

ΝΑΥΣΙΚΑ Α.Ε.

**ΕΤΗΣΙΑ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ**

**Για τη χρήση που έληξε
31 Δεκεμβρίου 2019**

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ ΤΗΣ ΕΤΗΣΙΑΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΕΚΘΕΣΗΣ

ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ.....	3
ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ	13
ΕΤΗΣΙΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ.....	18

**ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
της «ΝΑΥΣΙΚΑ Α.Ε.»**

Επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων
για τη χρήση από 1 Ιανουαρίου 2019 έως 31 Δεκεμβρίου 2019

Κύριοι Μέτοχοι,

Η παρούσα Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρίας «ΝΑΥΣΙΚΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ - ΚΑΛΛΙΤΕΧΝΙΚΕΣ - ΝΑΥΤΙΛΙΑΚΕΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ.», αφορά τη χρήση από 1ης Ιανουαρίου έως 31ης Δεκεμβρίου 2019 και συντάχθηκε σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις του άρθρου 150 του Ν.4548/2018.

Στην παρούσα έκθεση όλες οι επιμέρους θεματικές ενότητες, οι οποίες είναι απαραίτητες, με βάση το ως άνω νομοθετικό πλαίσιο, απεικονίζουν με τρόπο αληθή και συνοπτικό πλην όμως ουσιαστικό, όλες τις σχετικές και αναγκαίες κατά το νόμο πληροφορίες, προκειμένου να εξαχθεί μια ουσιαστική και εμπειριστατωμένη ενημέρωση για τη δραστηριότητα της Εταιρίας κατά την εν λόγω χρονική περίοδο.

Σκοπός των θεματικών εννοιήτων της έκθεσης είναι η ενημέρωση των χρηστών:

- Για την χρηματοοικονομική θέση, τις επιδόσεις και τα λοιπά πληροφοριακά στοιχεία της Εταιρείας κατά την εξεταζόμενη χρήση,
- για τα σημαντικά γεγονότα που έλαβαν χώρα κατά την διάρκεια της εξεταζόμενης χρήσης και την επίδρασή τους στις ετήσιες Χρηματοοικονομικές καταστάσεις,
- για τις προοπτικές και τους στρατηγικούς στόχους και της Εταιρείας,
- για τους κινδύνους που ενδέχεται να προκύψουν για την Εταιρεία,
- για τις συναλλαγές που έγιναν μεταξύ της Εταιρείας και των συνδεδεμένων με αυτήν μερών,
- για τα σημαντικά γεγονότα που έλαβαν χώρα μετά την λήξη της εξεταζόμενης χρήσης έως και την σύνταξη της παρούσης.

Η Έκθεση περιλαμβάνεται αυτούσια μαζί με τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και τα λοιπά απαιτούμενα από τον νόμο στοιχεία, στην Ετήσια Οικονομική Έκθεση που αφορά την κλειόμενη χρήση 2019.

1. Γενική παρουσίαση

1.1. Περιγραφή δραστηριοτήτων

Η εταιρεία «**ΝΑΥΣΙΚΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ - ΚΑΛΛΙΤΕΧΝΙΚΕΣ - ΝΑΥΤΙΛΙΑΚΕΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ**» ιδρύθηκε το 2002 και εδρεύει στον Δήμο Γλυφάδας Αττικής. Δραστηριοποιείται στη εκμετάλλευση μισθωμένων χώρων και κτιρίων και με κύριο αντικείμενο την παροχή υπηρεσιών σε οργανωμένη πλαζ και υπηρεσιών πολιτιστικών εκδηλώσεων και δεξιώσεων. Σκοπός της Εταιρείας είναι επίσης η ανέγερση ακινήτων για την στέγαση και εκμετάλλευση υπό αυτών επιχειρήσεων τουριστικών, καλλιτεχνικών, εν γένει κάθε είδους θεάματος και ακροάματος ως και θεατρικών επιχειρήσεων γενικά.

1.2. Στόχοι

Η Εταιρεία έχει στόχο την επίτευξη ισορροπημένης ανάπτυξης της, την δραστηριοποίηση της με σεβασμό στο περιβάλλον και την τόνωση της τοπικής και κατ' επέκταση εθνικής οικονομίας, διατηρώντας και αυξάνοντας τις υφιστάμενες θέσεις εργασίας.

Επίσης ειδικότερος στόχος αποτελεί η συνεχής προσπάθεια βελτίωσης παρεχόμενων υπηρεσιών προς τους πελάτες μας.

Αξίες όπως η χρηστή διοίκηση, η πρόνοια έναντι των ενδεχόμενων κινδύνων ή προβλημάτων, η μείωση του κόστους χωρίς να διακινδυνεύεται το επίπεδο υψηλής ποιότητας και η συνέπεια έναντι των πελατών και λοιπών συνεργατών, είναι τα ζητούμενα διαχρονικά για την εταιρία και την διοίκηση της.

Ως αποτέλεσμα της διαχρονικής μας δέσμευσης για ποιοτικά προϊόντα / υπηρεσίες και υγιείς συνεργασίες, έχουμε την καθιέρωση της εταιρείας στον χώρο ως ενός αξιόπιστου συνεργάτη για τους πελάτες μας και θέτουμε πλέον ως στόχο, στην παρούσα ιδιαίτερα δύσκολη και ανταγωνιστική οικονομική συγκυρία, τη διατήρηση της υφιστάμενης θέσης μας.

