση 10, την 23 Δεκεμβρίου 2019 ο Όμιλος πούλησε το 35% των μετοχών της εταιρείας Rinascita A.E. στην εταιρεία Prodea Investments A.E., διατηρώντας το υπόλοιπο 65%. Ο Όμιλος κατέληξε πως διενεργεί από κοινού έλεγχο στην εταιρεία Rinascita A.E. και ταξινόμησε την σχετική επένδυση ως κοινοπραξία. Βλέπε σχετικά σημείωση 6.2. Η εταιρεία Rinascita A.E. έχει μισθώσει οκταόροφο ακίνητο το οποίο βρίσκεται στο κέντρο της Αθήνας επί της οδού Σταδίου 65 (Σαρόγλειο Μέγαρο) με συνολική διάρκεια μίσθωσης τα 25 έτη (με δυνατότητα παράτασης για άλλα 25 έτη ύστερα από σύμφωνη γνώμη και των δύο μερών). Η εταιρεία Rinascita A.E. προτίθεται να αξιοποιήσει το ακίνητο με την δημιουργία ξενοδοχείου.

Την 21 Ιουνίου 2019 ο Όμιλος πούλησε το 80% των μετοχών της εταιρείας YITC European Trading Ltd στην κυρία Γεωργία Πετρομελίδου, διατηρώντας το υπόλοιπο 20% (βλέπε σχετικά σημείωση 10). Ο Όμιλος κατέληξε πως διενεργεί από κοινού έλεγχο στην εταιρεία YITC European Trading Ltd και ταξινόμησε την σχετική επένδυση ως κοινοπραξία. Βλέπε σχετικά σημείωση 6.2. Η εταιρεία YITC European Trading Ltd κατέχει με την σειρά της το 100% των μετοχών της εταιρείας EVGENIA HOMES A.E. Η εταιρεία EVGENIA HOMES A.E. απέκτησε μέσα στην χρήση 2019 οικόπεδο μετά κτίριου στον Δήμο Πειραιώς, επί της οδού Θερμοπούλων και έχει εκπονήσει επιχειρηματικό πλάνο για το επενδυτικό ακίνητο το οποίο προβλέπει μετατροπή του σε συγκρότημα κατοικιών με απώτερο σκοπό την εκμίσθωσή τους.

Το μερίδιο κέρδους/(ζημιάς) από συμμετοχές που λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης του Ομίλου κατά την διάρκεια της χρήσης 2019 περιλαμβάνει τα εξής:

- Μερίδιο ζημιάς του Ομίλου από συμμετοχή στην κοινοπραξία Piraeus Port Plaza 3 A.E. ποσού €8.790 για την περίοδο από 1 Ιανουαρίου 2019 έως 18 Απριλίου 2019, οπότε η επενδύση του Ομίλου στην εταιρεία Piraeus Port Plaza 3 A.E. λογιστικοποιείται από τον Όμιλο μέσω της επένδυσης του Ομίλου στην κοινοπραξία της Cante Holdings Ltd.
- Μερίδιο κέρδους του Ομίλου από συμμετοχή στην κοινοπραξία Cante Holdings Ltd ποσού €2.051.950 για την περίοδο από 1 Ιανουαρίου 2019 έως 31 Δεκεμβρίου 2019.
- Μερίδιο ζημιάς του Ομίλου από συμμετοχή στην κοινοπραξία Value Τουριστική A.E. ποσού €159.956 για την περίοδο από 6 Ιουνίου 2019 έως 31 Δεκεμβρίου 2019.
- Μερίδιο ζημιάς του Ομίλου από συμμετοχή στην κοινοπραξία Επενδυτική Χανίων A.E. ποσού €7.372 για την περίοδο από 31 Μαΐου 2019 έως 31 Δεκεμβρίου 2019.
- Μερίδιο κέρδους του Ομίλου από συμμετοχή στην κοινοπραξία Panterra A.E. ποσού €90.868 για την περίοδο από 17 Απριλίου 2019 έως 31 Δεκεμβρίου 2019.

- Μερίδιο ζημιάς του Ομίλου από συμμετοχή στην κοινοπραξία Rinascita A.E. ποσού €68.880 για την περίοδο από 23 Δεκεμβρίου 2019 έως 31 Δεκεμβρίου 2019, κατά την οποία αποτελεί κοινοπραξία.
- Μερίδιο ζημιάς του Ομίλου από συμμετοχή στην κοινοπραξία YITC European Trading Ltd ποσού €300 για την περίοδο από 21 Ιουνίου 2019 έως 31 Δεκεμβρίου 2019. Η καθαρή ζημιά που αναλογεί στον Όμιλο από την κατοχή του 20% των μετοχών της κοινοπραξίας YITC European Trading Ltd για την περίοδο από 21 Ιουνίου 2019 έως 31 Δεκεμβρίου 2019, κατά την οποία αποτελεί κοινοπραξία, ανέρχεται σε ποσό €145.192. Από την ανωτέρω ζημιά o Όμιλος αναγνώρισε το ποσό των €300.

Οι παρακάτω πίνακες παρουσιάζουν συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση για κάθε κοινοπραξία του Ομίλου την 31.12.2019 και 31.12.2018:

Συνοπτική κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης

	Piraeus Port Plaza 3 A.E.	CANTE HOLDINGS LTD	VALUE ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ A.E.	ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΧΑΝΙΩΝ A.E.			
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	N/A	24.966	4.778.732	3.026.847	125.192	N/A	137.280
Λοιπά κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	N/A	2.206.038	42.933	927	189.962	N/A	279.727
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού	N/A	2.231.004	4.821.665	3.027.774	315.154	N/A	417.006
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	N/A	15.864.365	15.620.142	5.459.237	12.765.044	N/A	8.843.920
Σύνολο ενεργητικού	N/A	18.095.369	20.441.808	8.487.011	13.080.198	N/A	9.260.927
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις (εκτός από προμηθευτές)	N/A	3.035.146	-	-	7.578.875	N/A	2.980
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	N/A	3.881.671	12.954	8.485	131.994	N/A	140.611
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	N/A	6.916.817	12.954	8.485	7.710.868	N/A	143.591
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις (εκτός από προμηθευτές)	N/A	-	-	-	15.097	N/A	16.593
Λοιπές Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	N/A	1.129.741	-	-	130.066	N/A	-
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	N/A	1.129.741	-	-	145.162	N/A	16.593
Σύνολο υποχρεώσεων	N/A	8.046.557	12.954	8.485	7.856.031	N/A	160.184
Καθαρή Θέση	N/A	10.048.811	20.428.855	8.478.526	5.224.167	N/A	9.100.743
Συμφωνία με την λογιστική αξία:							
Καθαρή θέση την 1 Ιανουαρίου	N/A	7.978.844	8.478.526	(2.475)	3.678.269	N/A	8.788.858
Καθαρή θέση κατά την ίδρυση	N/A	-	-	-	-	N/A	-
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	N/A	1.378.540	8.261.000	8.599.000	1.172.304	N/A	555.204
Κέρδος/(Ζημιά) για την περίοδο	N/A	691.428	3.689.328	(117.999)	373.594	N/A	(243.319)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα για την περίοδο	N/A	-	-	-	-	N/A	-
Καθαρή θέση την 31 Δεκεμβρίου	N/A	10.048.811	20.428.855	8.478.526	5.224.167	N/A	9.100.743
Ποσοστό συμμετοχής Ομίλου	N/A	51%	65%	65%	51%	N/A	60%
Μερίδιο Ομίλου στην Καθαρή θέση	N/A	5.124.894	13.278.756	5.511.042	2.664.325	N/A	5.460.446
Μερίδιο Ομίλου από μη πραγματοποιημένο κέρδος/(Ζημιά) από συναλλαγές με την κοινοπραξία	N/A	(446)	(134.033)	(22.612)	(2.349)	N/A	(19.222)
Διαφορά από επιμέτρηση εύλογης αξίας κατά την πώληση (μεταφορά σε κοινοπραξία)	N/A	-	-	-	-	N/A	-
Διαφορά κατά την αρχική απόκτηση	N/A	-	-	-	51.752	N/A	(545)
Αναστροφή μεριδίου ζημιών από επένδυση σε κοινοπραξία	N/A	-	-	-	-	N/A	-
Λογιστική αξία	N/A	5.124.448	13.144.722	5.488.429	2.713.727	N/A	5.440.678

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα
Λοιπό κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό
Σύνολο ενεργητικού

Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις (εκτός από προμηθευτές)
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις (εκτός από προμηθευτές)
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων
Σύνολο υποχρεώσεων

Καθαρή Θέση**Συμφωνία με την λογιστική αξια:**

Καθαρή Θέση την 1 Ιανουαρίου
Καθαρή θέση κατά την ίδρυση
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου
Κέρδος/(Ζημιά) για την περίοδο
Λοιπά συνολικά εισοδήματα για την περίοδο
Καθαρή Θέση την 31 Δεκεμβρίου

Ποσοστό συμμετοχής Ομίλου
Μερίδιου Ομίλου στην Καθαρή Θέση
Μερίδιο Ομίλου από μη πραγματοποιημένο κέρδος/(Ζημιά) από συναλλαγές με την κοινοπραξία
Διαφορά από επιμέτρηση εύλογης αξίας κατά την πώληση (μεταφορά σε κοινοπραξία)
Διαφορά κατά την αρχική απόκτηση
Αναστροφή μερίδιο ζημιών από επένδυση σε κοινοπραξία
Λογιστική αξια

PANTERRA A.E.		RINASCITA A.E.		YITC EUROPEAN TRADING LTD	
31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
158.532	N/A	254.879	N/A	25.021	N/A
926.334	N/A	275.241	N/A	10.521	N/A
1.084.866	N/A	530.120	N/A	35.541	N/A
11.061.922	N/A	8.174.090	N/A	698.115	N/A
12.146.789	N/A	8.704.210	N/A	733.656	N/A
2.980	N/A	313.361	N/A	2.980	N/A
181.518	N/A	610.244	N/A	33.821	N/A
184.498	N/A	923.604	N/A	36.801	N/A
16.593	N/A	7.243.011	N/A	1.425.156	N/A
66.707	N/A	-	N/A	-	N/A
83.300	N/A	7.243.011	N/A	1.425.156	N/A
267.798	N/A	8.166.615	N/A	1.461.958	N/A
11.878.991	N/A	537.596	N/A	(728.301)	N/A
-	N/A	(19.370)	N/A	-	N/A
11.488.500	N/A	-	N/A	1.500	N/A
199.450	N/A	1.462.775	N/A	-	N/A
191.041	N/A	(905.810)	N/A	(729.801)	N/A
-	N/A	-	N/A	-	N/A
11.878.991	N/A	537.596	N/A	(728.301)	N/A
51%	N/A	65%	N/A	20%	N/A
6.058.285	N/A	349.437	N/A	(145.660)	N/A
(417)	N/A	(916)	N/A	-	N/A
-	N/A	6.300.458	N/A	769	N/A
-	N/A	-	N/A	-	N/A
-	N/A	-	N/A	144.892	N/A
6.057.868	N/A	6.648.978	N/A	-	N/A

Συνοπτική κατάσταση συνολικού εισοδήματος

	Piraeus Port Plaza 3 A.E.	CANTE HOLDINGS LTD	VALUE ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ A.E.	ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΧΑΝΙΩΝ A.E.				
	1.1.2019 έως 31.12.2019	1.1.2018 έως 31.12.2018						
Καθαρό Κέρδος/(Ζημιά) από ανταρραφημογή των επενδύσεων σε αιάντηα σε εύλογη αξία λοιπές ζημιές σχετιζόμενες με επενδύσεις σε αιώνια	5.207.894	798.410	-	-	541.941	N/A	(57.343)	N/A
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε αιώνια	-	-	(182.446)	-	-	N/A	-	N/A
Μερίδιο κέρδους/(Ζημιάς) από συμμετοχές που λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	-	-	3.485.793	149.669	-	-	-	-
'Έξοδα διοίκησης	(353.833)	-	(194.192)	(266.585)	(35.044)	N/A	(185.218)	N/A
Λοιπό έξοδα	-	(37.614)	-	-	-	N/A	-	N/A
Λοιπό έσοδα	457.123	-	-	-	1.000	N/A	-	N/A
Κέρδος από συγρά σε τιμή ευκαιρίας	-	-	361.067	-	-	-	-	-
Λοιπό κέρδη/(Ζημιές)	-	-	(12)	-	-	-	-	-
Χρηματοοικονομικά έσοδα	26	23	39.419	-	14	N/A	34	N/A
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(215.577)	(42.710)	(2.682)	(1.083)	(2.314)	N/A	(791)	N/A
Φόρος εισοδήματος	(1.186.089)	155.764	(64)	-	(132.003)	N/A	-	N/A
Καθαρά ιερδη/ (Ζημιές) χρήσης	3.909.543	691.428	3.689.328	(117.999)	373.594	N/A	(243.319)	N/A
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης, μετά φόρων Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	3.909.543	691.428	3.689.328	(117.999)	373.594	N/A	(243.319)	N/A
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου πριν την απόκτηση	-	-	-	-	678.930	N/A	(107.866)	N/A
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου πριν την πώληση (μεταφορά σε κοινοπράξια)	-	(152.909)	-	(820.514)	-	N/A	-	N/A
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά την πώληση (μεταφορά από κοινοπράξια)	3.926.778	-	-	-	-	N/A	-	N/A
Ποσοστό συμμετοχής Ομίλου	51%	51%	65%	65%	51%	N/A	60%	N/A
Προσαρμογές ενοποίησης (μερίδιο Ομίλου από μη πραγματοποιημένο κέρδος/(Ζημιά) από συναλλαγές με κοινοπράξια, αναστροφή μερίδιου ζημιών από επένδυση σε κοινοπράξια και λοιπές προσαρμογές ενοποίησης)	-	(446)	(346.113)	(22.612)	(4.234)	N/A	73.900	N/A
Μερίδιο κέρδους/(Ζημιάς) από συμμετοχές που λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	(8.790)	430.167	2.051.950	434.022	(159.956)	N/A	(7.372)	N/A

	PANTERRA A.E.		RINASCITA A.E.		YITC EUROPEAN TRADING LTD		Piraeus Port Plaza 2 A.E.	
	17.4.2019 έως 31.12.2019	1.1.2018 έως 31.12.2018	1.1.2019 έως 31.12.2019	1.1.2018 έως 31.12.2018	15.3.2019 έως 31.12.2019	1.1.2018 έως 31.12.2018	1.1.2019 έως 31.12.2019	1.1.2018 έως 31.12.2018
Καθαρό Κέρδος/(Ζημιά) από συμμετοχές που λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	277.945	N/A	-	N/A	(700.515)	N/A	N/A	2.590.338
Έξοδο διοίκησης	(24.007)	N/A	(431.160)	N/A	(23.458)	N/A	N/A	-
Λοιπά έξοδα	-	N/A	-	N/A	-	N/A	N/A	(36.279)
Λοιπά έσοδα	-	N/A	-	N/A	-	N/A	N/A	-
Κέρδος από συγράψιμη σύμβαση	-	-	-	-	-	-	-	-
Λοιπά κέρδη/(Ζημιές)	-	-	-	-	-	-	-	-
Χρηματοοικονομικά έσοδα	5.648	N/A	-	N/A	-	N/A	N/A	24
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(1.838)	N/A	(474.649)	N/A	(5.829)	N/A	N/A	(103.361)
Φόρος εισοδήματος	(66.707)	N/A	-	N/A	-	N/A	N/A	(153.243)
Καθαρό κέρδη/ (Ζημιές) χρήσης	191.041	N/A	(905.810)	N/A	(729.801)	N/A	N/A	891.643
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης, μετά φόρων	-	N/A	-	N/A	-	N/A	N/A	-
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα υπέρθετης πριν την απόκτηση	-	N/A	-	N/A	-	N/A	N/A	-
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα υπέρθετης πριν την πώληση (μεταφορά σε κοινοπράξια)	-	N/A	(804.476)	N/A	(3.844)	N/A	N/A	-
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά την πώληση (μεταφορά από κοινοπράξια)	-	N/A	-	N/A	-	N/A	N/A	1.141.337
Ποσοστό συμμετοχής Ομίλου	51%	N/A	65%	N/A	20%	N/A	N/A	51%
Προσαρμογές ενοποίησης (μερίδιο Ομίλου από μη πραγματοποιημένο κέρδος/(Ζημιά) από συναλλαγές με κοινοπράξια, αναστροφή μεριδίου ζημιών από επένδυση σε κοινοπράξια και λοιπές προσαρμογές ενοποίησης)	(6.562)	N/A	(3.013)	N/A	144.892	N/A	N/A	-
Μερίδιο κέρδους/(Ζημιάς) από συμμετοχές που λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	90.868	N/A	(68.880)	N/A	(300)	N/A	N/A	(127.344)

Η ανωτέρω χρηματοοικονομική πληροφόρηση που αφορά την CANTE HOLDINGS LTD αφορά τις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της, οι οποίες συμπεριλαμβάνουν για το 2018 με την μέθοδο της ολικής ενοποίησης την εταιρεία Sagiol Holdings Ltd και με την μέθοδο της καθαρής θέσης ως κοινοπραξία την εταιρεία Piraeus Port Plaza 2 A.E. και για το 2019 με την μέθοδο της ολικής ενοποίησης της εταιρείας Sagiol Holdings Ltd και Macoliq Holdings Ltd και με την μέθοδο της καθαρής θέσης ως κοινοπραξίες της εταιρείας Piraeus Port Plaza 2 A.E. και Piraeus Port Plaza 3 A.E.

Η ανωτέρω χρηματοοικονομική πληροφόρηση αναφορικά με την YITC EUROPEAN TRADING LTD αφορά τις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της, οι οποίες συμπεριλαμβάνουν με την μέθοδο της ολικής ενοποίησης την εταιρεία Evgenia Homes A.E.

12. Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος

Ο Όμιλος και η Εταιρεία αναγνώρισαν τα παρακάτω ποσά για αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος κατά τις ημερομηνίες αναφοράς.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	(251.305)	-	-	(1.167.966)
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	383.307	553.764	383.307	-
Αναβαλλόμενη φορολογία (καθαρή)	132.002	553.764	383.307	(1.167.966)

Η συνολική μεταβολή στον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος είναι η παρακάτω:

	Σημ.	'Ομιλος		Εταιρεία	
		31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης		553.764	(334.358)	(1.167.966)	(449.772)
(Χρέωση) / πίστωση στα αποτελέσματα	27	(440.856)	(705.294)	(189.551)	(1.468.238)
(Χρέωση) / πίστωση στα λοιπά συνολικά εισοδήματα		19.094	(304)	1.740.824	750.044
Μεταφορά σε κοινοπραξίες		-	1.593.720	-	-
Υπόλοιπο τέλους χρήσης		132.002	553.764	383.307	(1.167.966)

Λόγω της μείωσης του συντελεστή φορολογίας εισοδήματος στην Ελλάδα, προέκυψε μέσα στην χρήση αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος-έξοδο ποσού €64.722 για την Εταιρεία και για τον Όμιλο. Βλέπε σχετικά σημείωση 27.

Οι μεταβολές στις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις κατά την διάρκεια της χρήσης, χωρίς να λαμβάνεται υπόψη ο συμψηφισμός των υπολοίπων εντός της ίδιας φορολογικής αρχής είναι οι παρακάτω:

Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις

'Ομιλος

1 Ιανουαρίου 2018

(Χρέωση) / πίστωση στα αποτελέσματα
Μεταφορά σε κοινοπραξίες

31 Δεκεμβρίου 2018

Επενδύσεις σε ακίνητα	Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	Σύνολο
(2.014.788)	(54.837)	(2.069.625)
392.647	(6.911)	385.735
1.622.142	-	1.622.142
-	(61.748)	(61.748)

1 Ιανουαρίου 2019

(Χρέωση) / πίστωση στα αποτελέσματα
31 Δεκεμβρίου 2019

-	(61.748)	(61.748)
(251.305)	55.816	(195.489)
(251.305)	(5.932)	(257.237)

Εταιρεία

1 Ιανουαρίου 2018

(Χρέωση) / πίστωση στα αποτελέσματα
(Χρέωση) / πίστωση στα λοιπά συνολικά εισοδήματα
31 Δεκεμβρίου 2018

Επενδύσεις σε θυγατρικές	Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	Σύνολο
(1.888.684)	-	(1.888.684)
(583.394)	(61.748)	(645.142)
750.348	-	750.348
(1.721.730)	(61.748)	(1.783.478)

1 Ιανουαρίου 2019

(Χρέωση) / πίστωση στα αποτελέσματα
(Χρέωση) / πίστωση στα λοιπά συνολικά εισοδήματα
31 Δεκεμβρίου 2019

(1.721.730)	(61.748)	(1.783.478)
-	55.816	55.816
1.721.730	-	1.721.730
-	(5.932)	(5.932)

Κατά την διάρκεια της χρήσης 2019 αντιλογίστηκε η αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση ποσού €1.721.730 που είχε αναγνωριστεί αναφορικά με την επένδυση στην θυγατρική εταιρεία Arcela Investments Ltd, καθώς η Διοίκηση αξιολόγησε πως δεν θα προκύψει στο μέλλον σχετικός φόρος εισοδήματος.

Η Εταιρεία δεν έχει αναγνωρίσει αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση επί εκπιπτόμενης προσωρινής διαφοράς συνολικού ύψους €2.268.747 αναφορικά με τις επενδύσεις της σε θυγατρικές εταιρείες που επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, καθώς η Διοίκηση δεν θεωρεί πιθανό ότι η προσωρινή διαφορά θα αναστραφεί στο άμεσο μέλλον.

	Όμιλος		Εταιρεία			
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018		
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις						
Πληρωτέες μετά από 12 μήνες	(5.932)	-	-	(411.868)		
Πληρωτέες εντός 12 μηνών	(251.305)	(61.748)	(5.932)	(1.371.610)		
	(257.237)	(61.748)	(5.932)	(1.783.478)		
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις						
Όμιλος						
	Επενδύσεις σε ακίνητα	Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	Δανεισμός	Φορολογικές Ζημιές	Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	Προβλέψεις
1 Ιανουαρίου 2018	298.248	4.527	-	1.427.026	5.466	-
(Χρέωση) / πίστωση στα αποτελέσματα	(269.903)	18.748	-	(848.556)	(5.466)	14.148
(Χρέωση) / πίστωση στα λοιπά συνολικά εισοδήματα	-	(304)	-	-	-	-
Μεταφορά σε κοινωνικές	-	-	-	(28.422)	-	-
31 Δεκεμβρίου 2018	28.345	22.971	-	550.048	-	14.148
						615.512
1 Ιανουαρίου 2019	28.345	22.971	-	550.048	-	14.148
(Χρέωση) / πίστωση στα αποτελέσματα	(1.134)	14.223	9.871	(255.007)	-	(13.320)
(Χρέωση) / πίστωση στα λοιπά συνολικά εισοδήματα	-	19.094	-	-	-	19.094
31 Δεκεμβρίου 2019	27.211	56.288	9.871	295.040	-	829
						389.239
Εταιρεία						
	Επενδύσεις σε ακίνητα	Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	Δανεισμός	Φορολογικές Ζημιές	Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	Προβλέψεις
1 Ιανουαρίου 2018	35.780	4.527	-	1.398.604	-	-
(Χρέωση) / πίστωση στα αποτελέσματα	(7.435)	18.748	-	(848.556)	-	14.148
(Χρέωση) / πίστωση στα λοιπά συνολικά εισοδήματα	-	(304)	-	-	-	(304)
31 Δεκεμβρίου 2018	28.345	22.971	-	550.048	-	14.148
						615.512
1 Ιανουαρίου 2019	28.345	22.971	-	550.048	-	14.148
(Χρέωση) / πίστωση στα αποτελέσματα	(1.134)	14.223	9.871	(255.007)	-	(13.320)
(Χρέωση) / πίστωση στα λοιπά συνολικά εισοδήματα	-	19.094	-	-	-	19.094
31 Δεκεμβρίου 2019	27.211	56.288	9.871	295.040	-	829
						389.239
Όμιλος						
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018		
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις						
Ανακτήσιμες μετά από 12 μήνες	83.500	346.329	83.500	346.329		
Ανακτήσιμες εντός 12 μηνών	305.740	269.183	305.740	269.183		
	389.239	615.512	389.239	615.512		

Ο Όμιλος και η Εταιρεία αναγνώρισαν αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση επί μεταφερόμενων φορολογικών ζημιών της Εταιρείας συνολικού ύψους €1.229.335, καθώς θεωρούν πως είναι πιθανό ότι τα μελλοντικά φορολογητέα κέρδη θα είναι επαρκή προκειμένου να χρησιμοποιηθεί η εν λόγω αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση. Οι φορολογικές ζημιές της Εταιρείας για τις οποίες αναγνωρίστηκε αναβαλλόμενη φορολογική

απαίτηση δύνανται να χρησιμοποιηθούν κατά το ποσό των €965.771 έως και την χρήση 2020, κατά το ποσό των €96.908 έως και την χρήση 2021 και κατά το ποσό των €166.657 έως και την χρήση 2024. Δεν αναγνωρίστηκε αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση επί μεταφερόμενων φορολογικών ζημιών της Εταιρείας ύψους €2.793.110, καθώς το δικαίωμα της Εταιρείας να τις χρησιμοποιήσει έληξε την 31.12.2019. Ο Όμιλος δεν αναγνώρισε αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση επί μεταφερόμενων φορολογικών ζημιών των υπόλοιπων εταιρειών του Ομίλου συνολικού ύψους €449.748, καθώς αξιολόγησε πως δεν πληρούνται τα κριτήρια αναγνώρισης του IAS 12.

Επιπλέον, ο Όμιλος δεν αναγνωρίζει αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση επί εκπιπτόμενης προσωρινής διαφοράς αναφορικά με τις επενδύσεις σε ακίνητα για τις θυγατρικές εταιρείες Perdim A.E., Προπέλα A.E., Μποζόνιο A.E. και Terra Attiva A.E., συνολικού ύψους €629.691, καθώς έχει αξιολογήσει πως δεν πληρούνται τα κριτήρια αναγνώρισης.

13. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Πελάτες - εξαιρουμένων συνδεδεμένων μερών	1.280.984	620.263	1.280.984	620.263
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(76.865)	(14.146)	(76.865)	(14.146)
Πελάτες - Συνδεδεμένα μέρη	30 656.912	1.047.670	30 730.316	1.063.962
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	30 (4.923)	(13.457)	30 (6.088)	(13.457)
Υπόλοιπο πελατών μετά την πρόβλεψη απομείωσης	1.856.107	1.640.330	1.928.346	1.656.622
'Εσοδα χρήσεως εισπρακτέα - εξαιρουμένων συνδεδεμένων μερών	342.684	443.689	342.684	443.689
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(9.699)	(5.149)	(9.699)	(5.149)
'Εσοδα χρήσεως εισπρακτέα - Συνδεδεμένα μέρη	30 66.026	103.139	30 78.821	103.139
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	30 (2)	(3)	30 (2)	(3)
Υπόλοιπο εσόδων χρήσεως εισπρακτέων μετά την πρόβλεψη απομείωσης	399.009	541.676	411.803	541.676
Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές υπεκμισθώσεις	213.206	-	394.630	-
Λοιπές απαιτήσεις από Συνδεδεμένα μέρη	30 1.912	1.475	30 4.266.287	19.151
Δάνεια σε Συνδεδεμένα μέρη	30 141.343	2.652.135	30 -	-
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(6)	-	(12)	-
Υπόλοιπο λοιπών απαιτήσεων και δανείων σε Συνδεδεμένα μέρη μετά την πρόβλεψη απομείωσης	356.454	2.653.610	4.660.905	19.151
Εγγυήσεις	35.164	30.675	33.364	20.275
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο (φόρους κλπ)	36.456	173.315	36.456	173.315
Λοιπές απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο (ΦΠΑ, ΕΝΦΙΑ κλπ)	130.687	87.723	3.612	3.612
'Έξοδα επομένων χρήσεων	136.543	21.510	33.752	21.510
Προκαταβολές σε προμηθευτές	114.219	157.324	106.124	141.989
Λοιπές απαιτήσεις	43.267	27.682	21.138	27.656
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(18.380)	-	(18.380)	-
Σύνολο	3.089.526	5.333.845	7.217.121	2.605.807
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	356.019	2.682.810	368.792	20.275
Κυκλοφορούν ενεργητικό	2.733.507	2.651.035	6.848.329	2.585.531

Οι «Λοιπές απαιτήσεις από Συνδεδεμένα μέρη» της Εταιρείας στον ανωτέρω πίνακα περιλαμβάνουν ποσό €4.232.151 που έχει δοθεί στην εταιρεία Arcela Investments Ltd προοριζόμενο για αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου.

Για τα δάνεια σε συνδεδεμένα μέρη βλέπε σημείωση 30.

Η Εταιρεία έχει συνάψει σύμβαση εκχώρησης απαιτήσεων από τους πελάτες COSMOTE – ΚΙΝΗΤΕΣ ΤΗΛΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΕΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ και ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΤΗΛΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΩΝ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ χωρίς δικαιώμα αναγωγής με την εταιρεία Eurobank Factors Ανώνυμη Εταιρεία Πρακτορείας Επιχειρηματικών Απαιτήσεων (εφεξής «Eurobank Factors»), στα πλαίσια σύμβασης ανάστροφης εκχώρησης που έχουν υπογράψει οι εν λόγω πελάτες με την Eurobank Factors. Με βάση τους όρους της σχετικής σύμβασης, η Εταιρεία αξιολόγησε πως έχει μεταβιβάσει τα δικαιώματά της να εισπράξει τις ταμειακές ροές από τις σχετικές απαιτήσεις που εκχωρεί στην Eurobank Factors και δεν φέρει το πιστωτικό κίνδυνο των εν λόγω εκχωρημένων απαιτήσεων (χωρίς δικαιώμα αναγωγής) και ως εκ τούτου έχει αποαναγνωρίσει τις απαιτήσεις που έχει εκχωρήσει. Κατά την διάρκεια της χρήσης 2019, εκχωρήθηκαν χωρίς δικαιώμα αναγωγής απαιτήσεις συνολικού ύψους €516.104 (2018: €1.270.964) και αναγνωρίστηκε σχετικό χρηματοοικονομικό έξοδο ποσού €12.368 (2018: €8.670) που περιλαμβάνεται στο κονδύλι «Χρηματοοικονομικά έξοδα».

Οι ακόλουθοι πίνακες απεικονίζουν το προφίλ πιστωτικού κινδύνου των πελατών και λοιπών απαιτήσεων βάσει του σχετικού πίνακα προβλέψεων του Ομίλου και της Εταιρίας.

Όμιλος

31.12.2019

Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Ποσοστό Αναμενόμενης Πιστωτικής Ζημιάς
Υπόλοιπο πελατών πριν την απομείωση
Υπόλοιπο εσόδων χρήσεως εισπρακτέων πριν την απομείωση
Υπόλοιπο απαιτήσεων από χρηματοδοτικές υπεκμισθωσεις πριν την απομείωση
Υπόλοιπο δανείων σε συνδεδεμένα μέρη πριν την απομείωση
Υπόλοιπο λοιπών απαιτήσεων και εγγυήσεων πριν την απομείωση
Πρόβλεψη απομείωσης

Μη ληξιπρόθεσμο	0 - 30 ημέρες	30 - 60 ημέρες	60 - 90 ημέρες	90+ ημέρες	Σύνολο
1,67%	3,02%	3,31%	3,76%	37,39%	3,95%
1.405.046	104.871	200.677	85.305	141.997	1.937.895
408.710	-	-	-	-	408.710
213.206	-	-	-	-	213.206
141.343	-	-	-	-	141.343
62.993	-	-	-	17.349	80.342
37.288	3.170	6.639	3.204	59.576	109.876
					<u>2.671.621</u>

Εταιρεία

31.12.2019

Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις - εξαιρουμένων συνδεδεμένων μερών

Ποσοστό Αναμενόμενης Πιστωτικής Ζημιάς
Υπόλοιπο πελατών πριν την απομείωση
Υπόλοιπο εσόδων χρήσεως εισπρακτέων πριν την απομείωση
Υπόλοιπο απαιτήσεων από χρηματοδοτικές υπεκμισθωσεις πριν την απομείωση
Υπόλοιπο λοιπών απαιτήσεων και εγγυήσεων πριν την απομείωση
Πρόβλεψη απομείωσης

Μη ληξιπρόθεσμο	0 - 30 ημέρες	30 - 60 ημέρες	60 - 90 ημέρες	90+ ημέρες	Σύνολο
3,06%	3,16%	4,14%	5,15%	39,45%	6,25%
836.900	100.420	160.172	62.248	121.243	1.280.984
342.684	-	-	-	-	342.684
-	-	-	-	-	-
37.153	-	-	-	17.349	54.502
37.265	3.169	6.638	3.204	54.669	104.945
					<u>1.573.225</u>

31.12.2019

Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις - Συνδεδεμένα μέρη

Ποσοστό Αναμενόμενης Πιστωτικής Ζημιάς
Υπόλοιπο πελατών πριν την απομείωση
Υπόλοιπο εσόδων χρήσεως εισπρακτέων πριν την απομείωση
Υπόλοιπο απαιτήσεων από χρηματοδοτικές υπεκμισθωσεις πριν την απομείωση
Πρόβλεψη απομείωσης

Μη ληξιπρόθεσμο	0 - 30 ημέρες	30 - 60 ημέρες	60 - 90 ημέρες	90+ ημέρες	Σύνολο
0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	18,61%	0,51%
625.232	5.934	41.988	24.540	32.622	730.316
78.821	-	-	-	-	78.821
394.630	-	-	-	-	394.630
29	0	1	1	6.070	6.102
					<u>1.197.665</u>

του ακινήτου "Πρώην Εργοστάσιο Καταλόγου στην Κηφισιά για την COSMOTE TV", για το οποίο είχε αναγνωριστεί την 31.12.2018 ποσό €220.529, ως έσοδα χρήσεως εισπρακτέα (€24.718 την 31.12.2019).

14. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Ταμείο	3.538	2.772	1.607	1.166
Τραπεζικές καταθέσεις	15.020.983	6.301.713	10.081.210	1.126.844
Σύνολο	15.024.521	6.304.485	10.082.817	1.128.010

15. Μετοχικό κεφάλαιο

	Αριθμός μετοχών	Κοινές μετοχές	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2018	20.237	607.110	-	607.110
31 Δεκεμβρίου 2018	20.237	607.110	-	607.110
1 Ιανουαρίου 2019	20.237	607.110	-	607.110
31 Δεκεμβρίου 2019	20.237	607.110	-	607.110

Το σύνολο των εκδοθεισών κοινών μετοχών είναι είκοσι χιλιάδες διακόσιες τριάντα επτά (20.237) μετοχές με ονομαστική αξία €30 ανά μετοχή.

Η Εταιρεία στις 23.12.2019 προχώρησε στην έκδοση έξι χιλιάδων επτακοσίων σαράντα επτά (6.747) προνομιούχων εξαγοράσιμων ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας €30 ανά μετοχή και συνολικής αξίας €202.410. Με βάση τις διατάξεις του ΔΠΧΑ 9, η Εταιρεία αναγνώρισε το κεφάλαιο αυτών ως δανεισμό, καθότι οι εν λόγω μετοχές φέρουν δικαίωμα απόληψης τόκου ανεξαρτήτως των αποτελεσμάτων της Εταιρείας και οφείλουν να εξαγοραστούν από την Εταιρεία ύστερα από αίτημα του κατόχου αυτών (Σημείωση 17).

16. Λοιπά Αποθεματικά

	Όμιλος				
	Τακτικό αποθεματικό	Έκτακτα αποθεματικά	Ειδικά αποθεματικά	Αποθεματικά από έσοδα συμμετοχών	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2018	317.065	1.500.000	49.278	934.052	2.800.395
31 Δεκεμβρίου 2018	317.065	1.500.000	49.278	934.052	2.800.395
1 Ιανουαρίου 2019	317.065	1.500.000	49.278	934.052	2.800.395
31 Δεκεμβρίου 2019	317.065	1.500.000	49.278	934.052	2.800.395

	Τακτικό αποθεματικό	Έκτακτα αποθεματικά	Εδικά αποθεματικά	Αποθεματικά από έσοδα συμμετοχών	Χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων διαθέσιμων προς πώληση	Αποθεματικό χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων	Αποθεματικό χρηματοοικονομικών περιουσιακών περιουσιακών στοιχείων στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων	Σύνολο	
1 Ιανουαρίου 2018 Επαναταξινόμηση κατά την μετάβαση στο ΔΠΧΑ 9 Μεταφορές (σε)/από Αποτελέσματα εις νέον Κέρδη/(Ζημιές) από αποτίμηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων, καθαρά από φόρους	317.065	1.500.000	49.278	1.684.052	6.139.763	(6.139.763)	6.052.329	(87.434)	9.690.157
31 Δεκεμβρίου 2018	317.065	1.500.000	49.278	934.052	-	-	4.473.617	7.274.012	
1 Ιανουαρίου 2019 Κέρδη/(Ζημιές) από αποτίμηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων, καθαρά από φόρους	317.065	1.500.000	49.278	934.052	-	-	4.473.617	7.274.012	
31 Δεκεμβρίου 2019	317.065	1.500.000	49.278	934.052	-	-	12.028.516	12.028.516	
							16.502.133	19.302.528	

17. Δανεισμός

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Μακροπρόθεσμος δανεισμός				
Τραπεζικά δάνεια		7.129.541	-	-
Ομολογιακά δάνεια από συνδεδεμένα μέρη	30	16.700.000	-	16.700.000
Μεταπρέψιμες προνομοιούχες μετοχές	30	202.410	-	202.410
Υποχρεώσεις από μισθώσεις		597.163	-	579.248
Υποχρεώσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης		-	7.066.122	-
Σύνολο Μακροπρόθεσμου δανεισμού		24.629.113	7.066.122	17.481.658
Βραχυπρόθεσμος δανεισμός				
Τραπεζικές υπεραναλήψεις		5.227.905	9.706.683	5.227.905
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων τραπεζικών δανείων		4.000	-	-
Ομολογιακά δάνεια		1.518.234	-	1.518.234
Ομολογιακά δάνεια από συνδεδεμένα μέρη	30	80.791	-	80.791
Μεταπρέψιμες προνομοιούχες μετοχές	30	1.939	-	1.939
Υποχρεώσεις από μισθώσεις		198.327	-	164.527
Υποχρεώσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης		-	307.365	-
Σύνολο Βραχυπρόθεσμου δανεισμού		7.031.196	10.014.048	6.993.396
Σύνολο δανεισμού		31.660.310	17.080.170	24.475.055
				9.706.683

Η Εταιρεία στις 29.5.2019 προχώρησε σε σύμβαση έκδοσης 5ετούς ομολογιακού δανείου, με ομολογιούχο την Τράπεζα Alpha Bank A.E. ποσού έως € 5.500.000. Μέχρι την 31.12.2019 έχει αναληφθεί ολόκληρο το ποσό, εκ του οποίου έχει αποπληρωθεί το ποσό των €4.000.000 μέσα στην χρήση 2019, με το εναπομείναν ποσό να αναμένεται να εξοφληθεί εντός του 2020. Η Εταιρεία επιβαρύνθηκε με έξοδα που σχετίζονται άμεσα με το συγκεκριμένο ομολογιακό δάνειο συνολικού ποσού €45.000. Το ανωτέρω ομολογιακό δάνειο είναι κυμαινόμενου επιτοκίου Euribor 3M+5,5%. Ως εγγύηση για την έκδοση του ανωτέρω ομολογιακού δανείου έχουν εκχωρηθεί λόγω ενέχυρου (α' σειράς/τάξης) και παροχή χρηματοοικονομικής ασφάλειας του Ν.3301/2004 τα δικαιώματα που απορρέουν προς όφελος της Εταιρείας από συγκεκριμένες συμβάσεις διαχείρισης έργων (project management) και συντήρησης που έχει συνάψει, καθώς και οι απαιτήσεις της Εταιρείας από τους λογαριασμούς του δανείου.

Η Εταιρεία στις 23.12.2019 προχώρησε σε σύμβαση έκδοσης ομολογιακού δανείου διάρκειας έως πέντε (5) ετών, με ομολογιούχο την εταιρεία Tempus Holdings 71 Sarl, συνολικού ύψους έως €49.797.590 από το οποίο μέχρι την 31.12.2019 έχει αναληφθεί ποσό €16.700.000. Το ανωτέρω ομολογιακό δάνειο έχει σταθερό επιτόκιο 10% και επιτόκιο 24,63% με βάση τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

Για τη λήψη του δανείου η Εταιρεία έχει προβεί σε εκχώρηση απαιτήσεων επί των μερισμάτων από την εταιρεία Arcela Investments Ltd, των μερισμάτων της Arcela Investments Ltd από θυγατρική / κοινοπραξίες στις οποίες συμμετέχει, των κερδών από την πώληση των κοινοπραξιών καθώς και την υποχρέωση να εκχωρήσει τα δικαιώματα που απορρέουν προς όφελος της Εταιρείας από τη σύμβαση διαχείρισης έργου (project management) με την εταιρία ΝΑΥΣΙΚΑ Α.Ε. ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΚΑΛΛΙΤΕΧΝΙΚΕΣ ΝΑΥΤΙΛΙΑΚΕΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ.

Η Εταιρεία στις 23.12.2019 προχώρησε στην έκδοση έξι χιλιάδων επτακοσίων σαράντα επτά (6.747) προνομιούχων εξαγοράσιμων ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας €30 ανά μετοχή και συνολικής αξίας €202.410 με δικαίωμα απόληψης τόκου 10% ετησίως.

Η Εταιρεία στις 25.10.2019 προχώρησε σε σύμβαση έκδοσης ομολογιακού δανείου, με ομολογιούχο την θυγατρική εταιρεία Arcela Investments Ltd, ποσού έως € 3.500.000, κυμαινόμενου επιτοκίου Euribor 3M+ 3,7%. Το ποσό αναλήφθηκε στο σύνολό του και έχει αποπληρωθεί ολοσχερώς κατά την 31.12.2019.

Στο πλαίσιο εξασφάλισης βραχυπρόθεσμων δανείων της Εταιρείας από την Τράπεζα Πειραιώς υπολοίπου €2.000.000 στις 31.12.2019 και εγκεκριμένων ορίων μέσω ανοικτού αλληλόχρεου λογαριασμού ύψους €7.500.000 , ενεχυριάσθηκαν οι μετοχές των θυγατρικών εταιρειών Προπέλα Α.Ε., Μποζόνιο Α.Ε., Perdim Α.Ε., Terra Attiva Α.Ε. και Dimand Cyprus Ltd. Επίσης για την εξασφάλιση του ίδιου ως άνω πιστωτικού ορίου από την Τράπεζα Πειραιώς, είχε παρασχεθεί εταιρική εγγύηση από την μέχρι τότε συνδεδεμένη εταιρεία Αλκινόη Επενδυτική Ακινήτων Α.Ε., η οποία ήρθη στις 12.12.2019, ημερομηνία κατά την οποία αποπληρώθηκε το ποσό του πιστωτικού ορίου €3.000.000 για το οποίο είχε παρασχεθεί η εγγύηση. Στην εταιρεία Αλκινόη Επενδυτική Ακινήτων Α.Ε. ο Όμιλος δεν έχει συμμετοχή στο μετοχικό της κεφάλαιο ούτε ασκεί ουσιώδη έλεγχο και εξουσία.