Ενόψει λοιπόν των αυξημένων προκλήσεων, που καλούμαστε να αντιμετωπίσουμε, η επένδυση σε ακόμα αρτιότερα ποιοτικά τεχνικά χαρακτηριστικά των παρεχόμενων υπηρεσιών προς τους πελάτες θα αποτελέσει την κύρια στρατηγική μας για τα επόμενα έτη.

1.3.Διοίκηση

Η επίβλεψη των εργασιών και η διοίκηση της εταιρείας ασκείται από πενταμελές Διοικητικό συμβούλιο το οποίο εκλέγει η Γενική Συνέλευση και το οποίο απαρτίζεται από τους κατωτέρω:

Όνοματεπώνυμο	Θέση
Ιωάννης Καρελιώτης	Πρόεδρος ΔΣ
Ιωάννης Μαζαράκος	Μέλος
Άννα Οικονόμου	Μέλος
Σπυρίδων Διογένης Παπαθεοχάρης	Μέλος
Νικόλαος Πλατής	Μέλος

1.4.Επιδόσεις

Η Ελληνική οικονομία συνέχισε την πορεία ανάκαμψης το 2019, με αργούς ωστόσο ρυθμούς. Για άλλη μια χρονιά η θετική συνεισφορά του τουριστικού κλάδου καθώς και των εξαγωγών συνέβαλαν στην αύξηση της οικονομικής δραστηριότητας. Το τέταρτο τρίμηνο του έτους το ΑΕΠ παρουσίασε αύξηση 1,0% ενώ η εκτίμηση για το σύνολο του έτους ανέρχεται σε 1,9%. Ο δείκτης οικονομικού κλίματος το 2019 συνέχισε την ανοδική πορεία και ανήλθε στο υψηλότερο επίπεδο από την έναρξη της κρίσης. Η πορεία ανάκαμψης αποτυπώθηκε και στη μείωση του κόστους χρηματοδότησης της χώρας, όπως διαμορφώθηκε με τη σημαντική μείωση στα επιτόκια/αποδόσεις των ελληνικών ομολόγων.

Αποτελεί ωστόσο γεγονός ότι οι ρυθμοί ανάπτυξης παραμένουν σχετικά χαμηλοί και η ιδιωτική κατανάλωση παρουσίασε οριακή μόνο αύξηση, γεγονός που επηρεάζει τη δυναμική των επιχειρήσεων που δραστηριοποιούνται σε κλάδους καταναλωτικών προϊόντων και υπηρεσιών. Από την άλλη μεριά, οι συνθήκες σταθερότητας σαφέστατα δημιούργησαν ένα ευνοϊκό περιβάλλον για τον κλάδο του τουρισμού, όμως το πρόσθετο φορολογικό βάρος που επήλθε κατά τη διάρκεια της κρίσης λόγω ανάγκης εξισορρόπησης των δημοσιονομικών της χώρας καθώς και η οριακή μόνο αύξηση της οικονομικής δραστηριότητας και του μέσου διαθέσιμου εισοδήματος εξακολουθεί και επηρεάζει τη δυναμική καθώς και την ανταγωνιστικότητα των επιχειρήσεων.

Θετικό ωστόσο θεωρείται το γεγονός ότι προγραμματίζονται ή ήδη υλοποιούνται σειρά σημαντικών έργων υποδομής στον τουριστικό κλάδο, ενώ ταυτόχρονα προωθούνται νομοθετικές παρεμβάσεις φορολογικών ελαφρύνσεων.

Μέσα σε αυτό το εξαιρετικά δύσκολο περιβάλλον η πορεία της εταιρείας λαμβάνοντας υπόψη τις εξελίξεις του χώρου όπου δραστηριοποιείται χαρακτηρίζεται συγκρατημένα ικανοποιητική.

Η Εταιρεία, κατά την χρήση 2019, δραστηριοποιήθηκε με προσήλωση στους στρατηγικούς της στόχους στοχεύοντας στην σταδιακή επέκταση της δραστηριότητας της παρά την συρικνούμενη ζήτηση αποκτώντας μεγαλύτερα μερίδια αγοράς.

Στα πλαίσια αυτά, η εταιρεία συνέχισε την ανάπτυξη στο εσωτερικό, στοχεύοντας στην επέκταση και στην βελτίωση των παρεχόμενων προϊόντων / υπηρεσιών, προκειμένου να αποκτηθούν / διατηρηθούν ανταγωνιστικά πλεονεκτήματα.