Ο Όμιλος, μέσω της θυγατρικής εταιρείας Arcela Investments Ltd, στις 20.6.2019 προχώρησε σε λήψη 2ετούς δανείου από την European Bank for Reconstruction and Development, ποσού έως €10.000.000, σταθερού επιτοκίου 12,5%. Μέχρι την 31.12.2019 έχει αναληφθεί ποσό €7.000.000. Η εταιρεία Arcela Investments Ltd επιβαρύνθηκε με έξοδα που σχετίζονται άμεσα με το συγκεκριμένο δάνειο συνολικού ποσού €342.637. Ποσό €102.791 αφορά έξοδα που σχετίζονται με το μέρος του δανείου που δεν έχει αναληφθεί μέχρι την 31.12.2019 και περιλαμβάνεται στο κονδύλι «Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις» στην γραμμή «Έξοδα επομένων χρήσεων». Στα πλαίσια εξασφάλισης του δανείου ενεχυριάσθηκαν οι μετοχές των εταιρειών Stivaleous Holdings Ltd και Pavalia Enterprises Ltd και οι μετοχές που κατέχει ο Όμιλος στην κοινοπραξία Cante Holdings Ltd. Ο Όμιλος εκτιμά ότι θα προβεί σε αποπληρωμή του δανείου το αργότερο μέχρι το τέλος του 2020.

Ο Όμιλος, μέσω της θυγατρικής εταιρείας Arcela Investments Ltd, στις 20.6.2019 προχώρησε σε λήψη δανείου διάρκειας 2 μηνών από την εταιρεία Cante Holdings Limited, ποσού έως €4.400.000, το οποίο μέχρι την 31.12.2019 έχει αναληφθεί και εξοφληθεί εξ' ολοκλήρου. Το επιτόκιο του ανωτέρω δανείου ήταν 3,5%.

Οι υποχρεώσεις από μισθώσεις της Εταιρείας αφορούν μίσθωση χώρου γραφείων, καθώς και μισθώσεις αυτοκινήτων. Οι υποχρεώσεις από μισθώσεις του Ομίλου αφορούν επιπλέων μίσθωση χώρου γραφείων της εταιρείας Arcela Investments Ltd και μίσθωση ακινήτου στον Πειραιά της εταιρείας HUB 204 Α.Ε. Βλέπε σχετικά και σημειώσεις 7, 8 & 32.

Κατά την διάρκεια της χρήσης 2019 δεν υπήρχαν μισθώσεις υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου χαμηλής αξίας και κυμαινόμενα μισθώματα. Δεν υπάρχουν δεσμεύσεις από συμβάσεις μίσθωσης οι οποίες δεν έχουν τεθεί σε ισχύ μέχρι και την λήξη της περιόδου αναφοράς.

Για το έξοδο που αναγνωρίστηκε κατά την διάρκεια της χρήσης 2019 βλέπε σημειώσεις 22 & 26.

Η συνολική ταμειακή εκροή για μισθώσεις το έτος 2019 ανήλθε σε ποσό €60.750 για την Εταιρεία και €68.450 για τον Όμιλο.

Οι υποχρεώσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης του Ομίλου την 31.12.2018 αφορούσαν χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτου από την εταιρεία Rinascita A.E. Την 1.1.2019 το σχετικό ποσό αναταξινομήθηκε στις υποχρεώσεις από μισθώσεις στον ανωτέρω πίνακα. Με την πώληση του 35% της εταιρείας Rinascita A.E. την 23 Δεκεμβρίου 2019 (βλέπε σχετικά σημείωση 10), οι υποχρεώσεις από μισθώσεις της εταιρείας Rinascita A.E. αντιλογίστηκαν από το κονδύλι «Δανεισμός» και το μερίδιο της συμμετοχής του Ομίλου μεταφέρθηκε στο κονδύλι «Επενδύσεις σε κοινοπραξίες που λογιστικοποιούνται με την μέθοδο της καθαρής θέσης».

18. Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία

Οι υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής της Θέσης της Εταιρείας και του Ομίλου αφορούν την Εταιρεία.

Υποχρεώσεις στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

Προγράμματα καθορισμένων παροχών - Συνταξιοδοτικά
Σύνολο

	31.12.2019	31.12.2018
	234.535	91.884
Σύνολο	234.535	91.884

Τα ποσά που έχουν αναγνωριστεί στα αποτελέσματα έχουν ως ακολούθως:

	31.12.2019	31.12.2018
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	16.519	21.442
Κόστος προϋπηρεσίας λόγω τροποποιήσεων	55.845	-
Χρηματοοικονομικό κόστος	1.562	1.185
Κέρδη και ζημιές περικοπών/ διακανονισμών/ τερματισμού υπηρεσίας	9.201	(3.561)
	83.128	19.066

Τα ποσά που έχουν αναγνωριστεί στα λοιπά συνολικά εισοδήματα έχουν ως ακολούθως::

	31.12.2019	31.12.2018
Επαναμετρήσεις:		
- Αναλογιστικά (κέρδη) / Ζημιές από οικονομικές παραδοχές	27.826	(1.512)
- Αναλογιστικά (κέρδη) / Ζημιές από δημογραφικές παραδοχές	(19.240)	-
- Αναλογιστικά (κέρδη) / Ζημιές από εμπειρία περιόδου	70.973	295
	79.559	(1.217)

Η μεταβολή της υποχρέωσης καθορισμένης παροχής κατά τη διάρκεια της χρήσης έχει ως εξής:

	31.12.2019	31.12.2018
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	91.884	74.036
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	16.519	21.442
Χρηματοοικονομικό κόστος	1.562	1.185
Κόστος προϋπηρεσίας λόγω τροποποιήσεων	55.845	-
Επαναμετρήσεις	79.559	(1.217)
Παροχές που πληρώθηκαν από τον εργοδότη	(20.036)	-
Κέρδη και ζημιές περικοπών/ διακανονισμών/ τερματισμού υπηρεσίας	9.201	(3.561)
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	234.535	91.884

Οι κύριες αναλογιστικές παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν έχουν ως εξής::

	31.12.2019	31.12.2018
Προεξοφλητικό επιτόκιο	0,80%	1,70%
Διάρκεια προγράμματος	13,67	17,31
Μελλοντικές αυξήσεις μισθών	1,70%	1,75%
Πληθωρισμός	1,70%	1,75%

Η ανάλυση ευαισθησίας για την αναλογιστική παραδοχή που αφορά το προεξοφλητικό επιτόκιο που δείχνει πώς η υποχρέωση καθορισμένων παροχών θα είχε επηρεαστεί από αλλαγές σε αυτήν την αναλογιστική παραδοχή είναι η ακόλουθη:

Επίπτωση στην υποχρέωση καθορισμένων παροχών			
Αλλαγή στην αναλογιστική παραδοχή	Αύξηση στην αναλογιστική παραδοχή	Μείωση στην αναλογιστική παραδοχή	
Προεξοφλητικό επιτόκιο	0,5%	(6,6%)	7,3%

19. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Οι υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας έναντι προμηθευτών και οι λοιπές υποχρεώσεις, έχουν ως εξής:

Σημ.	'Ομιλος		Εταιρεία	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Προμηθευτές	2.635.650	1.799.802	1.528.566	1.660.975
Ποσά οφειλόμενα σε Συνδεδεμένα μέρη	30	2.903.847	485.674	908.889
Εγγυήσεις		184.855	533.950	184.855
Δεδουλευμένα έξοδα		139.584	60.985	50.493
Υποχρεώσεις για φόρους και τέλη		372.719	246.136	366.980
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		-	198	-
Ασφαλιστικοί οργανισμοί		115.342	70.327	114.936
Προκαταβολές πελατών		28.000	-	28.000
Λοιπές υποχρεώσεις		24.612	28.257	24.592
Σύνολο	6.404.609	3.225.329	3.207.312	3.045.319

	'Ομιλος		Εταιρεία	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Μακροπρόθεσμο μέρος	550.000	-	-	-
Βραχυπρόθεσμο μέρος	5.854.609	3.225.329	3.207.312	3.045.319
Σύνολο	6.404.609	3.225.329	3.207.312	3.045.319

Οι εγγυήσεις αφορούν κατά κύριο λόγο ληφθείσες εγγυήσεις καλής εκτέλεσης από εργολάβους αναφορικά με κατασκευαστικά έργα.

Ποσό €702.779 που περιλαμβάνεται στα «Ποσά οφειλόμενα σε Συνδεδεμένα μέρη» στον ανωτέρω πίνακα κατά την 31.12.2019 αφορά έσοδα επομένων χρήσεων από παροχή υπηρεσιών διαχείρισης επένδυσης.

Ποσό €407.211 που περιλαμβανόταν στα «Ποσά οφειλόμενα σε Συνδεδεμένα μέρη» την 31.12.2018 και αφορούσε έσοδα επομένων χρήσεων από παροχή υπηρεσιών διαχείρισης επένδυσης αναγνωρίστηκε ως έσοδο μέσα στην χρήση 2019.

20. Προβλέψεις

Οι προβλέψεις ποσού €3.453 την 31.12.2019 για τον Όμιλο και την Εταιρεία αφορούν αναμενόμενη επιπλέον ζημιά που εκτιμάται ότι θα προκύψει από επαχθή σύμβαση κατασκευαστικού έργου.

21. Κύκλος εργασιών

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει των κύκλο εργασιών της Εταιρείας και του Ομίλου που προκύπτει από τις σημαντικότερες συμβάσεις με τους πελάτες.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	1.1.2019 έως 31.12.2019	1.1.2018 έως 31.12.2018	1.1.2019 έως 31.12.2019	1.1.2018 έως 31.12.2018
Έσοδα από κατασκευαστικά έργα	813.116	7.114.889	813.116	7.114.889
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών διαχείρισης επένδυσης	3.681.069	2.393.717	3.918.298	2.873.088
Έσοδα παροχής υπηρεσιών συντήρησης	1.712.046	1.278.364	1.712.046	1.278.364
Λοιπά	151.349	12.500	151.349	221.027
Κύκλος εργασιών	6.357.580	10.799.471	6.594.809	11.487.369

Ο πίνακας που ακολουθεί παρουσιάζει μία ανάλυση του κύκλου εργασιών της Εταιρείας και του Ομίλου ανά πηγή εσόδου και με βάση τον τρόπο αναγνώρισης του εσόδου (σε βάθος χρόνου/ σε δεδομένη χρονική στιγμή).

	Όμιλος		Εταιρεία	
	1.1.2019 έως 31.12.2019	1.1.2018 έως 31.12.2018	Σε βάθος χρόνου	Σε δεδομένη χρονική στιγμή
Έσοδα από κατασκευαστικά έργα	813.116	-	7.114.889	-
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών διαχείρισης επένδυσης	3.066.444	614.625	2.146.670	247.048
Έσοδα παροχής υπηρεσιών συντήρησης	1.712.046	-	1.278.364	-
Λοιπά	56.000	95.349	12.500	-
Κύκλος εργασιών	5.647.606	709.974	10.552.423	247.048

	Εταιρεία		Όμιλος	
	1.1.2019 έως 31.12.2019	1.1.2018 έως 31.12.2018	Σε βάθος χρόνου	Σε δεδομένη χρονική στιγμή
Έσοδα από κατασκευαστικά έργα	813.116	-	7.114.889	-
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών διαχείρισης επένδυσης	3.148.794	769.505	2.541.027	332.061
Έσοδα παροχής υπηρεσιών συντήρησης	1.712.046	-	1.278.364	-
Λοιπά	56.000	95.349	12.500	208.527
Κύκλος εργασιών	5.729.955	864.854	10.946.781	540.588

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει το συνολικό ποσό της τιμής συναλλαγής που έχει επιμεριστεί στις υποχρεώσεις εκτέλεσης οι οποίες δεν έχουν εκπληρωθεί (ή έχουν εκπληρωθεί μερικώς) την 31.12.2019 και την 31.12.2018.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών διαχείρισης επένδυσης	10.982.484	619.332	12.675.214	619.332
Έσοδα από κατασκευαστικά έργα	1.050.878	1.397.552	1.050.878	3.614.965
Λοιπά	59.000	-	59.000	-
Ποσό σύναλλαγής	12.092.362	2.016.884	13.785.092	4.234.297

Το ποσό της 31.12.2019 θα αναγνωριστεί ως έσοδο σε μεταγενέστερες χρήσεις από την Εταιρεία και τον Όμιλο, ως εξής:

Εταιρεία

	2020	2021	Σύνολο
'Έσοδα από παροχή υπηρεσιών διαχείρισης επένδυσης	7.047.403	5.627.811	12.675.214
'Έσοδα από κατασκευαστικά έργα	1.050.878	-	1.050.878
Λοιπά	49.000	10.000	59.000
Σύνολο	8.147.282	5.637.811	13.785.092

'Ομίλος

	2020	2021	Σύνολο
'Έσοδα από παροχή υπηρεσιών διαχείρισης επένδυσης	5.936.587	5.045.897	10.982.484
'Έσοδα από κατασκευαστικά έργα	1.050.878	-	1.050.878
Λοιπά	49.000	10.000	59.000
Σύνολο	7.036.465	5.055.897	12.092.362

22. Έξοδα ανά κατηγορία

Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία	
	1.1.2019 έως 31.12.2019	1.1.2018 έως 31.12.2018	1.1.2019 έως 31.12.2019	1.1.2018 έως 31.12.2018
Παροχές σε εργαζομένους	2.014.620	1.326.470	2.012.608	1.326.470
Κόστος αποθεμάτων αναγνωρισμένο στο κόστος πωληθέντων	393.535	1.680.903	393.535	1.680.903
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	8	40.878	170.803	40.878
Αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων με δικαιώμα χρήσης	8	403.239	-	98.249
Αποσβέσεις άύλων περιουσιακών στοιχείων	9	853	856	853
Απομείωση πελατών και λοιπών απαιτήσεων	13	77.121	(53.681)	78.292
'Έξοδα που αφορούν βραχυπρόθεσμες μισθώσεις		1.159	-	1.159
'Έξοδα που αφορούν σιωπηρώς ανανεωμένες μισθώσεις		5.610	-	5.610
Ενοικία		-	130.864	-
Φόροι - Τέλη		78.076	310.974	55.518
Αμοιβές και έξοδα τρίτων		3.647.253	8.118.998	3.594.214
Ζημιά από επαχθείς συμβάσεις		-	50.530	-
Λοιπά		689.342	664.374	644.719
Σύνολο	7.351.687	12.401.091	6.925.635	12.105.337

	Όμιλος		Εταιρεία	
	1.1.2019 έως 31.12.2019	1.1.2018 έως 31.12.2018	1.1.2019 έως 31.12.2019	1.1.2018 έως 31.12.2018
Κόστος πωληθέντων	4.261.801	10.226.570	4.453.239	10.501.847
'Έξοδα διάθεσης	860.502	618.735	883.793	660.840
'Έξοδα διοίκησης	2.152.263	1.609.467	1.510.310	998.160
Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων - καθαρό ποσό	77.121	(53.681)	78.292	(55.510)
Σύνολο	7.351.687	12.401.091	6.925.635	12.105.337

23. Παροχές σε εργαζομένους

Οι δαπάνες για παροχές σε εργαζομένους αναλύονται ως εξής:

Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία	
	1.1.2019 έως 31.12.2019	1.1.2018 έως 31.12.2018	1.1.2019 έως 31.12.2019	1.1.2018 έως 31.12.2018
Μισθοί και ημερομίσθια	1.403.114	905.145	1.401.337	905.145
'Έξοδα κοινωνικής ασφάλισης	514.641	395.151	514.406	395.151
Λοιπές βραχυπρόθεσμες παροχές	13.737	7.109	13.737	7.109
Κόστος προγραμμάτων καθορισμένων παροχών - Συνταξιοδοσικά	83.128	19.066	83.128	19.066
Σύνολο	2.014.620	1.326.470	2.012.608	1.326.470

24. Λοιπά λειτουργικά έσοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	1.1.2019 έως 31.12.2019	1.1.2018 έως 31.12.2018	1.1.2019 έως 31.12.2019	1.1.2018 έως 31.12.2018
'Έσοδο από παροχή υπηρεσιών διοικητικής υποστήριξης	80.564	29.422	123.031	57.800
'Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες	80.564	29.422	123.031	57.800
'Έσοδο από μερίσματα από εταιρείες του Ομίλου	-	-	-	2.040.000
'Έσοδο από λειτουργικές μισθώσεις	-	36.002	-	66.752
Λοιπά	6.870	6.631	6.870	6.631
Λοιπά έσοδα	6.870	42.633	6.870	2.113.383
Σύνολο	87.434	72.054	129.901	2.171.183

Τα έσοδα από μερίσματα της Εταιρείας από τις θυγατρικές της αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	1.1.2019 έως 31.12.2019	1.1.2018 έως 31.12.2018	1.1.2019 έως 31.12.2019	1.1.2018 έως 31.12.2018
Arcela Investments LTD	-	-	-	2.040.000
	-	-	-	2.040.000

Με την από 28 Φεβρουαρίου 2018 απόφαση των μετόχων της θυγατρικής εταιρείας ARCELA INVESTMENTS LTD διανεμήθηκε μέρισμα ποσού ευρώ 2.040.000 από τα κέρδη της χρήσης του 2017.

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει το συνολικό ποσό της τιμής συναλλαγής που έχει επιμεριστεί στις υποχρεώσεις εκτέλεσης, που αφορούν την παροχή υπηρεσιών διοικητικής υποστήριξης, οι οποίες δεν έχουν εκπληρωθεί (ή έχουν εκπληρωθεί μερικώς) την 31.12.2019 και 31.12.2018.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
'Έσοδο από παροχή υπηρεσιών διοικητικής υποστήριξης	18.000	76.800	55.600	92.000
	18.000	76.800	55.600	92.000

Το ποσό της 31.12.2019 θα αναγνωριστεί ως έσοδο σε μεταγενέστερες χρήσεις από την Εταιρεία και τον Όμιλο, ως εξής:

	2020	2021	Σύνολο
	Όμιλος	Εταιρεία	Σύνολο
	12.000	6.000	18.000
	49.600	6.000	55.600

25. Λοιπά κέρδη/(ζημιές) – καθαρά

Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία	
	1.1.2019 έως 31.12.2019	1.1.2018 έως 31.12.2018	1.1.2019 έως 31.12.2019	1.1.2018 έως 31.12.2018
Κέρδη / (Ζημιές) από αποτίμηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων (επενδύσεις σε θυγατρικές/συγγενείς/κοινοπραξίες)	-	-	-	26.805 (283.848)
Κέρδος / (Ζημιά) από πώληση επενδύσεων σε θυγατρικές/συγγενείς/ κοινοπραξίες	10	7.597.322	1.212.516	- -
Ζημιά απομέίωσης περιουσιακών στοιχείων μιας ομάδας στοιχείων που κατέχονται προς πώληση		- (1.104.982)	- -	- -
Κέρδος/Ζημιά από χρηματοδοτικές υπεκμισθώσεις		49.386	-	101.916 -
Κέρδος / (Ζημιά) από πώληση ενοώμαστων παγίων περιουσιακών στοιχείων	8	13.900 (76.229)	13.900 (76.229)	- -
Κέρδος από διαγραφή υποχρέωσης		103.610 (600)	103.610 -	(600) -
Λοιπά		7.764.218	30.705	246.232 (360.677)

Τα κέρδη από χρηματοδοτικές υπεκμισθώσεις προέρχονται από την διαφορά της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης που αποαναγνωρίστηκαν και των απαιτήσεων από χρηματοδοτικές υπεκμισθώσεις που αναγνωρίστηκαν για τις υπεκμισθώσεις της Εταιρείας χώρων γραφείου στις θυγατρικές εταιρείες και σε λοιπά συνδεδεμένα μέρη σε επίπεδο Εταιρείας, και σε επίπεδο Ομίλου σε λοιπά συνδεδεμένα μέρη. Οι σχετικές απαιτήσεις από χρηματοδοτικές υπεκμισθώσεις περιλαμβάνονται στο κονδύλι "Πελάτες και Λοιπές Απαιτήσεις". Βλέπε και σημείωση 13.

Η ζημιά απομείωσης περιουσιακών στοιχείων μιας ομάδας στοιχείων που κατέχονται προς πώληση ποσού €1.104.982 την 31.12.2018 αφορούσε την διαφορά του τιμήματος πώλησης της εταιρείας Piraeus Port Plaza 1 A.E. και της λογιστικής αξίας της επένδυσης στην εταιρεία Piraeus Port Plaza 1 A.E.

26. Χρηματοοικονομικό κόστος (καθαρό)

	Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία	
		1.1.2019 έως 31.12.2019	1.1.2018 έως 31.12.2018	1.1.2019 έως 31.12.2019	1.1.2018 έως 31.12.2018
Έξοδα από τόκους					
Τόκοι τραπεζικών δανείων		937.139	524.554	563.752	524.554
Τόκοι χρηματοδοτικών μισθώσεων		-	207.394	-	-
Τόκοι μισθώσεων		517.067	-	43.735	-
Τόκοι ομολογιακών δανείων		219.783	-	219.783	-
Τόκοι δανείων από Συνδεδεμένα μέρη	30	120.208	-	89.733	-
Τόκοι προνομιαύχων μετοχών	30	1.939	-	1.939	-
Έξοδα εγγυητικών επιστολών		96.722	99.664	96.722	99.664
Λοιπά		38.293	42.614	21.477	26.209
Χρηματοοικονομικό κόστος		1.931.150	874.226	1.037.141	650.428
Χρηματοοικονομικό έσοδο - Έσοδο τόκων καταθέσεων		(110)	(2.269)	(105)	(55)
Χρηματοοικονομικό έσοδο - Έσοδο τόκων από δάνεια σε Συνδεδεμένα μέρη	30	(11.375)	-	-	-
Έσοδο τόκων μισθώσεων	30	(11.973)	-	(21.663)	-
Καθαρά κέρδη / (ζημιές) από συναλλαγματικές διαφορές που προέκυψαν από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		(167)	(413)	-	-
Χρηματοοικονομικό έσοδο		(23.625)	(2.682)	(21.767)	(55)
Χρηματοοικονομικό κόστος - καθαρό		1.907.525	871.545	1.015.373	650.373

27. Φόρος εισοδήματος

Τα ποσά των φόρων που επιβάρυναν τα αποτελέσματα του Ομίλου και της Εταιρείας, έχουν ως εξής:

	Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία	
		1.1.2019 έως 31.12.2019	1.1.2018 έως 31.12.2018	1.1.2019 έως 31.12.2019	1.1.2018 έως 31.12.2018
Τρέχων φόρος εισοδήματος:					
Προσαρμογές για προηγούμενα έτη		(2.364)	-	-	-
Συνολικός τρέχων φόρος εισοδήματος		(2.364)	-	-	-
Αναβαλλόμενος φόρος:					
Αναβαλλόμενος φόρος	12	(440.856)	(705.294)	(189.551)	(1.468.238)
Σύνολο αναβαλλόμενου φόρου		(440.856)	(705.294)	(189.551)	(1.468.238)
Σύνολο		(443.220)	(705.294)	(189.551)	(1.468.238)

Ο φόρος επί των κερδών προ φόρων της Εταιρείας και του Ομίλου διαφέρει από το θεωρητικό ποσό που θα προέκυπτε χρησιμοποιώντας τον συντελεστή φόρου που ισχύει στην Ελλάδα, επί των κερδών.

Η διαφορά έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	1.1.2019 έως 31.12.2019	1.1.2018 έως 31.12.2018	1.1.2019 έως 31.12.2019	1.1.2018 έως 31.12.2018
Κέρδη/(Ζημιές) προ φόρων	7.993.123	(1.992.558)	(970.067)	552.165
Φόρος υπολογισμένος με βάση τους ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές στην Ελλάδα	(1.918.350)	577.842	232.816	(160.128)
Επίδραση από διαφορετικούς φορολογικούς συντελεστές στην Κύπρο και τη Βουλγαρία	1.042.732	(61.318)	-	-
Επίπτωση αλλαγής φορολογικών συντελεστών στην Ελλάδα	(64.722)	222.254	(64.722)	(37.161)
Εισόδημα που δεν υπόκειται σε φόρο εισοδήματος	1.460.751	678.262	31.284	-
Έξοδα που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	(513.808)	(510.227)	(163.394)	(188.798)
Φορολογικές ζημιές χρήσης για τις οποίες δεν αναγνωρίστηκε αναβαλλόμενη φορολογική απάτηση	(232.517)	(262.516)	-	-
Μη αναγνώριση αναβαλλόμενης φορολογικής απάτησης επί των Επενδύσεων σε ακίνητα καθώς δεν πληρούνται τα κριτήρια αναγνώρισης	11.280	-	-	-
Αντιλογισμός αναβαλλόμενης φορολογικής απάτησης που είχε αναγνωριστεί τις προηγούμενες χρήσεις	(225.535)	(757.989)	(225.535)	(1.082.150)
Προσαρμογές για προηγούμενα έτη	(2.364)	-	-	-
Λοιπά	(687)	(591.600)	-	-
Φόρος	(443.220)	(705.294)	(189.551)	(1.468.238)

Ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος νομικών προσώπων στην Ελλάδα έχει ορισθεί στο 24% για το έτος 2019 με βάση το άρθρο 22 του Ν.4646/2019 που ισχύει από την 12.12.2019.

Κατά την χρήση 2018, με βάση το άρθρο 23 του Ν.4579/2018 που ίσχυε από την 3.12.2018, ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος νομικών προσώπων στην Ελλάδα είχε ορισθεί στο 29% για το έτος 2018, και προέβλεπε σταδιακή μείωση κατά 1% ετησίως, ως εξής:

- 28% για το έτος 2019
- 27% για το έτος 2020
- 26% για το έτος 2021
- 25% για το έτος 2022 και εφεξής

Ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος νομικών προσώπων στην Κύπρο είναι 12,5% και στην Βουλγαρία 10%.

Για τη χρήση 2011 και εντεύθεν, οι Ελληνικές Ανώνυμες Εταιρίες και οι Εταιρείες Περιορισμένης Ευθύνης που οι ετήσιες χρηματοοικονομικές τους καταστάσεις ελέγχονται υποχρεωτικά από τους νόμιμους ελεγκτές, υποχρεούνται να λαμβάνουν «Ετήσιο Πιστοποιητικό» που προβλέπεται στην παρ. 5 του άρθρου 82 του Ν.2238/1994 για τις χρήσεις 2011-2013 και στις διατάξεις του άρθρου 65Α του Ν. 4174/2013 για τις χρήσεις 2014 και 2015. Κατόπιν ολοκλήρωσης του φορολογικού ελέγχου, ο Νόμιμος Ελεγκτής ή ελεγκτικό γραφείο εκδίδει στην εταιρία «Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης» και στη συνέχεια την υποβάλει ηλεκτρονικά στο Υπουργείο Οικονομικών.

Η Εταιρεία για τις χρήσεις 2013 έως και 2018 έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, σύμφωνα με το καθεστώς που προβλεπόταν από τις διατάξεις της παρ. 5 του άρθρου 82 του Ν 2238/1994 (χρήση 2013) και από τις διατάξεις του άρθρου 65Α του Ν. 4174/2013 (χρήσεις 2014 έως 2018)

όπως ισχύει και εκδόθηκαν Εκθέσεις Φορολογικής Συμμόρφωσης. Για τη χρήση 2019 η Εταιρεία έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των ΟΕΛ, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α N. 4174/2013. Ο έλεγχος αυτός βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της χρήσης 2019. Ωστόσο η Διοίκηση δεν αναμένει ουσιαστική μεταβολή των φορολογικών υποχρεώσεων της χρήσης αυτής κατά την ολοκλήρωση του ελέγχου.

Η θυγατρική εταιρεία HUB 204 A.E., που ιδρύθηκε το 2018, έχει υπαχθεί για τη χρήση 2018 στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α του ν. 4174/2013 όπως ισχύει και εκδόθηκε Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης. Για τη χρήση 2019 έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των ΟΕΛ, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α N. 4174/2013. Ο σχετικός έλεγχος βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων του Ομίλου της χρήσης 2019. Ωστόσο η Διοίκηση δεν αναμένει ουσιαστική μεταβολή των φορολογικών υποχρεώσεων της χρήσης αυτής κατά την ολοκλήρωση του σχετικού ελέγχου.

Οι θυγατρικές εταιρείες Top Realty Piraeus M. A.E., Piraeus Regeneration Zonas M. A.E. και Piraeus Regeneration 138 M. A.E., που ιδρύθηκαν το 2019, έχουν υπαχθεί για τη χρήση 2019 στο φορολογικό έλεγχο των ΟΕΛ, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α N. 4174/2013. Οι σχετικοί έλεγχοι βρίσκονται σε εξέλιξη και τα σχετικά φορολογικά πιστοποιητικά προβλέπεται να χορηγηθούν μετά τη δημοσίευση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων του Ομίλου της χρήσης 2019. Ωστόσο η Διοίκηση δεν αναμένει ουσιαστική μεταβολή των φορολογικών υποχρεώσεων της χρήσης αυτής κατά την ολοκλήρωση των σχετικών ελέγχων.

Επίσης, οι θυγατρικές εταιρείες Perdim A.E., Propéla A.E., Μποζόνιο A.E. και Terra Attiva A.E. δεν έχουν ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις 2010-2013, χρήσεις οι οποίες πλέον θεωρούνται παραγραφείσες. Επίσης, δεν έχουν ελεγχθεί για τις χρήσεις 2014-2019. Οι συγκεκριμένες θυγατρικές εταιρείες δεν έχουν υπαχθεί σε έλεγχο Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α του ν. 4174/2013 για τις χρήσεις 2015-2018 καθόσον εταιρείες με κύκλο εργασιών μικρότερο των 150.000 ευρώ δεν είναι υποχρεωτικό να υπαχθούν στον ανωτέρω έλεγχο και επομένως θεωρούνται ανέλεγκτες. Για τις χρήσεις που έληξαν μετά την 31 Δεκεμβρίου 2013 και παραμένουν φορολογικά ανέλεγκτες, από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές ή και από τον Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή της κάθε εταιρείας, η εκτίμησή της Διοίκησης του Ομίλου είναι ότι οι φόροι που ενδεχομένως προκύψουν δεν θα ασκήσουν ουσιώδη επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

Οι θυγατρικές εταιρείες IQ HUB M.A.E. και RANDOM M.A.E. που ιδρύθηκαν το 2019 δεν έχουν υπαχθεί σε έλεγχο Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, καθώς δεν πληρούν τα κριτήρια υπαγωγής στο φορολογικό έλεγχο των ΟΕΛ, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α N. 4174/2013 και επομένως, η συγκεκριμένη χρήση θεωρείται ανέλεγκτη. Οι φορολογικές αρχές είναι δυνατόν μελλοντικά να διενεργήσουν φορολογικό έλεγχο. Ωστόσο εκτιμάται από τη Διοίκηση του Ομίλου ότι τα αποτελέσματα από τέτοιους μελλοντικούς ελέγχους από τις φορολογικές αρχές, αν τελικά πραγματοποιηθούν, δεν θα έχουν σημαντική επίπτωση στη χρηματοοικονομική θέση του Ομίλου.

Κατ' εφαρμογή σχετικών φορολογικών διατάξεων: α) της παρ. 1 του άρθρου 84 του ν. 2238/1994 (ανέλεγκτες υποθέσεις φορολογίας εισοδήματος), β) της παρ. 1 του άρθρου 57 του ν. 2859/2000 (ανέλεγκτες υποθέσεις Φ.Π.Α. και γ) της παρ. 5 του άρθρου 9 του ν. 2523/1997 (επιβολή προστίμων για υποθέσεις φορολογίας εισοδήματος), το δικαίωμα του Δημοσίου για την επιβολή του φόρου για τις χρήσεις μέχρι και το 2013 έχει παραγραφεί μέχρι την 31.12.2019, με την επιφύλαξη ειδικών ή εξαιρετικών διατάξεων που τυχόν προβλέπουν μεγαλύτερη προθεσμία παραγραφής και υπό τις προϋποθέσεις που αυτές ορίζουν.

Πέραν αυτών, κατά πάγια νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας και των διοικητικών δικαστηρίων, ελλείψει υφισταμένης στον Κώδικα Νόμων περί Τελών Χαρτοσήμου διατάξεως περί παραγραφής, η σχετική αξίωση του

Δημοσίου για την επιβολή τελών χαρτοσήμου υπόκειται στην κατά το άρθρο 249 του Αστικού Κώδικα εικοσαετή παραγραφή.

Σύμφωνα με τη ΠΟΛ.1006/05.01.2016 δεν εξαιρούνται από τη διενέργεια τακτικού φορολογικού ελέγχου από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές οι επιχειρήσεις για τις οποίες εκδίδεται φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επιφυλάξεις για παραβάσεις της φορολογικής νομοθεσίας. Συνεπώς οι φορολογικές αρχές είναι δυνατόν να επανέλθουν και να διενεργήσουν τον δικό τους φορολογικό έλεγχο. Ωστόσο εκτιμάται από τη Διοίκηση του Ομίλου ότι τα αποτελέσματα από τέτοιους μελλοντικούς ελέγχους από τις φορολογικές αρχές, αν τελικά πραγματοποιηθούν, δεν θα έχουν σημαντική επίπτωση στη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας και του Ομίλου.

Όσο αφορά τις θυγατρικές εταιρείες με έδρα την Κύπρο σύμφωνα με την Φορολογική Νομοθεσία της Κύπρου οι φορολογικές αρχές έχουν δικαίωμα να ελέγχουν τα τελευταία έξι (6) έτη.

Αναλυτικά οι ανέλεγκτες χρήσεις για τις θυγατρικές εταιρείες του Ομίλου και την Εταιρεία έχουν ως εξής:

Εταιρεία	Χώρα εγκατάστασης	Ανέλεγκτες χρήσεις
DIMAND A.E.	Ελλάδα	-
PERDIM A.E.	Ελλάδα	2014-2019
ΠΡΟΠΕΛΑ A.E.	Ελλάδα	2014-2019
ΜΠΟΖΟΝΙΟ A.E.	Ελλάδα	2014-2019
TERRA ATTIVA A.E.	Ελλάδα	2014-2019
ARCELA INVESTMENTS LTD	Κύπρος	2013-2019
DIMAND REAL ESTATE (CYPRUS) LIMITED	Κύπρος	2013-2019
VENADEKTOS HOLDINGS LIMITED	Κύπρος	2013-2019
DIMAND REAL ESTATE AND SERVICES EOOD	Βουλγαρία	2011-2019
EMID HOLDINGS LTD	Κύπρος	2014-2019
SENSECO LTD	Κύπρος	2014-2019
GRAVITOUSIA LTD	Κύπρος	2019
IQ HUB M.A.E.	Ελλάδα	2019
TOP REALTY PIRAEUS M. A.E.	Ελλάδα	-
PIRAEUS REGENERATION ZONAS M. A.E.	Ελλάδα	-
PIRAEUS REGENERATION 138 M.A.E.	Ελλάδα	-
RANDOM M.A.E.	Ελλάδα	2019
PAVALIA ENTERPRICES LTD	Κύπρος	2018-2019
STIVALEUS HOLDINGS LTD	Κύπρος	2018-2019
RODOMONDAS LTD	Κύπρος	2018-2019
OBLINARIUM HOLDINGS LIMITED	Κύπρος	2019
HUB 204 A.E.	Ελλάδα	-
KARTONERA LTD	Κύπρος	2018-2019

Οι ανέλεγκτες χρήσεις για τις κοινοπραξίες στις οποίες συμμετέχει ο Όμιλος, καθώς και για τις λοιπές εταιρείες που συμμετέχει έμμεσα μέσω των κοινοπραξιών, έχουν ως εξής:

Εταιρεία	Χώρα εγκατάστασης	Ανέλεγκτες χρήσεις
CANTE HOLDINGS LTD	Κύπρος	2017-2019
MACOLIQ HOLDINGS LTD	Κύπρος	2016-2019
SAGIOL LTD	Κύπρος	2016-2019
PIRAEUS PORT PLAZA 3 A.E.	Ελλάδα	2015
PIRAEUS PORT PLAZA 2 A.E.	Ελλάδα	-
VALUE TOYRISTIKH A.E.	Ελλάδα	2014-2017
ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΧΑΝΙΩΝ A.E.	Ελλάδα	2014
PANTERRA A.E.	Ελλάδα	-
RINASCITA A.E.	Ελλάδα	-
YITC EUROPEAN TRADING LTD	Κύπρος	2018-2019
EVGENIA HOMES A.E.	Ελλάδα	-

28. Αριθμός απασχολούμενου προσωπικού

Ο μέσος όρος του απασχολουμένου προσωπικού για τον Όμιλο και την Εταιρεία κατά την τρέχουσα και την προηγούμενη χρήση, έχει ως εξής:

Αριθμός απασχολούμενου προσωπικού	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
	42	37	40	37

29. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

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 και του Ομίλου.

Οι εγγυητικές επιστολές και οι εγγυήσεις που έχουν χορηγηθεί από την Εταιρεία αναλύονται ως εξής:

ΔΟΘΕΙΣΣΕΣ ΕΙΓΥΗΤΙΚΕΣ ΕΠΙΣΤΟΛΕΣ ΤΡΑΠΕΖΩΝ ΓΙΑ ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΗ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ				
A/A	ΕΙΔΟΣ	ΥΠΕΡ	31.12.2019	31.12.2018
1	ΤΡΑΠΕΖΙΚΗ ΕΙΓΥΗΤΙΚΗ	LAMDA ΔΟΜΗ	-	24.080
2	ΤΡΑΠΕΖΙΚΗ ΕΙΓΥΗΤΙΚΗ	ΑΕΠ Χανίων	-	1.000.000
			-	1.024.080

ΆΛΛΕΣ ΔΟΘΕΙΣΣΕΣ ΕΙΓΥΗΣΕΙΣ ΣΕ ΤΡΙΤΟΥΣ ΠΑ ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΗ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ

A/A	ΕΙΔΟΣ	ΥΠΕΡ	31.12.2019	31.12.2018
1	ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΗ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	ΔΡΟΜΕΥΣ ΑΕ	81.160	78.979
2	ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΗ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	DPN Α.Ε.	2.153	2.153
3	ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΗ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	PIRAEUS PORT PLAZA 2	0	882.639
4	ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΗ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	PIRAEUS PORT PLAZA 2	0	40.291
5	ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΗ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	PIRAEUS PORT PLAZA 2	0	528.493
6	ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΗ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	RINASCITA A.E.	102.000	102.000
7	ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΗ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	PIRAEUS PORT PLAZA 3	0	589.700
8	ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΗ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	Δήμου Πειραιά	1.000.000	-
9	ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΗ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	RANDOM M.A.E.	1.600.000	-
10	ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΗ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	Ε.Α. ΞΑΝΘΟΠΟΥΛΟΥ	100.000	-
			2.885.312	2.224.256

ΔΟΘΕΙΣΕΣ ΕΠΥΗΤΙΚΕΣ ΕΠΙΣΤΟΛΕΣ ΤΡΑΠΕΖΩΝ ΓΙΑ ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΗ ΚΑΛΗΣ ΕΚΤΕΛΕΣΗΣ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ ΠΕΛΑΤΩΝ

A/A	ΕΙΔΟΣ	ΥΠΕΡ	31.12.2019	31.12.2018
1	ΤΡΑΠΕΖΙΚΗ ΕΓΓΥΗΤΙΚΗ	COSMOTE	15.869	15.869
2	ΤΡΑΠΕΖΙΚΗ ΕΓΓΥΗΤΙΚΗ	OTE	15.869	15.869
3	ΤΡΑΠΕΖΙΚΗ ΕΓΓΥΗΤΙΚΗ	OTE AKINHTA A.E	-	472.000
4	ΤΡΑΠΕΖΙΚΗ ΕΓΓΥΗΤΙΚΗ	OTE AKINHTA A.E	-	57.310
5	ΤΡΑΠΕΖΙΚΗ ΕΓΓΥΗΤΙΚΗ	NEPATZIOTISSA AE	-	278.818
6	ΤΡΑΠΕΖΙΚΗ ΕΓΓΥΗΤΙΚΗ	OTE AKINHTA A.E	605.000	605.000
7	ΤΡΑΠΕΖΙΚΗ ΕΓΓΥΗΤΙΚΗ	OTE AKINHTA A.E	57.015	-
8	ΤΡΑΠΕΖΙΚΗ ΕΓΓΥΗΤΙΚΗ	OTE A.E	17.069	17.069
9	ΤΡΑΠΕΖΙΚΗ ΕΓΓΥΗΤΙΚΗ	OTE A.E	19.140	19.140
10	ΤΡΑΠΕΖΙΚΗ ΕΓΓΥΗΤΙΚΗ	COSMOTE	31.350	31.350
11	ΤΡΑΠΕΖΙΚΗ ΕΓΓΥΗΤΙΚΗ	ΓΕΡΜΑΝΟΣ	997	997
12	ΤΡΑΠΕΖΙΚΗ ΕΓΓΥΗΤΙΚΗ	ΥΔΟΜ ΔΗΜΟΥ ΚΗΦΙΣΙΑΣ	-	7.149
13	ΤΡΑΠΕΖΙΚΗ ΕΓΓΥΗΤΙΚΗ	ΔΗΜΟΣ ΚΗΦΙΣΙΑΣ	500	500
14	ΤΡΑΠΕΖΙΚΗ ΕΓΓΥΗΤΙΚΗ	OTE AKINHTA A.E	5.200	5.200
15	ΤΡΑΠΕΖΙΚΗ ΕΓΓΥΗΤΙΚΗ	OTE AKINHTA A.E	2.920	2.920
16	ΤΡΑΠΕΖΙΚΗ ΕΓΓΥΗΤΙΚΗ	OTE AKINHTA A.E	1.745	-
17	ΤΡΑΠΕΖΙΚΗ ΕΓΓΥΗΤΙΚΗ	OTE AKINHTA A.E	786	-
18	ΤΡΑΠΕΖΙΚΗ ΕΓΓΥΗΤΙΚΗ	OTE AKINHTA A.E	2.267	-
19	ΤΡΑΠΕΖΙΚΗ ΕΓΓΥΗΤΙΚΗ	OTE AKINHTA A.E	1.098	-
			776.825	1.529.191

Οι προσημειώσεις υποθήκης που έχουν εγγραφεί από τον Όμιλο και την Εταιρεία για επενδυτικά ακίνητα αναλύονται ως εξής:

ΠΑΡΑΧΩΡΗΜΕΝΕΣ ΥΠΟΘΗΚΕΣ ΚΑΙ ΠΡΟΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΓΙΑ ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΗ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ

Α/Α	ΕΙΔΟΣ	ΥΠΕΡ	Όμιλος		Εταιρεία	
			31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
1	ΠΡΟΣΗΜΕΙΩΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	EFG EUROBANK	375.000	375.000	-	-
2	ΠΡΟΣΗΜΕΙΩΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	EFG EUROBANK	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000
3	ΠΡΟΣΗΜΕΙΩΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	EFG EUROBANK	375.000	375.000	375.000	375.000
4	ΠΡΟΣΗΜΕΙΩΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	EFG EUROBANK	375.000	375.000	-	-
5	ΠΡΟΣΗΜΕΙΩΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	EFG EUROBANK	750.000	750.000	-	-
6	ΠΡΟΣΗΜΕΙΩΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	EFG EUROBANK	375.000	375.000	-	-
7	ΠΡΟΣΗΜΕΙΩΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	EFG EUROBANK	750.000	750.000	-	-
			5.000.000	5.000.000	2.375.000	2.375.000

Επί των επενδυτικών ακινήτων (αγροτεμαχίων) που κατέχει ο Όμιλος στην Μύκονο εγγράφηκαν δυνάμει των από 31-01-2011 αποφάσεων του Μον. Πρωτ. Αθηνών υπέρ της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E. με έδρα την Αθήνα, προσημειώσεις υποθήκης έως ποσού 3.000.000 €, τις οποίες εγγυάται η κάθε εταιρεία με το ποσοστό που κατέχει στα ακίνητα, για εξασφάλιση χορηγηθείσας τραπεζικής χρηματοδότησης, η οποία εξοφλήθηκε στις 02-05-2017.