Τα αποτελέσματα της Εταιρείας διαμορφώθηκαν συνοπτικά ως εξής:

	2019	2018	ΜΕΤΑΒΟΛΗ %
Κύκλος Εργασιών	1.734.652	1.624.075	6,81%
Μικτά κέρδη	(347.751)	(1.435.920)	-75,78%
Περιθώριο Μικτού κέρδους	-20,05%	-88,41%	-77,33%
EBITDA	(1.873.104)	(2.921.664)	-35,89%
Adjusted EBITDA (excl. IFRS 16 impact)	(3.656.446)	(2.921.664)	25,15%
EBIT	(2.631.779)	(2.940.116)	-10,49%
Ζημιές προ φόρων	(4.629.066)	(3.262.051)	41,91%
Ζημιές μετά φόρων	(4.474.429)	(3.259.559)	37,27%

Το προσαρμοσμένο EBITDA υπολογίζεται αφαιρώντας από το EBITDA τις προσαρμογές εξόδων που σχετίζονται με τις μισθώσεις και χρησιμοποιείται από τη Διοίκηση ώστε να διευκολυνθεί η συγκρισιμότητα με τα προηγούμενα έτη. Η επίδραση από την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 16 είναι θετική για τον υπολογισμό του EBITDA κατά το ποσό των €1.765.725, καθώς η αναστροφή των ενοικίων μειώνει τα λειτουργικά κόστη και κατά επέκταση βελτιώνει το λειτουργικό αποτέλεσμα ενώ ταυτόχρονα η αύξηση των αποσβέσεων και των τόκων που αναγνωρίζονται έναντι των λειτουργικών εξόδων από ενοίκια, δεν λαμβάνονται υπόψη στον υπολογισμό του EBITDA.

Η ανάλυση της αξίας των ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων, που χρησιμοποιήθηκαν από την Εταιρεία στα πλαίσια της πραγματοποίησης των εργασιών της στη χρήση 2019, παρατίθενται στο σχετικό Προσάρτημα της ίδιας χρήσης .

2. Κίνδυνοι και αβεβαιότητες

2.1. Εφοδιαστική αλυσίδα

Η Εταιρεία καλύπτει τις ανάγκες της χρησιμοποιώντας έναν επαρκώς διαφοροποιημένο αριθμό προμηθευτών ώστε να περιορίσει την εμπορική εξάρτηση. Η προμήθεια υλικών και υπηρεσιών εξετάζεται κατά περίπτωση σε σχέση με τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά των αναγκών της εταιρίας.

Οι προμηθευτές είναι από χώρες του εσωτερικού και εξωτερικού ενώ οι κανόνες συνεργασίας καθορίζονται κατά περίπτωση με συμβάσεις.

2.2. Προοπτικές για την νέα χρονιά

Η Εταιρεία παρακολουθεί προσεκτικά τις εξελίξεις και θα προσπαθήσει να εκμεταλλευτεί την αποκτηθείσα εμπειρία της, με σκοπό να επιτύχει αύξηση του μεριδίου αγοράς ,και αύξηση των πωλήσεων.

2.3.Κυριότεροι κίνδυνοι

Η Εταιρεία εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους, όπως κινδύνους αγοράς (μεταβολές σε συναλλαγματικές ισοτιμίες, επιτόκια, τιμές αγοράς), πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας. Το γενικό πρόγραμμα διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας εστιάζεται στη μη προβλεψιμότητα των χρηματοπιστωτικών αγορών και επιδιώκει να ελαχιστοποιήσει την ενδεχόμενη αρνητική τους επίδραση στη χρηματοοικονομική απόδοση της Εταιρείας. Η διαχείριση των κινδύνων πραγματοποιείται από τη Διοίκηση της Εταιρείας. Η Διοίκηση της Εταιρείας προσδιορίζει, αξιολογεί και λαμβάνει μέτρα με σκοπό την αντιστάθμιση των χρηματοοικονομικών κινδύνων.

Η Διοίκηση εκτιμά συνεχώς τον πιθανό αντίκτυπο τυχόν αλλαγών στο μακροοικονομικό και χρηματοπιστωτικό περιβάλλον στην Ελλάδα έτσι ώστε να εξασφαλίσει ότι θα ληφθούν όλες οι απαραίτητες ενέργειες και τα μέτρα προκειμένου να ελαχιστοποιηθούν οι τυχόν επιπτώσεις στις δραστηριότητες της.

(α) Κίνδυνος αγοράς

i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Ο συναλλαγματικός κίνδυνος συνίσταται στην πιθανότητα η εύλογη αξία των ταμειακών ροών ενός χρηματοοικονομικού μέσου να παρουσιάσει διακυμάνσεις εξαιτίας μεταβολών στις ισοτιμίες ξένου συναλλάγματος. Οι συναλλαγές της Εταιρείας πραγματοποιούνται κυρίως σε Ευρώ και έτσι δεν είναι εκτεθειμένη σε κίνδυνο συναλλαγματικών ισοτιμιών. Η Εταιρεία κατά πάγια τακτική, δεν προαγοράζει συνάλλαγμα και δε συνάπτει συμβόλαια μελλοντικής εκπλήρωσης συναλλάγματος με εξωτερικούς αντισυμβαλλόμενους.

ii) Κίνδυνος τιμών

Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε κίνδυνο σχετικά με χρηματοοικονομικά μέσα εφόσον δεν κατέχει συμμετοχικούς τίτλους. 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.

iii) Κίνδυνος ταμειακών ροών και μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολής των επιτοκίων