Επίσης υπέρ της ιδίας ως ανωτέρω Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E., ενεγράφη και νέα προσημείωση υποθήκης στα ίδια αγροτεμάχια, για ποσό έως 2.000.000 € πλέον τόκων και εξόδων, την οποία εγγυάται η κάθε εταιρεία που κατέχει ακίνητο, δυνάμει της υπ' αριθμό 9642Σ/8-10-2012 αποφάσεως του Ειρηνοδικείου Αθηνών, για εξασφάλιση χορηγηθείσας τραπεζικής χρηματοδότησης προς τη μητρική εταιρεία «DIMAND ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ». Η ανωτέρω χρηματοδότηση εξοφλήθηκε πλήρως στις 03-01-2020.

30. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Πωλήσεις υπηρεσιών	Όμιλος		Εταιρεία	
	1.1.2019 έως 31.12.2019	1.1.2018 έως 31.12.2018	1.1.2019 έως 31.12.2019	1.1.2018 έως 31.12.2018
Θυγατρικές	-	-	237.229	687.898
Κοινοπραξίες	638.827	41.814	-	-
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	2.413.791	883.629	3.052.618	925.442
Σύνολο	3.052.618	925.443	3.289.847	1.613.340

Οι πωλήσεις υπηρεσιών αφορούν κυρίως παροχή υπηρεσιών διαχείρισης επένδυσης.

Λοιπά λειτουργικά έσοδα	Όμιλος		Εταιρεία	
	1.1.2019 έως 31.12.2019	1.1.2018 έως 31.12.2018	1.1.2019 έως 31.12.2019	1.1.2018 έως 31.12.2018
Θυγατρικές	-	-	42.467	2.099.129
Κοινοπραξίες	26.000	455	-	-
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	45.757	25.385	71.757	25.839
Σύνολο	71.757	25.839	114.223	2.124.968

Τα λοιπά λειτουργικά έσοδα αφορούν παροχή υπηρεσιών διοικητικής υποστήριξης.

Αγορές υπηρεσιών	Όμιλος		Εταιρεία	
	1.1.2019 έως 31.12.2019	1.1.2018 έως 31.12.2018	1.1.2019 έως 31.12.2019	1.1.2018 έως 31.12.2018
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	71.407	92.624	71.407	92.624
Σύνολο	71.407	92.624	71.407	92.624

Χρηματοοικονομικά έσοδα εκτός από έσοδο τόκων υπεκμισθώσεων	Όμιλος		Εταιρεία	
	1.1.2019 έως 31.12.2019	1.1.2018 έως 31.12.2018	1.1.2019 έως 31.12.2019	1.1.2018 έως 31.12.2018
Κοινοπραξίες	343	-	-	-
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	11.032	-	-	-
Σύνολο	11.375	-	-	-

Έσοδο τόκων υπεκμισθώσεων	Όμιλος		Εταιρεία	
	1.1.2019 έως 31.12.2019	1.1.2018 έως 31.12.2018	1.1.2019 έως 31.12.2019	1.1.2018 έως 31.12.2018
Θυγατρικές	-	-	9.690	-
Κοινοπραξίες	2.785	-	-	-
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	9.188	-	11.973	-
Σύνολο	11.973	-	21.663	-

Χρηματοοικονομικά έξοδα	Όμιλος		Εταιρεία	
	1.1.2019 έως 31.12.2019	1.1.2018 έως 31.12.2018	1.1.2019 έως 31.12.2019	1.1.2018 έως 31.12.2018
Κάποχος προνομιούχων μετοχών (Tempus Holdings 71 Sarl)	82.730	-	82.730	-
Θυγατρικές	-	-	8.942	-
Κοινοπραξίες	39.417	-	-	-
Σύνολο	122.147	-	91.672	-

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα της Εταιρείας αφορούν σε έξοδα τόκων δανείου από την εταιρεία Arcela Investments Ltd και έξοδα τόκων ομολογιακού δανείου και προνομιούχων μετοχών από την εταιρεία Tempus Holdings 71 Sarl. Τα χρηματοοικονομικά έξοδα του Ομίλου αφορούν έξοδα τόκου δανείου της εταιρείας Arcela Investments Ltd από την κοινοπραξία Cante Holdings Ltd και έξοδα τόκων ομολογιακού δανείου και προνομιούχων μετοχών της Εταιρείας από την εταιρεία Tempus Holdings 71 Sarl. Βλέπε σχετικά σημείωση 17.

Απαπήσεις από Συνδεδεμένα μέρη	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Θυγατρικές	-	-	4.350.885	35.443
Κοινοπραξίες	239.355	810.585	-	-
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	480.569	328.239	718.449	1.137.349
Σύνολο	719.924	1.138.824	5.069.334	1.172.792

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Υποχρεώσεις προς Συνδεδεμένα μέρη				
Κοινοπραξίες	1.011.515	296.925	-	-
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	1.892.331	188.749	908.889	485.578
Σύνολο	2.903.847	485.674	908.889	485.578

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Δάνεια σε Συνδεδεμένα μέρη - εκτός από απαγήσεις από υπεκμισθώσεις				
Κοινοπραξίες	141.343	-	-	-
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	-	2.652.135	-	-
Σύνολο	141.343	2.652.135	-	-

Η κίνηση των δανείων σε συνδεδεμένα μέρη αναλύεται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Δάνεια σε Συνδεδεμένα μέρη - εκτός από απαγήσεις από υπεκμισθώσεις				
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	2.652.135	-	-	-
Δάνεια χορηγηθέντα κατά τη διάρκεια της περιόδου	2.192.000	2.650.000	-	-
Αποπληρωμές δανείων	(2.392.594)	-	-	-
Συμψηφισμός δανείων με υποχρεώσεις του Ομίλου κατά τη διάρκεια της περιόδου	(2.308.406)	-	-	-
Τόκος που χρεώθηκε	11.375	2.135	-	-
Τόκος που εισπράχθηκε	(13.167)	-	-	-
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	141.343	2.652.135	-	-

Από το ποσό των €2.652.135 κατά την 31.12.2018, που αφορούσε δάνεια από την Arcela Investments Ltd προς την συνδεδεμένη εταιρεία Damen Holdings Ltd. που είχαν δοθεί με επιτόκιο 0,5% και είχαν διάρκεια μέχρι την 31.12.2020, ποσό €2.308.406 συμψηφίστηκε μέσα στην χρήση 2019 με υποχρέωση της Arcela Investments Ltd προς την Damen Holdings Ltd (υποχρέωση από τίμημα για αγορά 100% των μετοχών της εταιρείας Senseco Trading Ltd και για εκχώρηση απαίτησης). Το εναπομέιναν ποσό, μαζί με επιπλέον δάνεια ύψους €2.051.000 που χορηγήθηκαν εντός του 2019, με επιτόκιο 0,5%, στην συνδεδεμένη εταιρεία Damen Holdings Ltd, έχει εξοφληθεί ολοσχερώς κατά την 31.12.2019.

Επιπλέον, η εταιρεία Arcela Investments Ltd χορήγησε μέσα στην χρήση το ποσό των €141.000 ως δάνειο στην κοινοπραξία YITC European Trading Ltd, με λήξη 30.6.2022 και επιτόκιο 0,5%.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Απαγήσεις από υπεκμισθώσεις σε Συνδεδεμένα μέρη				
Θυγατρικές	-	-	181.418	-
Κοινοπραξίες	72.567	-	-	-
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	140.633	-	213.200	-
Σύνολο	213.200	-	394.618	-

Η κίνηση των απαιτήσεων από υπεκμισθώσεις από συνδεδεμένα μέρη αναλύεται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Απαιτήσεις από υπεκμισθώσεις σε Συνδεδέμενά μέρη				
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	-	-	-	-
Απαιτήσεις από υπεκμισθώσεις - πρώτη εφαρμογή ΔΠΧΑ 16	152.000	-	266.000	-
Απαιτήσεις από υπεκμισθώσεις κατά τη διάρκεια της περιόδου	78.338	-	156.706	-
Απαιτήσεις από υπεκμισθώσεις που εισπράχθηκαν	(17.138)	-	(28.088)	-
Τόκοι υπεκμιθώσεων που χρεώθηκαν	11.973	-	21.663	-
Τόκοι υπεκμιθώσεων που εισπράχθηκαν	(11.973)	-	(21.663)	-
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	213.200	-	394.618	-

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Δάνεια από Συνδεδέμενά μέρη				
Ομολογιακό δάνειο από Tempus Holdings 71 Sarl	16.780.791	-	16.780.791	-
Μετατρέψιμες προνομοιούχες μετοχές ιδιοκτησίας της Tempus Holdings 71 Sarl	204.349	-	204.349	-
Σύνολο	16.985.140	-	16.985.140	-

Η κίνηση των δανείων από συνδεδέμενά μέρη αναλύεται παρακάτω:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Δάνεια από Συνδεδέμενά μέρη				
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	-	-	-	-
Δάνεια αναληφθέντα κατά τη διάρκεια της χρήσης	21.100.000	-	20.200.000	-
Μετατρέψιμες προνομοιούχες μετοχές που εκδόθηκαν	202.410	-	202.410	-
Αποπληρωμές δανείων κατά τη διάρκεια της χρήσης	(4.400.000)	-	(3.500.000)	-
Τόκος που χρεώθηκε	122.147	-	91.672	-
Τόκος που πληρώθηκε	(39.417)	-	(8.942)	-
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	16.985.140	-	16.985.140	-

Στην ανωτέρω κίνηση των δανείων από συνδεδέμενά μέρη του Ομίλου περιλαμβάνεται δάνειο που λήφθηκε μέσα στην χρήση 2019 από την θυγατρική εταιρεία Arcela Investments Ltd από την κοινοπραξία Cante Holdings Ltd ποσού €4.400.000 και το οποίο αποπληρώθηκε μέσα στην χρήση. Στην ανωτέρω κίνηση των δανείων από συνδεδέμενά μέρη της Εταιρείας περιλαμβάνεται δάνειο της Εταιρείας που λήφθηκε από την θυγατρική εταιρεία Arcela Investments Ltd και αποπληρώθηκε μέσα στην χρήση 2019 ποσού €3.500.000. Βλέπε σχετικά σημείωση 17.

Παροχές προς τη Διοίκηση

	Όμιλος				Εταιρεία			
	1.1.2019 έως 31.12.2019	1.1.2018 έως 31.12.2018	1.1.2019 έως 31.12.2019	1.1.2018 έως 31.12.2018	Εταιρεία			
Αμοιβές μελών ΔΣ	390.918	398.554	390.918	398.554				
	390.918	398.554	390.918	398.554				

31. Γεγονότα μετά την ημερομηνία της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης

Η Διοίκηση αφού εξέτασε τα τρέχοντα οικονομικά στοιχεία του Ομίλου και της Εταιρείας καθώς και τις μελλοντικές υποχρεώσεις, συμφωνίες και προοπτικές, λαμβάνοντας υπ' όψιν και την επίδραση της πανδημίας του Covid-19, εκτιμά ότι οι προοπτικές του Ομίλου και της Εταιρείας είναι θετικές και ότι ο Όμιλος και η Εταιρεία έχουν την δυνατότητα να συνεχίσουν απρόσκοπτα τη δραστηριότητά τους σύμφωνα με το επιχειρηματικό τους σχέδιο.

Ειδικότερα, αν και η πανδημία του Covid-19 ήδη επηρεάζει δυσμενώς την εγχώρια και διεθνή οικονομία, και εμφέρει τον κλάδο των ακινήτων, η επίδρασή της στην δραστηριότητα του Ομίλου και της Εταιρείας δεν αναμένεται να είναι ουσιώδης για τους ακόλουθους λόγους:

- Ο Όμιλος μέσω των θυγατρικών του εταιρειών και των κοινοπραξιών του, αναπτύσσει συγκροτήματα γραφείων προς εκμετάλλευση, ο δε σχετικός υποκλάδος ακινήτων (γραφεία) έχει ιστορικά αμυντική συμπεριφορά συγκριτικά με άλλους υποκλάδους (π.χ. εμπορικά καταστήματα, κατοικίες, ξενοδοχεία κλπ.) και αναμένεται να επηρεαστεί ηπιότερα.
- Ο Όμιλος μέσω της κοινοπραξίας του στην εταιρεία Rinascita A.E., αναπτύσσει ξενοδοχείο τριών αστέρων δωδεκάμηνης λειτουργίας υπό το εμπορικό σήμα Moxy της μεγαλύτερης διεθνώς αλυσίδας Marriott International. Σύμφωνα με τις τρέχουσες εκτιμήσεις διεθνών οργανισμών και οίκων: (α) τα ξενοδοχεία χαμηλού κόστους (affordable hotels) καθώς και τα υπερπολυτελή ξενοδοχεία (luxury hotels) αναμένεται να υποστούν σημαντικά μικρότερη αρνητική επίδραση από την πανδημία, (β) τα επώνυμα ξενοδοχεία (branded hotels) έχουν συγκριτικά υψηλότερες επιδόσεις καθώς αποτελούν την πρώτη επιλογή των υποψηφίων επισκεπτών, (γ) σε οικονομικές κρίσεις του παρελθόντος έχουν παρατηρηθεί περιπτώσεις ανατίμησης των ξενοδοχείων χαμηλού κόστους. Η ευρύτερη περιοχή των Αθηνών έχει ελάχιστα επώνυμα ξενοδοχεία χαμηλού κόστους και κατά συνέπεια το υπό ανάπτυξη ξενοδοχείο αναμένεται να έχει ανταγωνιστικό πλεονέκτημα. Η εκμετάλλευση του ακινήτου αναμένεται να ξεκινήσει στο δεύτερο εξάμηνο του έτους 2021, οπότε και εκτιμάται ότι η επίδραση της πανδημίας θα έχει αντιμετωπισθεί. Ακόμη και αν βραχυπρόθεσμα επηρεαστούν αρνητικά τα έσοδα εκμετάλλευσης, το γεγονός αυτό θα είναι παροδικό σε σχέση με τον μακροχρόνιο επενδυτικό ορίζοντα και την διάρκεια μίσθωσης του υπό ανάπτυξη ακινήτου.
- Ο Όμιλος βρίσκεται σε συζητήσεις για την πώληση κάποιων υπό ανάπτυξη ακινήτων, έχοντας υπογράψει και σε κάποιες περιπτώσεις σχετική μη δεσμευτική επιστολή πρόθεσης, περιορίζοντας ουσιωδώς με τον τρόπο αυτό, εφόσον ολοκληρωθεί η συναλλαγή, τον εμπορικό κίνδυνο εκμετάλλευσης.
- Η εκμετάλλευση των υπό ανάπτυξη ακινήτων του Ομίλου στην πλειοψηφία των περιπτώσεων αναμένεται να ξεκινήσει τα επόμενα χρόνια, οπότε και εκτιμάται ότι η επίδραση της πανδημίας θα έχει αντιμετωπισθεί.
- Ο Όμιλος και η Εταιρεία έχουν εξασφαλίσει για το σύνολο σχεδόν των επενδυτικών τους ακινήτων τα δανειακά κεφάλαια που απαιτούνται για την πραγματοποίηση των επενδυτικών τους σχεδίων.

Τα σημαντικότερα γεγονότα μετά την 31.12.2019 είναι τα ακόλουθα:

Την 03.01.2020 και 10.01.2020 η Εταιρεία, προχώρησε στην αποπληρωμή κεφαλαίου τραπεζικού δανεισμού συνολικού ύψους €4.150.000. Πιο συγκεκριμένα, αποπλήρωσε την 03.01.2020 ολικώς κεφάλαιο κίνησης ύψους €3.000.000 στην Eurobank S.A. και €150.000 στην Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος, καθώς επίσης και την 10.01.2020 ποσό €1.000.000 δανείων τακτής λήξης στην Τράπεζα Πειραιώς διαμορφώνοντας το υπόλοιπο στην συγκεκριμένη τράπεζα σε €1.000.000.

Την 17.01.2020, ιδρύθηκε η εταιρεία «Arcela Finance Ltd», ως εταιρεία περιορισμένης ευθύνης στην Κύπρο, σύμφωνα με τον Κυπριακό περί εταιρειών Νόμο, με αρχικό μετοχικό κεφάλαιο 1.500 ευρώ και ως μοναδικό μέτοχο την Arcela Investments Ltd.

Την 13.02.2020 ο Όμιλος συμμετείχε κατά 70% και η Prodea Investments A.E.E.A.P. κατά 30%, στην ίδρυση της εταιρείας Piraeus Tower A.E. με αρχικό μετοχικό κεφάλαιο € 2.900.000. Η εταιρεία Piraeus Tower A.E. ιδρύθηκε με σκοπό την αξιοποίηση και εκμετάλλευση του Πύργου Πειραιά μέσω παραχώρησης από τον Δήμο Πειραιά για 99 χρόνια.

Την 26.03.2020, ιδρύθηκε η εταιρία «MAGROMELL LTD», ως εταιρεία περιορισμένης ευθύνης στην Κύπρο, σύμφωνα με τον Κυπριακό περί εταιρειών Νόμο, με αρχικό μετοχικό κεφάλαιο 1.000 ευρώ και ως μοναδικό μέτοχο την Arcela Investments Ltd.

Την 10.04.2020, ιδρύθηκε η εταιρία «SEVERDOR LTD», ως εταιρεία περιορισμένης ευθύνης στην Κύπρο, σύμφωνα με τον Κυπριακό περί εταιρειών Νόμο, με αρχικό μετοχικό κεφάλαιο 1.000 ευρώ και ως μοναδικό μέτοχο την Arcela Investments Ltd.

Την 27.04.2020 ιδρύθηκε η εταιρία «OURANIA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Μ.Α.Ε.» ως μονοπρόσωπη ανώνυμη εταιρία στην Ελλάδα, σύμφωνα με τον Ελληνικό περί Εταιρειών Νόμο, με αρχικό μετοχικό κεφάλαιο € 25.000 και ως μοναδικό μέτοχο την Gravitous Holdings Limited.

Την 21.05.2020 υπεγράφη Πρόσθετη Πράξη του Προγράμματος του Ομολογιακού Δανείου των €5.500.000 εκδόσεως DIMAND A.E. με την οποία συμφωνήθηκαν τα εξής: α) η άρση των εμπράγματων εξασφαλίσεων και β) η τροποποίηση συγκεκριμένων όρων του προγράμματος. Πιο συγκεκριμένα, αναφορικά με το α) σημείο, συμφωνήθηκε η άρση της εικhwörησης των επιχειρηματικών απαιτήσεων που απορρέουν από τη σύμβαση διαχείρισης με την ΝΑΥΣΙΚΑ Α.Ε., καθώς και από τις συμβάσεις συντήρησης με τις εταιρείες, COSMOTE ΚΙΝΗΤΕΣ ΤΗΛΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΕΣ Α.Ε., ΓΕΡΜΑΝΟΣ Α.Β.Ε.Ε., ΟΤΕ Α.Ε., ΑΚΤΩΡ FACILITY MANAGEMENT Α.Ε. Αναφορικά με το σημείο β) συμφωνήθηκε μεταξύ άλλων η τροποποίηση του προγράμματος αποπληρωμής.

Την 24.06.2020 η θυγατρική εταιρεία HUB 204 A.E. αγόρασε το ακίνητο το οποίο μίσθωνε έναντι τιμήματος € 2.180.000.

Την 01.07.2020 η εταιρεία του ομίλου Panterra A.E. έλαβε χορήγηση από την Alpha Bank A.E. μέσω Ανοιχτού Αλληλόχρεου Λογαριασμού, ύψους €2.500.000, ως ενδιάμεση χρηματοδότηση μέχρι την έκδοση Ομολογιακού Δανείου, με σκοπό την ανάπτυξη δύο επαγγελματικών ακινήτων επί της λεωφόρου Συγγρού.

Την 01.07.2020 η εταιρεία του ομίλου Rinascita A.E. έλαβε χορήγηση από την Alpha Bank A.E. μέσω Ανοιχτού Αλληλόχρεου Λογαριασμού, ύψους €1.500.000, ως ενδιάμεση χρηματοδότηση μέχρι την έκδοση Ομολογιακού Δανείου, με σκοπό την ανακαίνιση-ανακατασκευή ακινήτου για το οποίο έχει συνάψει 25ετή σύμβαση μίσθωσης με το Μετοχικό Ταμείο Στρατού και την ΛΑΕΔ.

Την 16.07.2020 και σύμφωνα με το Shareholders Agreement της 27.03.2018 μεταξύ των εταιρειών Cante Holdings Ltd, Arcela Investments Ltd και της EBRD αλλά και του από την 30.06.2020 αιτήματος παρέκκλισης για ορισμένους όρους που αναγνωρίστηκαν και συμφωνήθηκαν από την EBRD, η εταιρεία Cante Holdings Ltd προέβη σε αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου κατά το ποσό των 138.380 € με την έκδοση 138.380 νέων μετοχών (με ονομαστική αξία 1€/μετοχή σε τιμή έκδοσης 100 €/μετοχή) για συνολικό ποσό έκδοσης 13.838.000 €. Η εν λόγω αύξηση καλύφθηκε εν μέρει εις είδος και μετρητά. Η θυγατρική εταιρεία Arcela Investments Ltd συμμετείχε κατά 65% με εισφορά σε είδος των μετοχών της Emid Holdings Ltd σε αξία € 3.016.305,14 και της Stivaleous Holdings Ltd σε αξία € 5.978.000 και με μετρητά ποσού 394,86 € και η EBRD κατά 35% με μετρητά ποσού € 4.843.300.

Την 17.07.2020 η εταιρεία του Ομίλου Cante Holdinds Ltd μεταβίβασε τις μετοχές που κατείχε στη Sagiol Ltd έναντι τιμήματος € 9.125.371.

Την 29.07.2020 ιδρύθηκε η εταιρεία «RAVENTUS M.A.E ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» ως μονοπρόσωπη ανώνυμη εταιρεία στην Ελλάδα, σύμφωνα με τον Ελληνικό περί Εταιρειών Νόμο, με αρχικό μετοχικό κεφάλαιο € 25.000 και ως μοναδικό μέτοχο τη Dimand A.E.