Ο κίνδυνος διακύμανσης επιτοκίων συνίσταται στην πιθανότητα η εύλογη αξία των μελλοντικών χρηματοροών ενός χρηματοοικονομικού μέσου να παρουσιάσει διακυμάνσεις εξαιτίας μεταβολών στα επιτόκια της αγοράς. Ο κίνδυνος επιτοκίου σχετίζεται πρωταρχικά με τον τραπεζικό δανεισμό της Εταιρείας που είναι κυμαινόμενου επιτοκίου με βάση το Euribor. Ο κίνδυνος αυτός εν μέρει αντισταθμίζεται μέσω των διαθεσίμων που διακρατούνται σε κυμαινόμενα επιτόκια. Η Διοίκηση παρακολουθεί σε συνεχή βάση τις

διακυμάνσεις των επιτοκίων και αξιολογεί την ανάγκη λήψης σχετικών θέσεων για την αντιστάθμιση των κινδύνων που απορρέουν από αυτές.

(β) Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος συνίσταται στην πιθανότητα κάποιος αντισυμβαλλόμενος να προκαλέσει στην Εταιρεία οικονομική ζημιά εξαιτίας της αθέτησης των συμβατικών του υποχρεώσεων. Η Εταιρεία έχει συγκεντρώσει πιστωτικού κινδύνου αναφορικά μόνο με τις καταθέσεις όψεως. Να σημειωθεί ότι η Εταιρεία συνεργάζεται μόνο με τράπεζες και χρηματοπιστωτικά ιδρύματα καθιερωμένα και με καλή φήμη, συγκεκριμένα τα χρηματικά διαθέσιμα της έχουν τοποθετηθεί σε συστημικές τράπεζες. Ο πιστωτικός κίνδυνος που προκύπτει από τους πελάτες είναι εκμηδενισμένος καθότι η Διοίκηση της Εταιρείας εξασφαλίζει ότι οι πωλήσεις υπηρεσιών απευθύνονται σε πελάτες με υψηλή πιστωτική αξιοπιστία και ικανότητα. Η Διοίκηση της Εταιρείας αναπτύσσει και εξελίσσει συνεχώς τους εσωτερικούς μηχανισμούς λειτουργίας της, προκειμένου να αντιμετωπίσει πλήρως τον οποιοδήποτε πιστωτικό κίνδυνο. Κατά συνέπεια, παρ' όλο που ο πιστωτικός κίνδυνος υφίσταται στα πλαίσια του γενικότερου δυσμενούς οικονομικού περιβάλλοντος, αυτή τη στιγμή αξιολογείται ως ελεγχόμενος από την Εταιρεία.

(γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας συνίσταται στον κίνδυνο η Εταιρεία να μην μπορέσει να εκπληρώσει τις χρηματοοικονομικές της υποχρεώσεις όταν απαιτείται. Συνετή διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας συνεπάγεται επαρκή ταμειακά διαθέσιμα και δυνατότητα άντλησης κεφαλαίων. Ο κίνδυνος ρευστότητας διατηρείται σε χαμηλά επίπεδα, διατηρώντας επαρκή ταμειακά διαθέσιμα και πιστωτικά όρια με τις συνεργαζόμενες τράπεζες. Τα βραχυπρόθεσμα τραπεζικά δάνεια της Εταιρείας αφορούν χρεολυτικές συμβάσεις δανείων και πιστώσεις ανοικτών αλληλόχρεων λογαριασμών που δίνουν τη δυνατότητα στην Εταιρεία να αντιμετωπίσει αποτελεσματικά ενδεχόμενη έλλειψη ρευστότητας.

Για την παρακολούθηση και αντιμετώπιση του κινδύνου ρευστότητας, η Εταιρεία ετοιμάζει προβλέψεις ταμειακών ροών σε τακτική βάση για να διασφαλίσει ότι διαθέτει επαρκή ταμειακά διαθέσιμα για την κάλυψη των αναγκών της.

3. Περιβαλλοντικά και λοιπά θέματα

Συμμόρφωση με την περιβαλλοντική νομοθεσία

Οι δραστηριότητες της Εταιρείας δεν έχουν περιβαλλοντικό αποτύπωμα. Όλες οι δραστηριότητες εκτελούνται σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία, τις απαιτήσεις και προδιαγραφές προστασίας του περιβάλλοντος ελαχιστοποιώντας κάθε τύπου όχληση.

Σε σχέση με τον έλεγχο και την πρόληψη της ρύπανσης και των περιβαλλοντικών επιπτώσεων από την κατανάλωση ενεργειακών πόρων, την έκλυση ατμοσφαιρικών ρύπων και την παραγωγή αποβλήτων και απορριμμάτων, η Εταιρεία μας συμμορφώνεται πλήρως με την εκάστοτε ισχύουσα νομοθεσία.

Τέλος επιδιώκεται συνεχώς η επίτευξη των δραστηριοτήτων της Εταιρείας μας κάνοντας χρήση προϊόντων φιλικών προς το περιβάλλον σε όσο το δυνατό μεγαλύτερη αναλογία προς τα αντίστοιχα συμβατικά προϊόντα.

Πολιτική ανθρώπινου δυναμικού

Ο αριθμός προσωπικού της Εταιρείας στις 31 Δεκεμβρίου 2019 ανέρχεται στα 77 άτομα. Στις 31 Δεκεμβρίου 2018, ο αντίστοιχος αριθμός του προσωπικού ήταν 64 άτομα.

Οι εργασιακές σχέσεις βρίσκονται σε άριστο επίπεδο, αφού η διαμόρφωσή τους, πέραν των προβλεπόμενων από τις σχετικές διατάξεις, βασίζεται πάνω στο σεβασμό των ανθρωπίνων δικαιωμάτων και των εργασιακών ελευθεριών, πάνω στην ανάπτυξη πνεύματος αμοιβαίας κατανόησης και συνεργασίας, καθώς και στη καθιέρωση πολιτικών διοίκησης ανθρώπινου δυναμικού που καθορίζουν με σαφή και αμερόληπτο τρόπο όλα τα θέματα προσλήψεων, μετακινήσεων, προαγωγών, εκπαίδευσης, αμοιβών, πρόσθετων παροχών, αδειών και απουσιών. Στη χρήση δεν σημειώθηκε καμία απεργιακή κινητοποίηση, ενώ και το συνδικαλιστικό δικαίωμα είναι απολύτως σεβαστό.

Η Εταιρεία συμμορφώνεται με την εργατική νομοθεσία και τις συλλογικές συμβάσεις όπου αυτές έχουν εφαρμογή, συμπεριλαμβανομένων των κανόνων υγιεινής και ασφαλείας.

5.Επιδόσεις της Εταιρείας

5.1.Αριθμοδείκτες

		2019		2018	
Αριθμοδείκτης Κεφαλαίου Κίνησης	<u>Κυκλοφορούν Ενεργητικό</u> Βραχυπρ. Υποχρεώσεις	19,20%	<u>2.298.420</u> 11.971.692	33,39%	<u>3.290.836</u> 9.856.315
Άμεσης Ρευστότητας	<u>Διαθέσιμα</u> Βραχυπρ. Υποχρεώσεις	0,75%	<u>90.228</u> 11.971.692	8,09%	<u>797.440</u> 9.856.315
Ξένων προς Ίδια κεφάλαια	<u>Ξένο κεφάλαιο</u> Ίδια κεφάλαια	176,57%	<u>71.039.061</u> 40.231.823	56,00%	<u>20.305.069</u> 36.261.929
Βραχυπρόθεσμες Υποχρ. προς Ίδια κεφάλαια	<u>Βραχυπρ. Υποχρεώσεις</u> Ίδια κεφάλαια	29,76%	<u>11.971.692</u> 40.231.823	27,18%	<u>9.856.315</u> 36.261.929
Κυκλοφορούν Ενεργητικό προς Συνολικό Ενεργητικό	<u>Κυκλοφορούν Ενεργητικό</u> Συνολικό Ενεργητικό	2,07%	<u>2.298.420</u> 111.270.884	5,82%	<u>3.290.836</u> 56.566.998
Ταχύτητα Κυκλοφορίας Συνολικού Ενεργητικού	<u>Κύκλος Εργασιών</u> Συνολικό Ενεργητικό	0,02 φορές	<u>1.734.652</u> 111.270.884	0,03 φορές	<u>1.624.075</u> 56.566.998
Ταχύτητα Κυκλοφορίας Ιδίων κεφαλαίων	<u>Κύκλος Εργασιών</u> Ίδια κεφάλαια	0,04 φορές	<u>1.734.652</u> 40.231.823	0,04 φορές	<u>1.624.075</u> 36.261.929

5.2 Μη χρηματοοικονομικοί δείκτες

Στην κλειόμενη χρήση δεν έχουν προκύψει αξιοσημείωτοι μη χρηματοοικονομικοί δείκτες που να χρήζουν ιδιαίτερης αναφοράς.

6. Λοιπά θέματα

6.1. Προβλεπόμενη εξέλιξη

Η ραγδαία εξάπλωση του COVID-19, στις αρχές του 2020, στην Ευρώπη και κυρίως στη Ιταλία, άρχισε να δημιουργεί σημαντικά αρνητικές συνθήκες, με τις πρώτες επιπτώσεις να διαφαίνονται στον τουριστικό κλάδο.

Η κατάσταση επιδεινώθηκε τις αμέσως επόμενες ημέρες καθώς ακολούθησαν:

- Η περαιτέρω ραγδαία εξάπλωση του ιού σε νέες χώρες και κυρίως στην Ευρώπη
- Η αναβάθμιση του COVID-19 σε πανδημία από τον Παγκόσμιο Οργανισμό Υγείας
- Η επιβολή σημαντικών περιορισμών στις μετακινήσεις των πολιτών στο σύνολο της χώρας
- Οι αποφάσεις όλο και περισσότερων χωρών για επιβολή περιορισμών στις μετακινήσεις, ακόμα και κλείσιμο συνόρων

Είναι προφανές ότι ο κλάδος του τουρισμού είναι άμεσα επηρεαζόμενος από την πρόσφατη πρωτόγνωρη κρίση λόγω του σημαντικού περιορισμού των μετακινήσεων τόσο για επαγγελματικούς όσο και για λόγους αναψυχής. Η Εταιρεία παρακολουθεί τις εξελίξεις και προσβλέπει στην βελτίωση της οικονομικής συγκυρίας που θα επιτρέψει την ανάκαμψη στην οικονομία.