Την 29.07.2020 ιδρύθηκε η εταιρεία «VEROZION M.A.E ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» ως μονοπρόσωπη ανώνυμη εταιρεία στην Ελλάδα, σύμφωνα με τον Ελληνικό περί Εταιρειών Νόμο, με αρχικό μετοχικό κεφάλαιο € 25.000 και ως μοναδικό μέτοχο τη Dimand A.E.

Τέλος τον Ιούλιο του 2020, επεστράφησαν προς ακύρωση στις τράπεζες, δύο Εγγυητικές Επιστολές Συμμετοχής συνολικού ποσού €2.600.000, οι οποίες είχαν εκδοθεί από την Dimand ως εγγύηση προς θυγατρικές με σκοπό την συμμετοχή σε διαγωνισμό για την απόκτηση (ή παραχώρηση) ακινήτων, μειώνοντας ισόποσα τα αντίστοιχα όρια της εταιρείας.

Δεν έχουν προκύψει άλλα γεγονότα, πέρα από τα ανωτέρω, μετά την ημερομηνία της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης τα οποία να έχουν σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

32. ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις»

Επίδραση από την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 16 την 1^η Ιανουαρίου 2019

Το ΔΠΧΑ 16 εφαρμόζεται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1^η Ιανουαρίου 2019 και αντικαθιστά την υπάρχουσα λογιστική αντιμετώπιση των μισθώσεων βάσει του ΔΛΠ 17 και των σχετικών Διερμηνειών. Ο Όμιλος εφάρμοσε το ΔΠΧΑ 16 για πρώτη φορά στην τρέχουσα ενδιάμεση περίοδο. Ο Όμιλος εφάρμοσε την απλοποιημένη προσέγγιση μετάβασης (αναδρομικά με την σωρευτική επίδραση της αρχικής εφαρμογής του ΔΠΧΑ 16 να αναγνωρίζεται ως προσαρμογή στο υπόλοιπο ανοίγματος της καθαρής θέσης κατά την ημερομηνία αρχικής εφαρμογής) και δεν επαναδιατύπωσε τα συγκριτικά στοιχεία.

Ο Όμιλος δεν χρησιμοποίησε την διαθέσιμη πρακτική διευκόλυνση κατά την μετάβαση στο ΔΠΧΑ 16, αναφορικά με την δυνατότητα της μη επαναξιολόγησης του εάν μια σύμβαση είναι ή περιέχει μίσθωση. Συνεπώς, ο ορισμός της μίσθωσης και η σχετική καθοδήγηση του ΔΠΧΑ 16 εφαρμόστηκε για την επαναξιολόγηση όλων των συμβάσεων μίσθωσης που ήταν σε ισχύ την 1^η Ιανουαρίου 2019. Η εν λόγω επαναξιολόγηση δεν επηρέασε το εύρος των συμβάσεων που πληρούν τον ορισμό της μίσθωσης για τον Όμιλο.

Κατά την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 16, ο Όμιλος επέλεξε να χρησιμοποιήσει τις ακόλουθες πρακτικές διευκολύνσεις που παρέχονται από το Πρότυπο κατά την ημερομηνία της αρχικής εφαρμογής αυτού: (α) εξαίρεση των αρχικών άμεσων δαπανών κατά την επιμέτρηση του περιουσιακού στοιχείου με δικαίωμα χρήσης, (β) αντί της διενέργειας ελέγχου απομείωσης, ο Όμιλος βασίστηκε στην αξιολόγηση που είχε γίνει πριν την ημερομηνία αρχικής εφαρμογής του Προτύπου για το αν οι μισθώσεις είναι επαχθείς εφαρμόζοντας το ΔΛΠ 37, (γ) χρήση της αποκτηθείσας κατά το παρελθόν γνώσης για τον προσδιορισμό της διάρκειας της μίσθωσης, όταν η σύμβαση εμπεριέχει δικαίωμα παράτασης ή καταγγελίας της μίσθωσης και (δ) λογιστικοποίηση των μισθώσεων με υπολειπόμενη διάρκεια μίσθωσης έως 12 μήνες από την ημερομηνία αρχικής εφαρμογής ως βραχυπρόθεσμες μισθώσεις.

Εξαιρουμένων των βραχυπρόθεσμων μισθώσεων και των μισθώσεων υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου χαμηλής αξίας, ο Όμιλος αναγνώρισε περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης και τις αντίστοιχες υποχρεώσεις από μίσθωση για όλες τις μισθώσεις που είχαν προηγουμένων ταξινομηθεί ως λειτουργικές. Τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης αναγνωρίστηκαν σε ποσό ίσο με το ποσό των υποχρεώσεων από μισθώσεις, προσαρμοσμένο κατά το ποσό τυχόν προπληρωμένων ή δουλευμένων μισθωμάτων, με εξαίρεση το περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης που αφορά μίσθωση που λογιστικοποιούταν ως λειτουργική με βάση το ΔΛΠ 17 και λογιστικοποιείται ως επενδυτικό ακίνητο χρησιμοποιώντας την μέθοδο της εύλογης αξίας με βάση το ΔΛΠ 40 από την ημερομηνία πρώτης εφαρμογής του ΔΠΧΑ 16. Το συγκεκριμένο περιουσιακό στοιχεία με δικαίωμα χρήσης που αναφέρεται ανωτέρω επιμετρήθηκε στην εύλογη αξία κατά την ημερομηνία πρώτης εφαρμογής του ΔΠΧΑ 16, δηλαδή την 1^η Ιανουαρίου 2019.

Δεν υπήρχαν επαχθείς συμβάσεις μίσθωσης για τις οποίες θα απαιτείτο προσαρμογή στα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης κατά την ημερομηνία αρχικής εφαρμογής. Οι υποχρεώσεις από μισθώσεις αναγνωρίστηκαν βάσει της τρέχουσας αξίας των υπολειπόμενων μισθωμάτων, προεξοφλημένων με το διαφορικό επιτόκιο δανεισμού κατά την ημερομηνία αρχικής εφαρμογής. Για μισθώσεις που προηγουμένων ταξινομούνταν ως χρηματοδοτικές, ο Όμιλος αναγνώρισε την λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου της μίσθωσης και την υποχρέωση από την μίσθωση αμέσως πριν την μετάβαση, στην λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου με δικαίωμα χρήσης και της υποχρέωσης από την μίσθωση κατά την ημερομηνία της αρχικής εφαρμογής.

Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 16, ο ενδιάμεσος εκμισθωτής αντιμετωπίζει λογιστικά την κύρια μίσθωση και την υπεκμίσθωση, ως δυο χωριστές συμβάσεις. Ο ενδιάμεσος εκμισθωτής απαιτείται να ταξινομεί την υπεκμίσθωση ως χρηματοδοτική ή λειτουργική μίσθωση με βάση το περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης που προκύπτει από την κύρια μίσθωση (και όχι με βάση το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο όπως ίσχυε σύμφωνα με το ΔΛΠ 17). Εξαίτιας αυτής της αλλαγής, ο Όμιλος και η Εταιρεία επαναταξινόμησαν συγκεκριμένες συμφωνίες υπεκμίσθωσης ως χρηματοδοτικές υπεκμισθώσεις.

Η επίδραση από την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 16 την 1^η Ιανουαρίου 2019 (αύξηση/(μείωση)) έχει ως εξής:

	Όμιλος	Εταιρεία
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ		
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό		
Επενδύσεις σε ακίνητα	-	-
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	564.440	520.688
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	129.440	226.520
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού	693.881	747.208
Κυκλοφορούν ενεργητικό		
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	22.560	39.480
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού	22.560	39.480
Σύνολο ενεργητικού	716.441	786.688
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Δανεισμός	593.237	581.594
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	593.237	581.594
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Δανεισμός	52.183	41.183
Συνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	52.183	41.183
Σύνολο υποχρεώσεων	645.420	622.777
Σύνολο προσαρμογής στην Καθαρή Θέση:		
Αποτελέσματα εις νέον	71.021	163.911

Τα περιουσιακά στοιχεία με δικαιώμα χρήσης που αναγνωρίστηκαν στο κονδύλι «Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία» αφορούν μισθώσεις χώρων γραφείων και αυτοκινήτων. Βλέπε σχετικά σημείωση 8.

Η Εταιρεία υπεκμισθώνει μέρος των χώρων γραφείων σε εταιρείες του Όμιλου και σε λοιπά συνδεδεμένα μέρη. Οι σχετικές υπεκμισθώσεις επαναξιολογήθηκαν ως χρηματοδοτικές υπεκμισθώσεις με βάση το ΔΠΧΑ 16 (λειτουργικές υπεκμισθώσεις με βάση το ΔΛΠ 17) και ως εκ τούτου η Εταιρεία αποαναγνώρισε τα σχετικά περιουσιακά στοιχεία με δικαιώμα χρήσης και αναγνώρισε απαιτήσεις από χρηματοδοτικές υπεκμισθώσεις που περιλαμβάνονται στο κονδύλι "Πελάτες και Λοιπές Απαιτήσεις". Σε επίπεδο Όμιλου αποαναγνωρίστηκαν τα περιουσιακά στοιχεία με δικαιώμα χρήσης και αναγνωρίστηκαν σχετικές απαιτήσεις από χρηματοδοτικές υπεκμισθώσεις για τις χρηματοδοτικές υπεκμισθώσεις της Εταιρείας σε λοιπά συνδεδεμένα μέρη. Η επίδραση από τις σχετικές επαναταξινομήσεις ήταν να αυξηθούν τα αποτελέσματα εις νέον κατά €93.663,56 και €163.911,23 για τον Όμιλο και την Εταιρεία αντίστοιχα την 1^η Ιανουαρίου 2019.

Ο Όμιλος, μέσω της θυγατρικής του εταιρείας HUB 204 A.E., μισθώνει ακίνητο στον Πειραιά, το οποίο προτίθεται να ανακατασκευάσει με σκοπό να το μισθώνει σε τρίτους και ως εκ τούτου το σχετικό περιουσιακό στοιχείο με δικαιώμα χρήσης ταξινομείται ως επενδυτικό ακίνητο. Επί της σχετικής σύμβασης μίσθωσης περιέχονται αιρέσεις και όροι πρόωρης λύσης της σύμβασης που αφορούν τόσο την έκδοση της άδειας όσο και την εύρεση αρχαίων και η σχετική σύμβαση είχε ταξινομηθεί ως λειτουργική με βάση το ΔΛΠ 17. Με βάση αξιολόγηση που διενήργησε ο Όμιλος την 1^η Ιανουαρίου 2019, δεν θεωρείται πιθανό να αρθούν οι σχετικές αιρέσεις και ως εκ τούτου η διάρκεια της σύμβασης περιορίζεται στην περίοδο μέχρι την πρόωρη λύση της, ενώ η εύλογη αξία του σχετικού περιουσιακού στοιχείου με δικαιώμα χρήσης που ταξινομείται ως επενδυτικό ακίνητο είναι μηδενική την 1^η Ιανουαρίου 2019. Η επίδραση από την σχετική σύμβαση ήταν να μειωθούν τα αποτελέσματα εις νέον του Όμιλου κατά το ποσό των €22.642,66 την 1^η Ιανουαρίου 2019.

Στον ανωτέρω πίνακα δεν περιλαμβάνονται οι μισθώσεις που προηγουμένως ταξινομούνταν ως χρηματοδοτικές με βάση το ΔΛΠ 17, καθώς οι συγκεκριμένες συμβάσεις δεν είχαν επιδραση στον Όμιλο και στην Εταιρεία την 1^η Ιανουαρίου 2019.

Ο πίνακας συμφωνίας μεταξύ των δεσμεύσεων από λειτουργικές μισθώσεις που είχαν γνωστοποιηθεί στις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31ης Δεκεμβρίου 2018 και των υποχρεώσεων από μισθώσεις που

αναγνωρίστηκαν στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης κατά την 1η Ιανουαρίου 2019, παρουσιάζεται κατωτέρω:

	Όμιλος	Εταιρεία
Δεσμεύσεις από λεπτουργικές μισθώσεις κατά την 31 Δεκεμβρίου 2018	6.364.503	825.503
Μείον:		
Προσαρμογές λόγω του διαφορετικού χειρισμού των δικαιωμάτων καταγγελίας συγκεκριμένης σύμβασης	(5.512.877)	-
Λοιπές προσαρμογές	2.199	2.199
Προσαρμοσμένες δεσμεύσεις από λεπτουργικές μισθώσεις κατά την 1 Ιανουαρίου 2019	853.825	827.702
Επίδραση προεξόφλησης με την χρήση του διαφορικού επιποκίου δανεισμού κατά την 1η Ιανουαρίου 2019	(208.405)	(204.925)
Δεσμεύσεις που αφορούν μισθώσεις που προηγουμένως ταξινομούνταν ως χρηματοδοτικές μισθώσεις	7.373.487	-
Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 1^η Ιανουαρίου 2019	8.018.907	622.777

Οι προσαρμογές λόγω του διαφορετικού χειρισμού των δικαιωμάτων καταγγελίας συγκεκριμένης σύμβασης που αναφέρονται στον ανωτέρω πίνακα αφορούν την σύμβαση μίσθωσης ακινήτου από την θυγατρική εταιρεία HUB204 A.E., για την οποία οι δεσμεύσεις από λεπτουργικές μισθώσεις στις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31ης Δεκεμβρίου 2018 περιλάμβαναν όλη την περίοδο της μίσθωσης (δεν είχαν ληφθεί υπόψιν οι όροι πρόωρης λύσης της σύμβασης).

Το σταθμισμένο μέσο διαφορικό επιπόκιο δανεισμού που εφαρμόστηκε για τον προσδιορισμό των υποχρεώσεων από μισθώσεις κατά την 1η Ιανουαρίου 2019 ήταν 6,78% για τον Όμιλο και την Εταιρεία.

Μαρούσι, 01.09.2020

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

ΑΝΔΡΙΟΠΟΥΛΟΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ
ΑΔΤ ΑΜ 120773

Το Μέλος του Δ.Σ.

ΠΑΝΑΓΙΩΤΙΔΗΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ
ΑΔΤ ΑΚ 121574

Ο Οικονομικός Διευθυντής

ΛΕΜΟΝΑΚΗΣ ΕΜΜΑΝΟΥΗΛ
ΑΔΤ ΑΝ 625713
ΑΡ. Ο.Ε.Ε 126415

'Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
ΠΕΡΙΟΔΟΥ 1^{ης} ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ 2019 - 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2019
ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ
ΤΗΣ ΑΝΩΝΥΜΟΥ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΜΕ ΤΗΝ ΕΠΩΝΥΜΙΑ
«DIMAND ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ
ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ»

Κύριοι Μέτοχοι,

Έχουμε την τιμή να σας εκθέσουμε τα πεπραγμένα της χρήσης 01.01.2019-31.12.2019, να υποβάλλουμε για έγκριση σύμφωνα με το Νόμο και το Καταστατικό της Εταιρείας, τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της 17ης κατά σειρά εταιρικής χρήσης, και να σας παρουσιάσουμε τα ακόλουθα σχετικά με τη δραστηριότητα της Εταιρείας και του Ομίλου κατά τη διάρκεια της χρήσης, την οικονομική θέση και την προβλεπόμενη από το Δ.Σ. πορεία της, στις επόμενες χρήσεις.

a. Όμιλος

Στην παρούσα χρήση η Εταιρεία συνέταξε για ένατη φορά ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις και σ' αυτές εκτός από τη μητρική εταιρεία «DIMAND ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ» περιλαμβάνονται και οι παρακάτω θυγατρικές εταιρείες:

Επωνυμία	Χώρα κύριας εγκατάστασης & σύστασης	31 Δεκεμβρίου 2019			31 Δεκεμβρίου 2018			
		Άμεσο ποσοστό συμμετοχής	Έμμεσο ποσοστό συμμετοχής	Μέθοδος ενοποίησης	Άμεσο ποσοστό συμμετοχής	Έμμεσο ποσοστό συμμετοχής	Μέθοδος ενοποίησης	
DIMAND A.E.	Ελλάδα	Μητρική	-	Ολική ενοποίηση	Μητρική	-	Ολική ενοποίηση	
PERDIM A.E.	Ελλάδα	100%	-	Ολική ενοποίηση	100%	-	Ολική ενοποίηση	
ΠΡΟΠΕΛΑ Α.Ε.	Ελλάδα	100%	-	Ολική ενοποίηση	100%	-	Ολική ενοποίηση	
ΜΠΟΖΟΝΤΙΟ Α.Ε.	Ελλάδα	100%	-	Ολική ενοποίηση	100%	-	Ολική ενοποίηση	
TERRA ATTIVA A.E.	Ελλάδα	100%	-	Ολική ενοποίηση	100%	-	Ολική ενοποίηση	
ARCELA INVESTMENTS LTD	Κύπρος	100%	-	Ολική ενοποίηση	100%	-	Ολική ενοποίηση	
DIMAND REAL ESTATE (CYPRUS) LIMITED	Κύπρος	100%	-	Ολική ενοποίηση	100%	-	Ολική ενοποίηση	
VENADEKTOS HOLDINGS LIMITED	Κύπρος	100%	-	Ολική ενοποίηση	100%	-	Ολική ενοποίηση	
DIMAND REAL ESTATE AND SERVICES EOOD	Βουλγαρία	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση	
EMID HOLDINGS LTD	Κύπρος	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση	
RINASCITA A.Ε.	Ελλάδα	-	-	-	-	100%	Ολική ενοποίηση	
MACOLIQ HOLDINGS LTD	Κύπρος	-	-	-	-	100%	Ολική ενοποίηση	
KARTONERA LTD	Κύπρος	-	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
HUB 204 A.Ε.	Ελλάδα	-	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
SENSECO LTD	Κύπρος	-	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	-	Ολική ενοποίηση
PAVALIA ENTERPRICES LTD	Κύπρος	-	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	-	-
STIVALEUS HOLDINGS LTD	Κύπρος	-	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	-	-
RODOMONDAS LTD	Κύπρος	-	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	-	-
IQ HUB M.A.E.	Ελλάδα	-	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	-	-
OBLINARIUM HOLDINGS LTD	Κύπρος	-	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	-	-
TOP REALTY PIRAEUS M. A.Ε.	Ελλάδα	-	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	-	-
PIRAEUS REGENERATION ZONAS M. A.Ε.	Ελλάδα	-	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	-	-
PIRAEUS REGENERATION 138 M. A.Ε.	Ελλάδα	-	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	-	-
RANDOM M.Α.Ε.	Ελλάδα	-	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	-	-
GRAVITOUSIA LTD	Κύπρος	-	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	-	-

Στον κατωτέρω πίνακα παρατίθενται τα στοιχεία των επενδύσεων του Ομίλου σε κοινοπραξίες, των οποίων τα οικονομικά στοιχεία ενσωματώνονται στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις με την μέθοδο της Καθαρής Θέσης:

Όνομα	Χώρα κύριας εγκατάστασης & σύστασης	Ποσοστό συμμετοχής		Λογιστική αξία	
		31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
CANTE HOLDINGS LTD	Κύπρος	65%	65%	13.144.722	5.488.429
PIRAEUS PORT PLAZA 3 A.E.	Ελλάδα	N/A	51%	N/A	5.124.448
VALUE ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ Α.Ε.	Ελλάδα	51%	N/A	2.713.727	N/A
ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΧΑΝΙΩΝ Α.Ε.	Ελλάδα	60%	N/A	5.440.678	N/A
PANTERRA A.E.	Ελλάδα	51%	N/A	6.057.868	N/A
RINASCITA A.E.	Ελλάδα	65%	N/A	6.648.978	N/A
YITC EUROPEAN TRADING LTD	Κύπρος	20%	N/A	-	N/A

Κατά την διάρκεια της χρήσης 2019 διενεργήθηκαν οι ακόλουθες αλλαγές στον Όμιλο σε σχέση με την προηγούμενη χρήση:

- Ο Όμιλος, μέσω της εταιρείας Arcela Investments Ltd, προέβη στην αγορά του 100% των μετοχών των νεοσυσταθείσων εταιρειών Pavalia Enterprices Ltd και Stivaleus Holdings Ltd την 31 Ιανουαρίου 2019, Rodomondas Ltd στις 15 Μαρτίου 2019, Oblinarium Holdings Ltd στις 24 Μαΐου 2019 και Gravitousia Ltd στις 5 Σεπτεμβρίου 2019 έναντι τιμήματος ποσού €1.500 για κάθε εταιρεία. Ως αποτέλεσμα των ανωτέρω αγορών, ο Όμιλος αναγνώρισε απαιτήσεις ποσού €1.500 για κάθε εταιρεία.
- Την 15 Μαρτίου 2019 ο Όμιλος, μέσω της εταιρείας Arcela Investments Ltd, προέβη στην αγορά του 100% των μετοχών της νεοσυσταθείσας εταιρείας YITC European Trading Ltd έναντι τιμήματος ποσού €1.500. Ως αποτέλεσμα της ανωτέρω αγοράς, ο Όμιλος αναγνώρισε απαιτήσεις ποσού €1.500.
- Την 18 Απριλίου 2019 ο Όμιλος, μέσω της εταιρείας Arcela Investments Ltd, προέβη στην εισφορά του 100% των μετοχών της εταιρείας Macoliq Holdings Ltd ως αύξηση μετοχικού κεφαλαίου στην εταιρεία Cante Holdings Ltd, η οποία για τον Όμιλο αποτελεί κοινοπραξία, δίνοντας επιπλέον ποσό €2.373 σε μετρητά. Η εταιρεία European Bank for Reconstruction and Development συμμετείχε σε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας Cante Holdings Ltd κατά το ποσό των €2.891.350 με μετρητά έτσι ώστε να διατηρηθούν τα υπάρχοντα ποσοστά συμμετοχής στην Cante Holdings Ltd (65% η Arcela Investments Ltd και 35% η European Bank for Reconstruction and Development). Ο Όμιλος αξιολόγησε πως έχασε τον έλεγχο της εταιρείας Macoliq Holdings Ltd με την εισφορά των μετοχών της στην κοινοπραξία Cante Holdings Ltd. Ο Όμιλος αναγνώρισε κέρδος από την απώλεια του ελέγχου της εταιρείας Macoliq Holdings Ltd ποσού €461.352 που καταχωρήθηκε στο κονδύλι «Λοιπά κέρδη/(ζημιές) – καθαρά».
- Στις 6 Ιουνίου 2019 ο Όμιλος, μέσω της εταιρείας Arcela Investments Ltd, προέβη στην αγορά του 100% των μετοχών της εταιρείας Senseco Trading Ltd από την εταιρεία Damen Holdings Ltd έναντι τιμήματος €241.706. Επιπλέον, την ίδια ημερομηνία εκχωρήθηκε απαιτηση ποσού €2.066.700 από την εταιρεία Damen Holdings Ltd στην εταιρεία Arcela Investment Ltd έναντι της Senseco Trading Ltd. Το συνολικό ποσό των €2.308.406 (τίμημα για αγορά 100% των μετοχών της εταιρείας Senseco Trading Ltd και για εκχώρηση απαιτησης) συμψηφιστήκε με απαιτηση της Arcela Investments Ltd από δάνειο προς τον πρώην μέτοχο της Senseco Trading Ltd, Damen Holdings Ltd. Οι απαιτήσεις και υποχρεώσεις που αναγνωρίστηκαν ως αποτέλεσμα της αγοράς της εταιρείας Senseco Trading Ltd είναι οι παρακάτω:

Επενδύσεις σε κοινοπραξίες	2.873.683
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	1.940
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	1.859
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	(2.635.776)
	241.706

- Την 21 Ιουνίου 2019 ο Όμιλος πούλησε το 80% των μετοχών της εταιρείας YITC European Trading Ltd έναντι τιμήματος ποσού €1.200. Το κέρδος από την πώληση ανήλθε σε ποσό €3.844 και περιλαμβάνεται στο κονδύλι "Λοιπά κέρδη/(ζημιές) - καθαρά". Ο Όμιλος αξιολόγησε πως η επένδυση στην εταιρεία YITC European Trading Ltd την 31 Δεκεμβρίου 2019 ταξινομείται ως κοινοπραξία. Η εταιρεία YITC European Trading Ltd κατέχει με την σειρά της το 100% των μετοχών της εταιρείας EVGENIA HOMES A.E.
- Την 23 Ιουλίου 2019 συστάθηκαν οι εταιρείες Top Realty Piraeus M. A.E., Piraeus Regeneration Zonas M. A.E. και Piraeus Regeneration 138 M. A.E. οι οποίες αποτελούν 100% θυγατρικές εταιρείες της εταιρείας Oblinarium Holdings Ltd.