6.2. Έρευνα και ανάπτυξη

Η εταιρεία δεν διεξάγει έρευνα και δεν διαθέτει τμήμα ανάπτυξης.

6.3. Υποκαταστήματα

Δεν υπάρχουν υποκαταστήματα της εταιρείας.

6.4.Σημαντικά γεγονότα που συνέβησαν από τη λήξη της χρήσης μέχρι την ημερομηνία υποβολής της παρούσας έκθεσης

➤ Στις αρχές του 2020 σημειώθηκε παγκόσμια εξάπλωση του κορονοϊού (COVID-19), η οποία οδήγησε σε μεταβολές στην παγκόσμια προσφορά και ζήτηση, συμπεριλαμβανομένης της Ελλάδας στην οποία δραστηριοποιείται η Εταιρεία. Η εξάπλωση του COVID-19 είναι ένα μη διορθωτικό γεγονός μετά την ημερομηνία του ισολογισμού της 31 Δεκεμβρίου 2019. Ωστόσο, ο μελλοντικός αντίκτυπος πρέπει να εκτιμηθεί υπό το πρίσμα της βάσης της λογιστικής συνέχειας που χρησιμοποιήθηκε για την προετοιμασία αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Ο COVID-19 συνεχίζει να εξαπλώνεται παγκοσμίως. Το φάσμα των πιθανών αποτελεσμάτων μπορεί να κυμαίνεται από επιτυχή περιορισμό του ιού και μικρές βραχυπρόθεσμες επιπτώσεις μέχρι παρατεταμένες επιπτώσεις που μπορούν να οδηγήσουν σε πιθανή ύφεση. Ταυτόχρονα, υπάρχουν διάφορες πολιτικές και δημοσιονομικές δράσεις σε ολόκληρο τον πλανήτη που έχουν ως στόχο τον περιορισμό των πιθανών αρνητικών οικονομικών επιπτώσεων. Το εύρος των δυνητικών αποτελεσμάτων για την παγκόσμια οικονομία είναι δύσκολο να προβλεφθεί την συγκεκριμένη χρονική στιγμή.

Ο βαθμός στον οποίο η εξάπλωση του COVID-19 επηρεάζει την επιχείρησή μας θα εξαρτηθεί από τις μελλοντικές εξελίξεις. Το κατασκευαστικό πλάνο της Εταιρείας υλοποιείται κανονικά όπως είχε προγραμματιστεί μέχρι και την ημερομηνία έγκρισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Δεδομένης της αβεβαιότητας που επικρατεί γύρω από την πανδημία του COVID-19, η διάρκεια των επιχειρηματικών δυσλειτουργιών και οι σχετικές οικονομικές επιπτώσεις δεν μπορούν να εκτιμηθούν με ακρίβεια αυτή τη στιγμή. Η Εταιρεία παρακολουθεί προσεκτικά την κατάσταση και τις πιθανές επιπτώσεις στην λειτουργία της και ακολουθεί και τηρεί τις οδηγίες των ελληνικών αρχών. Η Διοίκηση της Εταιρείας θεωρεί ότι οι επιπτώσεις του COVID-19 δεν θα επηρεάσουν σημαντικά την οικονομική θέση και την συνεχιζόμενη δραστηριότητα της.

➤ Στις 7 Ιανουαρίου 2020 και 25 Μαΐου 2020, η Εταιρεία υπέγραψε δύο Τροποποιήσεις με το συνδεδεμένο μέρος VAGELIZO HOLDINGS LIMITED για τα Ιδιωτικά Συμφωνητικά Δανείων που είχαν συναφθεί στις 08.07.2019 ποσού €1.350.000 και στις 27.11.2019 ποσού €2.650.000 αντίστοιχα, με σκοπό την τροποποίηση των όρων αποπληρωμής των δανείων και την παράταση αυτών μέχρι τις 31 Δεκεμβρίου 2022.

➤ Με την από 30.1.2020 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων, αποφασίστηκε η σύσταση Ιδιωτικής Κεφαλαιουχικής Εταιρείας, με την επωνυμία «ΕΣΠΕΡΟΣ ΕΣΤΙΑΣΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», με μοναδική εταίρο την Εταιρεία, με εταιρικό κεφάλαιο το ποσό των €1.000 και μεταξύ των σκοπών της την ίδρυση, οργάνωση και εκμετάλλευση επιχειρήσεων αναψυχής και εστίασεως, την παροχή ψυχαγωγικών υπηρεσιών κλπ.

- Με το από 5.3.2020 πρακτικό συνεδριάσεως του διοικητικού συμβουλίου της Εταιρείας αποφασίστηκε η λήψη δανείου από τον μέτοχο της Εταιρείας «VAGELIZO HOLDINGS LTD» ύψους €4.750.000, προκειμένου να καλυφθούν ανάγκες και υποχρεώσεις της Εταιρείας.
- Στις 31.7.2020 υπογράφηκε μεταξύ των εταιρειών ΝΗΣΑΙΑ ΑΣΤΕΡΑΣ Ι ΑΕ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ, ΝΗΣΑΙΑ ΑΣΤΕΡΑΣ ΙΙ ΑΕ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ, ΝΗΣΑΙΑ ΑΣΤΕΡΑΣ ΙΙΙ ΑΕ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ (ως «Πωλητές») και της εταιρείας Vagelizo Holdings Limited (ως «Αγοραστής») Συμφωνητικό Αγοραπωλησίας Μετοχών, σύμφωνα με το οποίο οι Πωλητές εκπροσωπώντας το 20% του πλήρως καλυφθέντος και καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, πωλούν, μεταβιβάζουν, παραδίδουν και εκχωρούν τις μετοχές, ήτοι 59.659 ονομαστικές μετοχές της Εταιρείας ονομαστικής αξίας €23,80 η καθεμία, και ο Αγοραστής, εκπροσωπώντας το 80% του πλήρως καλυφθέντος και καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, αγοράζει λαμβάνει και αποκτά την κυριότητα, νομή και κατοχή των μετοχών αυτών, με όλα τα δικαιώματα που ενσωματώνονται σε αυτές εκπροσωπώντας πλέον το 100% του πλήρως καλυφθέντος και καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας. Το συνολικό βασικό τίμημα για την πώληση και μεταβίβαση των μετοχών από τους Πωλητές στον Αγοραστή ορίζεται στο ποσό των €14.086.394,40, το οποίο αντιστοιχεί σε €236,115161 ανά μετοχή.
- Στις 31.7.2020, υπογράφηκε μεταξύ της Εταιρείας (ως «Υπεκμισθώτρια») και της εταιρείας ΕΥΝΙΚΗ ΑΕ (ως «Υπομισθώτρια»), Ιδιωτικό Συμφωνητικό Λύση Σύμβασης Υπομίσθωσης με βάση το οποίο οι δύο εταιρείες συμφωνούν από κοινού και αποφασίζουν όπως προβούν στην λύση του από 15.12.2014 μεταξύ τους Ιδιωτικού Συμφωνητικού Υπομίσθωσης ισόγειου καταστήματος (εφεξής το «Μίσθιο»), του οποίου η διάρκεια είχε οριστεί μέχρι την 31.12.2030. Ως αποζημίωση για την πρόωγη λύση του ως άνω ιδιωτικού συμφωνητικού υπομίσθωσης, η Εταιρεία αναλαμβάνει την υποχρέωση να καταβάλει στην Υπομισθώτρια το ποσό των €785.213,51 πλέον του αναλογούντος ΦΠΑ ή τέλος χαρτοσήμου. Περαιτέρω, η Εταιρεία αναλαμβάνει να αγοράσει από την Υπομισθώτρια τον εξοπλισμό/πάγια και τα εμπορεύματα που ευρίσκονται στο Μίσθιο και ως τίμημα θα καταβάλει το ποσό των €1.214.786,49 πλέον ΦΠΑ, ποσό που αποτελεί την αναπόσβεστη αξία του εξοπλισμού/παγίων όπως αυτή απεικονίζεται στα λογιστικά βιβλία της Υπομισθώτριας. Για τα δε εμπορεύματα το ποσό θα προσδιορισθεί δι' απογραφής των εμπορευμάτων, η οποία θα διενεργηθεί κατά τον χρόνο παράδοσης τους στην Εταιρεία.

Γλυφάδα, 28 Αυγούστου 2020

Ο Πρόεδρος Δ.Σ.

ΙΩΑΝΝΗΣ ΚΑΡΕΛΙΩΤΗΣ

ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ

PWC LOGO

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους μετόχους της Εταιρείας “ΝΑΥΣΙΚΑ Α.Ε.”



ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας «Ναυτικά Ανώνυμη Εταιρεία Τουριστικές – Καλλιτεχνικές – Ναυτιλιακές και Οικοδομικές Επιχειρήσεις»

Έκθεση ελέγχου επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας «Ναυτικά Ανώνυμη Εταιρεία Τουριστικές – Καλλιτεχνικές – Ναυτιλιακές και Οικοδομικές Επιχειρήσεις» (Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2019, την κατάσταση συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων που περιλαμβάνουν και περιλήψη των σημαντικών λογιστικών πολιτικών.

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

Βάση γνώμης

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

Ανεξαρτησία του Ελεγκτή

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

Άλλες Πληροφορίες

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου είναι υπεύθυνα για τις Άλλες Πληροφορίες. Οι Άλλες Πληροφορίες, είναι η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου (αλλά δεν περιλαμβάνουν τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών), που λάβαμε πριν από την ημερομηνία της παρούσας έκθεσης ελεγκτή.

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

ΠΡΑΙΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία, Λεωφ. Κηφισίας 268, 15232 Χαλάνδρι
Τ: +30 210 6874400, Φ: +30 210 6874444, www.pwc.gr

Λεωφ. Κηφισίας 260 & Κόδρου, 15232 Χαλάνδρι, Τ: +30 210 6874400, Φ: +30 210 6874444

Philippos Business Center, Αγίας Αναστασίας & Λαέρτου 16, 55535 Πυλαία Θεσσαλονίκη, Τηλ: +30 2310 488880, Φαξ: +30 2310 469487

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

Εξετάσαμε εάν η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνει τις γνωστοποιήσεις οι οποίες απαιτούνται από το Ν. 4548/2018.