- Την 16 Σεπτεμβρίου 2019 συστάθηκε η εταιρεία IQ HUB M.A.E. η οποία αποτελεί 100% θυγατρική εταιρεία της εταιρείας Rodomondas Investment Ltd.
- Την 12 Νοεμβρίου 2019 συστάθηκε η εταιρεία Random M.A.E. η οποία αποτελεί 100% θυγατρική εταιρεία της εταιρείας Arcela Investments Ltd.
- Την 23 Δεκεμβρίου 2019 ο Όμιλος πούλησε το 35% των μετοχών της εταιρείας Rinascita A.E. έναντι τιμήματος ποσού €1.050.700. Το κέρδος από την πώληση ανήλθε σε ποσό €7.126.404 και περιλαμβάνεται στο κονδύλι "Λοιπά κέρδη/(ζημιές) - καθαρά". Ο Όμιλος αξιολόγησε πως η επένδυση στην εταιρεία Rinascita A.E. την 31 Δεκεμβρίου 2019 ταξινομείται ως κοινοπραξία.
- Την 17 Απριλίου 2019 ο Όμιλος προέβη μέσω της εταιρείας Stivaleus Holdings Ltd σε κοινή ίδρυση με την εταιρεία Εθνική Πανγαία A.E.E.A.P. (η οποία μετονομάστηκε σε «Prodea Investments A.E.») της εταιρείας Panterra A.E. Ο Όμιλος κατέχει το 51% των μετοχών της εταιρείας Panterra A.E, ενώ η εταιρεία Prodea Investments A.E. το 49% των μετοχών της εν λόγω εταιρείας. Το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας Panterra A.E. κατά την σύσταση ανερχόταν σε €11.500.000, διαιρούμενο σε 1.150.000 κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας €10 έκαστης. Ο Όμιλος κατέληξε πως διενεργεί από κοινού έλεγχο στην εταιρεία Panterra A.E. και ταξινόμησε την σχετική επένδυση ως κοινοπραξία.
- Την 31 Μαΐου 2019 ο Όμιλος προέβη μέσω της εταιρείας Pavalia Enterprises Ltd σε από κοινού αγορά με την εταιρεία Εθνική Πανγαία A.E.E.A.P. (η οποία μετονομάστηκε σε «Prodea Investments A.E.») της εταιρείας Επενδυτική Χανίων A.E. Ο Όμιλος αγόρασε το 60% των μετοχών της εταιρείας Επενδυτική Χανίων A.E. έναντι τιμήματος € 5.865.000, ενώ η εταιρεία Prodea Investments A.E. των 40% των μετοχών της εν λόγω εταιρείας. Ο Όμιλος κατέληξε πως διενεργεί από κοινού έλεγχο στην εταιρεία Επενδυτική Χανίων A.E. και ταξινόμησε την σχετική επένδυση ως κοινοπραξία.

Β. Εξέλιξη των εργασιών

Όσο αφορά την εξέλιξη των εργασιών για την χρήση 2019, ο κύκλος εργασιών του Ομίλου ανήλθε σε €6.375.580 από €10.799.471 κατά την προηγούμενη χρήση, δηλαδή μειωμένος κατά 41%. Σε επίπεδο Εταιρείας αντίστοιχα, διαμορφώθηκε σε €6.594.809 έναντι €11.487.369 την προηγούμενη χρήση, δηλαδή μειωμένος κατά 43%. Το κόστος πωληθέντων του Ομίλου παρουσίασε μείωση κατά 58% σε σχέση με την προηγούμενη χρήση με αποτέλεσμα να παρουσιαστεί αύξηση του μικτού κέρδους του Ομίλου κατά 266%. Το κόστος πωληθέντων της Εταιρείας παρουσίασε μείωση κατά 58% σε σχέση με την προηγούμενη χρήση με αποτέλεσμα να παρουσιαστεί αύξηση στο μικτό κέρδος της Εταιρείας κατά 117%. Τα έξοδα διοίκησης και διάθεσης παρουσίασαν αύξηση 15% για τον Όμιλο και 18% για την Εταιρεία αντίστοιχα σε σχέση με την προηγούμενη χρήση. Στην προηγούμενη χρήση η Εταιρεία εισέπραξε μέρισμα ποσού €2.040.000 από την θυγατρική της εταιρεία Arcela Investments Ltd.

Ως αποτέλεσμα των ανωτέρω στην χρήση 2019 η Εταιρεία παρουσιάζει ζημιές προ φόρων ποσού €970.067, έναντι κερδών προ φόρων ποσού €552.165 την προηγούμενη χρήση. Οι κυριότερες αιτίες παρουσίασης ζημιογόνου αποτελέσματος ήταν η μη είσπραξη μερίσματος από θυγατρικές εταιρείες αλλά και τα αυξημένα χρηματοοικονομικά έξοδα ως συνέπεια του επιπλέον δανεισμού για το 2019.

Αντίστοιχα στην χρήση 2019 ο Όμιλος παρουσίασε κέρδη προ φόρων ποσού €7.993,123, έναντι ζημιών προ φόρων ποσού €1.992.558 την προηγούμενη χρήση. Η παρουσίαση του κερδοφόρου αποτελέσματος οφείλεται κατά κύριο λόγο σε κέρδη που προέκυψαν από την πώληση μεριδίου συμμετοχών θυγατρικών εταιρειών (ποσό €7.597.322).

Τα κυριότερα μεγέθη στην τρέχουσα χρήση για την Εταιρεία και τον Όμιλο έχουν ως εξής:

ΟΜΙΛΟΣ	1.1.2019 έως 31.12.2019	1.1.2018 έως 31.12.2018	Μεταβολή (%)
Κύκλος Εργασιών	6.357.580	10.799.471	(41%)
Κέρδη/(Ζημίες) προ φόρων	7.993.123	(1.992.558)	(501%)
Καθαρά κέρδη χρήσεως μετά από φόρους	7.549.903	(2.697.852)	(380%)

ΟΜΙΛΟΣ	1.1.2019 έως 31.12.2019	1.1.2018 έως 31.12.2018
Καθαρά κέρδη/ (Ζημιές) χρήσης	7.549.903	(2.697.852)
Πλέον: Αποσβέσεις	444.970	171.659
Πλέον: Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) - καθαρά	1.907.525	871.545
Πλέον: Φόρος εισοδήματος	443.220	705.294
Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA)	10.345.619	(949.355)
Μείον: Καθαρό Κέρδος/(Ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(1.145.582)	358.998
Αναπροσαρμοσμένα κέρδη προ τόκων, φόρων, αποσβέσεων (Adjusted EBITDA)	9.200.036	(590.357)

ΕΤΑΙΡΕΙΑ	1.1.2019 έως 31.12.2019	1.1.2018 έως 31.12.2018	Μεταβολή (%)
Κύκλος Εργασιών	6.594.809	11.487.369	(43%)
Κέρδη/(Ζημίες) προ φόρων	(970.067)	552.165	(276%)
Καθαρά κέρδη χρήσεως μετά από φόρους	(1.159.618)	(916.073)	27%

ΕΤΑΙΡΕΙΑ	1.1.2019 έως 31.12.2019	1.1.2018 έως 31.12.2018
Καθαρά κέρδη/ (Ζημιές) χρήσης	(1.159.618)	(916.073)
Πλέον: Αποσβέσεις	139.980	48.248
Πλέον: Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) - καθαρά	1.015.373	650.373
Πλέον: Φόρος εισοδήματος	189.551	1.468.238
Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA)	185.287	1.250.785
Μείον: Καθαρό Κέρδος/(Ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	-	(10.000)
Αναπροσαρμοσμένα κέρδη προ τόκων, φόρων, αποσβέσεων (Adjusted EBITDA)	185.287	1.240.785

γ. Οικονομική Θέση της Εταιρείας και του Ομίλου

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρείας και του Ομίλου για τις χρήσεις 2019 και 2018 έχουν ως εξής:

ΟΜΙΛΟΣ		
Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης	1.1.2019 έως 31.12.2019	1.1.2018 έως 31.12.2018
Κυκλοφορούν ενεργητικό/Σύνολο ενεργητικού	30,22%	27,06%
Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό/Σύνολο ενεργητικού	69,78%	72,94%
Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την αναλογία κεφαλαίων που έχει διατεθεί σε κυκλοφοριακό και πάγιο ενεργητικό.		
Ίδια κεφάλαια/Σύνολο υποχρεώσεων	52,40%	61,83%
Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτάρκεια του Ομίλου.		
Σύνολο υποχρεώσεων/Σύνολο παθητικού	65,62%	61,79%
Ίδια κεφάλαια/Σύνολο παθητικού	34,38%	38,21%
Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση του Ομίλου.		
Ίδια κεφάλαια/Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό	49,28%	52,38%
Ο δείκτης αυτός δείχνει το βαθμό χρηματοδοτήσεως των ακινητοποιήσεων του Ομίλου από τα Ίδια Κεφάλαια.		
Κυκλοφορούν ενεργητικό/Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	137,77%	67,39%
Ο ανωτέρω δείκτης απεικονίζει την γενική ρευστότητα της οικονομικής μονάδος.		
Καθαρό κεφάλαιο κίνησης/Κυκλοφορούν Ενεργητικό	27,42%	(48,40%)
Ο δείκτης αυτός δείχνει το ποσοστό χρηματοδότησης κυκλοφορούντος ενεργητικού από το πλεόνασμα διαρκών κεφαλαίων (Ίδιων Κεφαλαίων και Μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων).		
Δανειακές Υποχρεώσεις/Σύνολο Ενεργητικού	53,88%	51,62%
Ο δείκτης αυτός δείχνει την σχέση των δανείων προς το σύνολο των κεφαλαίων που χρησιμοποιούνται από τον Όμιλο, ώστε να εκτιμηθεί η δανειακή επιβάρυνση του Ομίλου.		
Αριθμοδείκτες αποδόσεως και αποδοτικότητας	1.1.2019 έως 31.12.2019	1.1.2018 έως 31.12.2018
Καθαρό περιθώριο κέρδους προ φόρων	125,73%	(18,45%)
Καθαρά αποτελέσματα χρήσεως προ φόρων/Ίδια κεφάλαια	39,56%	(15,76%)
Ο αριθμοδείκτης αυτός απεικονίζει την αποδοτικότητα των ίδιων κεφαλαίων του Ομίλου.		
Μικτά αποτελέσματα/Πωλήσεις αποθεμάτων & υπηρεσιών	32,97%	5,30%
Ο αριθμοδείκτης αυτός απεικονίζει το ποσοστιαίο μέγεθος του μικτού κέρδους επί των πωλήσεων του Ομίλου.		
	1.1.2019 έως 31.12.2019	1.1.2018 έως 31.12.2018
Δείκτης Δανειακής Επιβάρυνσης (Σύνολο Υποχρεώσεων προς Σύνολο Ίδιων Κεφαλαίων)	1,91	1,62
Δείκτης Κάλυψης Τόκων (EBITDA προς Χρεωστικοί Τόκοι)	5,36	(1,09)
Δείκτης Συνολικός Τραπεζικός Δανεισμός (μείον Διαθέσιμα) προς Κύκλο Εργασιών	2,62	1,00

ΕΤΑΙΡΕΙΑ		
	1.1.2019 έως 31.12.2019	1.1.2018 έως 31.12.2018
Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης		
<i>Κυκλοφορούν ενεργητικό/Σύνολο ενεργητικού</i>	33,95%	14,83%
<i>Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό/Σύνολο ενεργητικού</i>	66,05%	85,17%
Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την αναλογία κεφαλαίων που έχει διατεθεί σε κυκλοφοριακό και πάγιο ενεργητικό.		
<i>Ίδια κεφάλαια/Σύνολο υποχρεώσεων</i>	78,61%	78,06%
Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρείας.		
<i>Σύνολο υποχρεώσεων/Σύνολο παθητικού</i>	55,99%	56,16%
<i>Ίδια κεφάλαια/Σύνολο παθητικού</i>	44,01%	43,84%
Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρείας.		
<i>Ίδια κεφάλαια/Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό</i>	66,64%	51,47%
Ο δείκτης αυτός δείχνει το βαθμό χρηματοδοτήσεως των ακινητοποιήσεων της Εταιρείας από τα Ίδια Κεφάλαια.		
<i>Κυκλοφορούν ενεργητικό/Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</i>	165,92%	29,01%
Ο ανωτέρω δείκτης απεικονίζει την γενική ρευστότητα της οικονομικής μονάδος.		
<i>Καθαρό κεφάλαιο κίνησης/Κυκλοφορούν Ενεργητικό</i>	39,73%	(244,75%)
Ο δείκτης αυτός δείχνει το ποσοστό χρηματοδότησης κυκλοφορούντος ενεργητικού από το πλεόνασμα διαρκών κεφαλαίων (Ίδιων Κεφαλαίων και Μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων).		
<i>Δανειακές Υποχρεώσεις/Σύνολο Ενεργητικού</i>	49,08%	38,77%
Ο δείκτης αυτός δείχνει την σχέση των δανείων προς το σύνολο των κεφαλαίων που χρησιμοποιούνται από την Εταιρεία, ώστε να εκτιμηθεί η δανειακή επιβάρυνση της Εταιρείας.		
Αριθμοδείκτες αποδόσεως και αποδοτικότητας		
<i>Καθαρό περιθώριο κέρδους προ φόρων</i>	(14,71%)	4,81%
<i>Καθαρά αποτελέσματα χρήσεως προ φόρων/Ίδια κεφάλαια</i>	(4,42%)	5,03%
Ο αριθμοδείκτης αυτός απεικονίζει την αποδοτικότητα των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας.		
<i>Μικτά αποτελέσματα/Πωλήσεις αποθεμάτων & υπηρεσιών</i>	32,47%	8,58%
Ο αριθμοδείκτης αυτός απεικονίζει το ποσοστιαίο μέγεθος του μικτού κέρδους επί των πωλήσεων της Εταιρείας.		
	1.1.2019 έως 31.12.2019	1.1.2018 έως 31.12.2018
<i>Δείκτης Δανειακής Επιβάρυνσης (Σύνολο Υποχρεώσεων προς Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων)</i>	1,27	1,28
<i>Δείκτης Κάλυψης Τόκων (EBITDA προς Χρεωστικοί Τόκοι)</i>	0,18	1,92
<i>Δείκτης Συνολικός Τραπεζικός Δανεισμός (μείον Διαθέσιμα) προς Κύκλο Εργασιών</i>	2,18	0,75

δ. Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι και οι αντίστοιχες ενέργειες αντιμετώπισής τους από τον Όμιλο και την Εταιρεία είναι οι παρακάτω:

Κίνδυνος	Προβλέψεις της Εταιρείας
1. Πιστωτικός Κίνδυνος (Κίνδυνος επισφάλειας πελατών)	Ο Όμιλος και η Εταιρεία δεν είναι εκτεθειμένοι σε σημαντικό πιστωτικό κίνδυνο λόγω επισφαλειών καθώς συνεργάζεται με πελάτες με μειωμένο βαθμό απώλειας και αφού προηγουμένως αξιολογήθει η πιστοληπτική ικανότητα τους.
2. Κίνδυνος ρευστότητας	Ο Όμιλος και η Εταιρεία μέσω των συνεργαζόμενων τραπεζών εξασφαλίζουν τα αναγκαία πιστωτικά όρια χρηματοδότησης. Επίσης η Διοίκηση του Ομίλου έχει την διαβεβαίωση των μετόχων της για άμεση κάλυψη των ταμειακών αναγκών της μέσω συμμετοχής σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου.
3. Συναλλαγματικός κίνδυνος	Δεν υφίσταται λόγω του γεγονότος ότι οι συναλλαγές πραγματοποιούνται κυρίως σε ευρώ και επίσης δεν υπάρχουν σημαντικά χρηματικά διαθέσιμα σε άλλο νόμισμα πέρα του ευρώ.
4. Κίνδυνος Τιμών	Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε σημαντικό κίνδυνο τιμών σχετικά με χρηματοοικονομικά μέσα, καθώς τα μόνα χρηματοοικονομικά μέσα της Εταιρείας που αφορούν επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους αποτελούν τις επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες. Ο Όμιλος δεν εκτίθεται σε κίνδυνο τιμών σχετικά με χρηματοοικονομικά μέσα, καθώς δεν κατέχει συμμετοχικούς τίτλους. Ο Όμιλος και η Εταιρεία εκτίθενται σε κίνδυνο από τη μεταβολή τιμών σε μη χρηματοοικονομικά μέσα όπως την αξία των ακινήτων. Ο Όμιλος εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας των ακινήτων και ως εκ τούτου παρακολουθεί στενά την αγορά των ακινήτων προκειμένου να μπορεί άμεσα να προστατεύσει τα περιουσιακά της στοιχεία. Στα πλαίσια της ανωτέρω παρακολούθησης της αγοράς, ο Όμιλος προβαίνει σε αποτίμηση των ακινήτων ανά έτος.
5 Κίνδυνος επιτοκίου	Ο κίνδυνος επιτοκίου προέρχεται από τον δανεισμό του Ομίλου και της Εταιρείας, καθώς και από τα δάνεια του Ομίλου σε συνδεδεμένα μέρη. Ο δανεισμός της Εταιρείας και του Ομίλου την 31.12.2019 περιλαμβάνει δάνεια τόσο σταθερού όσο και κυμαινόμενου επιτοκίου και επομένως η Εταιρεία και ο Όμιλος εκτίθενται σε κίνδυνο μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολών των επιτοκίων και κίνδυνο ταμειακών ροών. Επίσης, τα δάνεια του Ομίλου σε συνδεδεμένα μέρη είναι σταθερού επιτοκίου. Πάγια πολιτική του Ομίλου είναι να ελαχιστοποιείται κάθε φορά η εν λόγω έκθεση παρακολουθώντας ουσιωδώς τις εξελίξεις της αγοράς αναφορικά με το πλαίσιο διαμόρφωσης των επιτοκίων και εφαρμόζοντας σε κάθε περίπτωση την πρέπουσα στρατηγική. Τα υφιστάμενα μακροπρόθεσμα δάνεια είναι σε ευρώ, σταθερού περιθωρίου με κυμαινόμενη βάση η οποία συνδέεται με το Euribor. Για αυτά τα δάνεια, ο Όμιλος έχει μελετήσει την καμπύλη διακύμανσης του Euribor σε χρονικό ορίζοντα πενταετίας κατά την οποία δεν προέκυψε σημαντικός κίνδυνος. Επιπρόσθετα, η διοίκηση του Ομίλου εξετάζει ανά περίπτωση, τη χρήση εργαλείων αντιστάθμισης και περιορισμού του επιτοκιακού κινδύνου (Interest Rate Swaps).

ε. Διαχείριση κεφαλαίου

Στόχος του Ομίλου όσον αφορά τη διαχείριση του κεφαλαίου είναι να διασφαλίσει τη δυνατότητα του να συνεχίσει απρόσκοπτα τη δραστηριότητά του και να παρέχει ικανοποιητική απόδοση στους μετόχους τιμολογώντας τις υπηρεσίες αναλογικά με το κόστος και φροντίζοντας την κεφαλαιακή διάρθρωση.

Η Διοίκηση παρακολουθεί τα ξένα κεφάλαια σε σχέση με τα Ιδια Κεφάλαια στο σύνολό τους. Προκειμένου να πετύχει την επιθυμητή κεφαλαιακή διάρθρωση, η Εταιρεία μπορεί να προσαρμόζει το μέρισμα, να προβεί σε επιστροφή κεφαλαίου, ή να εκδώσει νέες μετοχές.

στ. Εργασιακά Ζητήματα

Η Όμιλος δεν αντιμετωπίζει σοβαρά εργασιακά ζητήματα. Παρ' όλα αυτά, ο Όμιλος εφαρμόζει πολιτική μη διακρίσεων και ίσων ευκαιριών, ανεξαρτήτως φύλου, φυλής, εθνικότητας, θρησκείας, μειονεκτικότητας ή τυχόν άλλων χαρακτηριστικών των εργαζομένων. Τα δικαιώματα των εργαζομένων του είναι απόλυτα σεβαστά και διασφαλισμένα όπως και σεβαστή είναι και η συνδικαλιστική ελευθερία αυτών.

Ο Όμιλος ενδιαφέρεται για την ανάπτυξη των εργαζομένων και ως εκ τούτου υποστηρίζει την επιμόρφωση των εργαζομένων μέσω εξωτερικών εκπαιδευτικών φορέων, στα πλαίσια του αντικειμένου του και των επιχειρηματικών του δραστηριοτήτων.

Ι. Περιβαλλοντικά Ζητήματα

Ο Όμιλος δίνει ιδιαίτερη σημασία και έχει πάντα στις προτεραιότητες του την προστασία του περιβάλλοντος και για αυτό πάντα προσπαθεί να εφαρμόζει όλες εκείνες τις πολιτικές που διασφαλίζουν αυτή την προτεραιότητα.

Σκοπός του Ομίλου είναι να διασφαλίσει τα αρτιότερα πρότυπα περιβαλλοντολογικής κάλυψης για τα κτήρια που θα ανεγερθούν. Πιο συγκεκριμένα, ο Όμιλος έχει συμβληθεί με ειδικό σύμβουλο - μελετητή προκειμένου να λάβει πιστοποίηση LEED Gold για το σύνολο των κτιρίων που θα ανεγερθούν. Στο συγκεκριμένο έργο θα ακολουθηθεί η διαδικασία πιστοποίησης LEED ως Campus. Στοιχεία που ξεχωρίζουν είναι η ενσωμάτωση βιοκλιματικών στοιχείων, η προσθήκη πράσινων επιφανειών με φυτά της Μεσογείου στον περιβάλλοντα χώρο, η κατασκευή εξωτερικών επιφανειών για πεζούς και ποδήλατα, η άριστη σύνδεση με τα μέσα μαζικής μεταφοράς, οι θέσεις στάθμευσης με σημεία φόρτισης ηλεκτρικών οχημάτων, η κατασκευή δεξαμενής ομβρίων για μείωση της κατανάλωσης πόσιμου νερού σε συνεργασία με πολύ αποδοτικά είδη κρουνοποιίας.

ια. Ακίνητα

Τα επενδυτικά ακίνητα που κατέχει ο Όμιλος την 31.12.2019 αφορούν τα εξής:

Αγροτεμάχια με έκταση συνολικής επιφάνειας 19.259,40 τ.μ., εκτός ορίων οικισμού, εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου πόλης και εκτός ΓΠΣ, στην περιοχή Σταρόβουρλα – Φανάρι του Δήμου Μυκόνου. Τα εν λόγω αγροτεμάχια κατέχουν εξ αδιαιρέτου οι εξής εταιρείες: Dimand A.E., Perdim A.E., Προπέλα A.E., Μποζόνιο A.E., Terra Attiva A.E., Dimand Real Estate (Cyprus) Ltd.

Οικόπεδο έκτασης 524,71 τ.μ. μετά κτιρίου επαγγελματικής χρήσης, οικόπεδο έκτασης 230,83 τ.μ. μετά κτιρίου συνολικού εμβαδού 1.312,15 τ.μ. και οικόπεδο έκτασης 1.303,77 τ.μ. μετά δύο κτιρίων στον Δήμο Πειραιώς, τα οποία ο Όμιλος απέκτησε το 2019 μέσω των εταιρειών Top Realty Piraeus M. A.E., Piraeus Regeneration Zonas M. A.E. και Piraeus Regeneration 138 M. A.E. αντίστοιχα, έναντι συνολικού τιμήματος ποσού € 1.150.000 πλέον φόρων και εξόδων € 87.619. Για τα ανωτέρω οικόπεδα ο Όμιλος έχει εκπονήσει επιχειρηματικό πλάνο το οποίο προβλέπει την ανέγερση συγκροτημάτων ξενοδοχειακού τύπου κατοικιών και επιπλωμένων διαμερισμάτων με απώτερο σκοπό την εκμίσθωσή τους.

Επιπλέον, ο Όμιλος, μέσω της θυγατρικής του εταιρείας HUB 204 A.E., μισθώνει ακίνητο στον Πειραιά, το οποίο προτίθεται να ανακατασκευάσει με σκοπό να το μισθώνει σε τρίτους και ως εκ τούτου το σχετικό περιουσιακό

στοιχείο με δικαίωμα χρήσης έχει ταξινομηθεί ως επενδυτικό ακίνητο. Η εύλογη αξία του σχετικού περιουσιακού στοιχείου με δικαίωμα χρήσης είναι μηδενική την 31 Δεκεμβρίου 2019.

Το επενδυτικό ακίνητο που κατέχει η Εταιρεία την 31.12.2019 αφορά αγροτεμάχιο με έκταση συνολικής επιφάνειας 4.283,20 τ.μ., το οποίο η Εταιρεία απέκτησε εντός του 2010 με συγκυριότητα 50% με την θυγατρική της εταιρεία TERRA ATTIVA A.E. Το συγκεκριμένο αγροτεμάχιο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, εκτός ορίων Οικισμού, εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου πόλης και εκτός ΓΠΣ, στην περιοχή Σταρόβουρλα – Φανάρι του Δήμου Μυκόνου.

ΙΒ. Κατεχόμενα Χρεόγραφα

Την 31.12.2019 ο Όμιλος και η Εταιρεία κατείχαν μεταχρονολογημένες επιταγές εισπρακτέες και γραμμάτια στο χαρτοφυλάκιο συνολικού ποσού €33.069, τα οποία έχουν απομειωθεί πλήρως.

Ιγ. Διαθέσιμα σε Συνάλλαγμα

Η Εταιρεία δεν έχει διαθέσιμα σε συνάλλαγμα την 31.12.2019.

Ο Όμιλος κατά την 31.12.2019 δεν κατείχε σημαντικό ύψος τραπεζικών διαθεσίμων σε ξένο νόμισμα.

Ιδ. Υποκαταστήματα της Εταιρείας

Η έδρα της Εταιρείας βρίσκεται στο Μαρούσι. Επιπρόσθετα της έδρας, η Εταιρεία την 31.12.2019 έχει τις ακόλουθες εγκαταστάσεις:

A/A	Περιοχή	Χρήση	Διεύθυνση εγκατάστασης
1	Αθήνα	Εργοτάξιο	Μ. Βασιλείου & Στρατονίκης, Κεραμεικός
2	Αθήνα	Αποθήκη	Κηφισίας 65 & Μακεδονίας Ν. Ηράκλειο
3	Κηφισιά	Εργοτάξιο	Αγραύλης Αυγῆς και Ερυμανθου
4	Παιανία	Εργοτάξιο	Πούσι Λέδι Παιανία

Ιε. Δραστηριότητα στον τομέα ερευνών και ανάπτυξης

Η Εταιρεία δεν έχει τμήμα έρευνας και ανάπτυξης καθότι αυτό δεν απαιτείται στα πλαίσια του αντικειμένου δραστηριοτήτων της.

Ιωτ. Σημαντικά Γεγονότα που συνέβησαν μετά το κλείσιμο του Ισολογισμού

Η Διοίκηση αφού εξέτασε τα τρέχοντα οικονομικά στοιχεία του Ομίλου και της Εταιρείας καθώς και τις μελλοντικές υποχρεώσεις, συμφωνίες και προοπτικές, λαμβάνοντας υπ' όψιν και την επίδραση της πανδημίας του Covid-19, εκτιμά ότι οι προοπτικές του Ομίλου και της Εταιρείας είναι θετικές και ότι ο Όμιλος και η Εταιρεία έχουν την δυνατότητα να συνεχίσουν απρόσκοπτα τη δραστηριότητά τους σύμφωνα με το επιχειρηματικό τους σχέδιο.

Ειδικότερα, αν και η πανδημία του Covid-19 ήδη επηρεάζει δυσμενώς την εγχώρια και διεθνή οικονομία, και εμμέσως των κλάδο των ακινήτων, η επίδρασή της στην δραστηριότητα του Ομίλου και της Εταιρείας δεν αναμένεται να είναι ουσιώδης για τους ακόλουθους λόγους:

- Ο Όμιλος μέσω των θυγατρικών του εταιρειών και των κοινοπραξιών του, αναπτύσσει συγκροτήματα γραφείων προς εκμετάλλευση, ο δε σχετικός υποκλάδος ακινήτων (γραφεία) έχει ιστορικά αμυντική συμπεριφορά συγκριτικά με άλλους υποκλάδους (π.χ. εμπορικά καταστήματα, κατοικίες, ξενοδοχεία κλπ.) και αναμένεται να επηρεαστεί ηπιότερα.
- Ο Όμιλος μέσω της κοινοπραξίας του στην εταιρεία Rinascita A.E., αναπτύσσει ξενοδοχείο τριών ιστέρων δωδεκάμηνης λειτουργίας υπό το εμπορικό σήμα Moxy της μεγαλύτερης διεθνώς αλυσίδας Marriott

International. Σύμφωνα με τις τρέχουσες εκτιμήσεις διεθνών οργανισμών και οίκων: (α) τα ξενοδοχεία χαμηλού κόστους (affordable hotels) καθώς και τα υπερπολυτελή ξενοδοχεία (luxury hotels) αναμένεται να υποστούν σημαντικά μικρότερη αρνητική επίδραση από την πανδημία, (β) τα επώνυμα ξενοδοχεία (branded hotels) έχουν συγκριτικά υψηλότερες επιδόσεις καθώς αποτελούν την πρώτη επιλογή των υποψηφίων επισκεπτών, (γ) σε οικονομικές κρίσεις του παρελθόντος έχουν παρατηρηθεί περιπτώσεις ανατίμησης των ξενοδοχείων χαμηλού κόστους. Η ευρύτερη περιοχή των Αθηνών έχει ελάχιστα επώνυμα ξενοδοχεία χαμηλού κόστους και κατά συνέπεια το υπό ανάπτυξη ξενοδοχείο αναμένεται να έχει ανταγωνιστικό πλεονέκτημα. Η εκμετάλλευση του ακινήτου αναμένεται να ξεκινήσει στο δεύτερο εξάμηνο του έτους 2021, οπότε και εκτιμάται ότι η επίδραση της πανδημίας θα έχει αντιμετωπισθεί. Ακόμη και αν βραχυπρόθεσμα επηρεαστούν αρνητικά τα έσοδα εκμετάλλευσης, το γεγονός αυτό θα είναι παροδικό σε σχέση με τον μακροχρόνιο επενδυτικό ορίζοντα και την διάρκεια μίσθωσης του υπό ανάπτυξη ακινήτου.

- Ο Όμιλος βρίσκεται σε συζητήσεις για την πώληση κάποιων υπό ανάπτυξη ακινήτων, έχοντας υπογράψει και σε κάποιες περιπτώσεις σχετική μη δεσμευτική επιστολή πρόθεσης, περιορίζοντας ουσιωδώς με τον τρόπο αυτό, εφόσον ολοκληρωθεί η συναλλαγή, τον εμπορικό κίνδυνο εκμετάλλευσης.
- Η εκμετάλλευση των υπό ανάπτυξη ακινήτων του Ομίλου στην πλειοψηφία των περιπτώσεων αναμένεται να ξεκινήσει τα επόμενα χρόνια, οπότε και εκτιμάται ότι η επίδραση της πανδημίας θα έχει αντιμετωπισθεί.
- Ο Όμιλος και η Εταιρεία έχουν εξασφαλίσει για το σύνολο σχεδόν των επενδυτικών τους ακινήτων τα δανειακά κεφάλαια που απαιτούνται για την πραγματοποίηση των επενδυτικών τους σχεδίων.

Τα σημαντικότερα γεγονότα μετά την 31.12.2019 είναι τα ακόλουθα:

Την 03.01.2020 και 10.01.2020 η Εταιρεία, προχώρησε στην αποπληρωμή κεφαλαίου τραπεζικού δανεισμού συνολικού ύψους €4.150.000. Πιο συγκεκριμένα, αποπλήρωσε την 03.01.2020 ολικώς κεφάλαιο κίνησης ύψους €3.000.000 στην Eurobank S.A. και €150.000 στην Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος, καθώς επίσης και την 10.01.2020 ποσό €1.000.000 δανείων τακτής λήξης στην Τράπεζα Πειραιώς διαμορφώνοντας το υπόλοιπο στην συγκεκριμένη τράπεζα σε €1.000.000.

Την 17.01.2020, ιδρύθηκε η εταιρεία «Arcela Finance Ltd», ως εταιρεία περιορισμένης ευθύνης στην Κύπρο, σύμφωνα με τον Κυπριακό περί εταιρειών Νόμο, με αρχικό μετοχικό κεφάλαιο 1.500 ευρώ και ως μοναδικό μέτοχο την Arcela Investments Ltd.

Την 13.02.2020 ο Όμιλος συμμετείχε κατά 70% και η Prodea Investments A.E.E.A.P. κατά 30%, στην ίδρυση της εταιρείας Piraeus Tower A.E. με αρχικό μετοχικό κεφάλαιο € 2.900.000. Η εταιρεία Piraeus Tower A.E. ιδρύθηκε με σκοπό την αξιοποίηση και εκμετάλλευση του Πύργου Πειραιά μέσω παραχώρησης από τον Δήμο Πειραιά για 99 χρόνια.

Την 26.03.2020, ιδρύθηκε η εταιρεία «MAGROMELL LTD», ως εταιρεία περιορισμένης ευθύνης στην Κύπρο, σύμφωνα με τον Κυπριακό περί εταιρειών Νόμο, με αρχικό μετοχικό κεφάλαιο 1.000 ευρώ και ως μοναδικό μέτοχο την Arcela Investments Ltd.

Την 10.04.2020, ιδρύθηκε η εταιρεία «SEVERDOR LTD», ως εταιρεία περιορισμένης ευθύνης στην Κύπρο, σύμφωνα με τον Κυπριακό περί εταιρειών Νόμο, με αρχικό μετοχικό κεφάλαιο 1.000 ευρώ και ως μοναδικό μέτοχο την Arcela Investments Ltd.

Την 27.04.2020 ιδρύθηκε η εταιρεία «OURANIA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Μ.Α.Ε.» ως μονοπρόσωπη ανώνυμη εταιρεία στην Ελλάδα, σύμφωνα με τον Ελληνικό περί Εταιρειών Νόμο, με αρχικό μετοχικό κεφάλαιο € 25.000 και ως μοναδικό μέτοχο τη Gravitousia Holdings Limited.

Την 21/05/2020 υπεγράφη Πρόσθετη Πράξη του Προγράμματος του Ομολογιακού Δανείου των €5.500.000 εκδόσεως DIMAND A.E. με την οποία συμφωνήθηκαν τα εξής: α) η άρση των εμπράγματων εξασφαλίσεων και β) η τροποποίηση συγκεκριμένων όρων του προγράμματος. Πιο συγκεκριμένα, αναφορικά με το α) σημείο, συμφωνήθηκε η άρση της εκχώρησης των επιχειρηματικών απαιτήσεων που απορρέουν από τη σύμβαση διαχείρισης με την ΝΑΥΣΙΚΑ Α.Ε., καθώς και από τις συμβάσεις συντήρησης με τις εταιρίες, COSMOTE KINHTES THLEPIKOINONIES A.E., ΓΕΡΜΑΝΟΣ Α.Β.Ε.Ε., ΟΤΕ Α.Ε., AKTΩΡ FACILITY MANAGEMENT A.E. Αναφορικά με το σημείο β) συμφωνήθηκε μεταξύ άλλων η τροποποίηση του προγράμματος αποπληρωμής.

Την 24.06.2020 η θυγατρική εταιρεία HUB 204 A.E. αγόρασε το ακίνητο το οποίο μίσθωνε έναντι τιμήματος € 2.180.000.

Την 01.07.2020 η εταιρεία του ομίλου Panterra A.E. έλαβε χορήγηση από την Alpha Bank A.E. μέσω Ανοιχτού Αλληλόχρεου Λογαριασμού, ύψους €2.500.000, ως ενδιάμεση χρηματοδότηση μέχρι την έκδοση Ομολογιακού Δανείου, με σκοπό την ανάπτυξη δύο επαγγελματικών ακινήτων επί της λεωφόρου Συγγρού.

Την 01.07.2020 η εταιρεία του ομίλου Rinascita A.E. έλαβε χορήγηση από την Alpha Bank A.E. μέσω Ανοιχτού Αλληλόχρεου Λογαριασμού, ύψους €1.500.000, ως ενδιάμεση χρηματοδότηση μέχρι την έκδοση Ομολογιακού Δανείου, με σκοπό την ανακαίνιση-ανακατασκευή ακινήτου για το οποίο έχει συνάψει 25ετή σύμβαση μίσθωσης με το Μετοχικό Ταμείο Στρατού και την ΛΑΕΔ.

Την 16.07.2020 και σύμφωνα με το Shareholders Agreement της 27.03.2018 μεταξύ των εταιρειών Cante Holdings Ltd, Arcela Investments Ltd και της EBRD αλλά και του από την 30.06.2020 αιτήματος παρέκκλισης για ορισμένους όρους που αναγνωρίστηκαν και συμφωνήθηκαν από την EBRD, η εταιρεία Cante Holdings Ltd προέβη σε αύξηση του εταιρικού της κεφαλαίου κατά το ποσό των 138.380 € με την έκδοση 138.380 νέων μετοχών (με ονομαστική αξία 1€/μετοχή σε τιμή έκδοσης 100 €/μετοχή) για συνολικό ποσό έκδοσης 13.838.000 €. Η εν λόγω αύξηση καλύφθηκε εν μέρει εις είδος και μετρητά. Η θυγατρική εταιρεία Arcela Investments Ltd συμμετείχε κατά 65% με εισφορά σε είδος των μετοχών της Emid Holdings Ltd σε αξία € 3.016.305,14 και της Stivaleous Holdings Ltd σε αξία € 5.978.000 και με μετρητά ποσού 394,86 € και η EBRD κατά 35% με μετρητά ποσού € 4.843.300.

Την 17.07.2020 η εταιρεία του Ομίλου Cante Holdings Ltd μεταβίβασε τις μετοχές που κατείχε στην Sagiol Ltd έναντι τιμήματος €9.125.371.

Την 29.07.2020 ιδρύθηκε η εταιρεία «RAVENTUS M.A.E ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» ως μονοπρόσωπη ανώνυμη εταιρεία στην Ελλάδα, σύμφωνα με τον Ελληνικό περί Εταιρειών Νόμο, με αρχικό μετοχικό κεφάλαιο € 25.000 και ως μοναδικό μέτοχο τη Dimand A.E.

Την 29.07.2020 ιδρύθηκε η εταιρεία «VEROZION M.A.E ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» ως μονοπρόσωπη ανώνυμη εταιρεία στην Ελλάδα, σύμφωνα με τον Ελληνικό περί Εταιρειών Νόμο, με αρχικό μετοχικό κεφάλαιο € 25.000 και ως μοναδικό μέτοχο τη Dimand A.E.

Τέλος τον Ιούλιο του 2020, επεστράφησαν προς ακύρωση στις τράπεζες, δύο Εγγυητικές Επιστολές Συμμετοχής συνολικού ποσού €2.600.000, οι οποίες είχαν εκδοθεί από την Dimand ως εγγύηση προς θυγατρικές με σκοπό την συμμετοχή σε διαγωνισμό για την απόκτηση (ή παραχώρηση) ακινήτων, μειώνοντας ισόποσα τα αντίστοιχα όρια της εταιρείας.

Δεν έχουν προκύψει άλλα γεγονότα, πέρα από τα ανωτέρω, μετά την ημερομηνία της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης τα οποία να έχουν σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Iζ. Προβλεπόμενη πορεία

Η πορεία του Ομίλου και της Εταιρείας για τη χρήση 2020 προβλέπεται θετική και κερδοφόρα. Ο Όμιλος μέσω της στρατηγικής του συνεργασίας με την European Bank for Reconstruction and Development (EBRD) καθώς και των επιμέρους συνεργασιών του με εγχώριους και ξένους θεσμικούς επενδυτές προσβλέπει:

- (α) στην ολοκλήρωση της ανάπτυξης και την έναρξη εκμετάλλευσης επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου (ενδεικτικά β' και γ' φάση της ανάπτυξης Piraeus Port Plaza κλπ.)
- (β) στην αγορά ή/και μακροχρόνια μίσθωση / παραχώρηση, ανάπτυξη και αξιοποίηση/εκμετάλλευση νέων ακινήτων (ενδεικτικά του Πύργου Πειραιά, του ακινήτου στο Ο.Τ. 204 του Δήμου Πειραιά κλπ.)

(γ) στην επίτευξη συμφωνιών για την πώληση ακινήτων ή/και συμμετοχών (ενδεικτικά υπό ανέγερση κτιρίου επί της Λ. Συγγρού κλπ.).

Παράλληλα η Εταιρεία προσβλέπει στην ανάληψη νέων έργων παροχής υπηρεσιών ανάπτυξης ή/και συντήρησης ακινήτων του Ομίλου αλλά και τρίτων (ενδεικτικά του Ομίλου OTE/Cosmote κλπ.).

Τέλος, η Εταιρεία έχει σε μεγάλο βαθμό εξασφαλίσει (υπό προϋποθέσεις) τα ίδια και δανειακά κεφάλαια για την υλοποίηση του επενδυτικού της προγράμματος και έχει αυξήσει το προσωπικό και την στελέχωσή της προκειμένου να είναι σε θέση να ανταποκριθεί στον αυξημένο όγκο εργασιών.

Μαρούσι, 01.09.2020

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ
και Διευθύνων Σύμβουλος



ΑΝΔΡΙΟΠΟΥΛΟΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