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

- Τα πληροφοριακά στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της χρήσης που έληξε την 31/12/2019 αντιστοιχούν στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις
- Η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018.

Επιπλέον με βάση τη γνώση και κατανόηση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την Εταιρεία «Ναυτικά Ανώνυμη Εταιρεία Τουριστικές – Καλλιτεχνικές – Ναυτιλιακές και Οικοδομικές Επιχειρήσεις» και το περιβάλλον της, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε εάν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου. Δεν έχουμε να αναφέρουμε τίποτα σχετικά με το θέμα αυτό.

Ευθύνες του Διοικητικού Συμβουλίου και των υπευθύνων για τη διακυβέρνηση επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, τις απαιτήσεις του Ν. 4548/2018, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που το Διοικητικό Συμβούλιο καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά την κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας να συνεχίσει τις δραστηριότητες της, γνωστοποιώντας όπου συντρέχει τέτοια περίπτωση, τα θέματα που σχετίζονται με τη συνεχιζόμενη δραστηριότητα και τη χρήση της λογιστικής βάσης της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός και εάν το Διοικητικό Συμβούλιο είτε προτίθεται να ρευστοποιήσει την Εταιρεία ή να διακόψει τις δραστηριότητες της ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προχωρήσει σ' αυτές τις ενέργειες.

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

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις, στο σύνολο τους, είναι απαλλαγμένες από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος και να εκδώσουμε έκθεση ελεγκτή, η οποία περιλαμβάνει τη γνώμη μας. Η εύλογη διασφάλιση συνιστά διασφάλιση υψηλού επιπέδου, αλλά δεν είναι εγγύηση ότι ο έλεγχος που διενεργείται σύμφωνα με τα ΔΠΕ, που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, θα εντοπίζει πάντα ένα

ουσιώδης σφάλμα, όταν αυτό υπάρχει. Σφάλματα δύναται να προκύψουν από απάτη ή από λάθος και θεωρούνται ουσιώδη όταν, μεμονωμένα ή αθροιστικά, θα μπορούσε εύλογα να αναμένεται ότι θα επηρέαζαν τις οικονομικές αποφάσεις των χρηστών, που λαμβάνονται με βάση αυτές τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

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

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

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

Έκθεση επί άλλων νομικών και κανονιστικών απαιτήσεων

Οι εργασίες που εκτελέσαμε σχετικά με την Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου αναφέρονται ανωτέρω, στην παράγραφο «Άλλες Πληροφορίες».



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

Αθήνα, 28 Αυγούστου 2020

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Νίκος Κωμοδρόμος
ΑΜ ΣΟΕΛ 39821

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ.....	21
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	22
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	23
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	24
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ.....	25
1. Γενικές πληροφορίες.....	25
2. Σύνοψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών.....	25
2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.....	25
2.2 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες	26
2.3 Μεταβολές στις λογιστικές αρχές.....	29
2.4 Συναλλαγματικές μετατροπές	31
2.5 Επενδύσεις σε ακίνητα	31
2.6 Ενσώματα πάγια.....	33
2.7 Μισθώσεις	33
2.8 Άυλα περιουσιακά στοιχεία	36
2.9 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	36
2.10 Χρηματοοικονομικά μέσα	36
2.11 Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	39
2.12 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.....	40
2.13 Μετοχικό κεφάλαιο και διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	40
2.14 Δάνεια	40
2.15 Κόστος δανεισμού.....	40
2.16 Φόρος εισοδήματος και αναβαλλόμενος φόρος.....	40
2.17 Παροχές σε εργαζομένους	41
2.18 Προβλέψεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις.....	42
2.19 Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις.....	42
2.20 Αναγνώριση εσόδων	43
2.21 Διανομή μερισμάτων	43
2.22 Αναταξινόμησης και στρογγυλοποιήσεις κονδυλίων.....	43
3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου	44
3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου	44
3.2 Διαχείριση κεφαλαίου	46
3.3 Προσδιορισμός των εύλογων αξιών	46
4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης	46
5. Επενδύσεις σε ακίνητα.....	49
6. Ενσώματα πάγια	49
7. Μισθώσεις	50
8. Άυλα περιουσιακά στοιχεία	51
9. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	51
10. Εμπορικές απαιτήσεις	52
11. Λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις	52
12. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	52
13. Μετοχικό κεφάλαιο	53
14. Αποθεματικά.....	53
15. Προγράμματα παροχών προσωπικού.....	54
16. Προβλέψεις.....	54
17. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	55

18. Εμπορικές υποχρεώσεις	55
19. Δάνεια	55
20. Αναβαλλόμενη φορολογία.....	56
21. Φορολογικές υποχρεώσεις	57
22. Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις.....	58
23. Ανάλυση εσόδων	58
24. Ανάλυση εξόδων	58
25. Λοιπά έξοδα / ζημιές.....	59
26. Λοιπά έσοδα / κέρδη.....	59
27. Χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα)	59
28. Παροχές σε εργαζομένους.....	60
29. Φόρος εισοδήματος	60
30. Συνδεδεμένα μέρη	62
31. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις.....	62
32. Γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς	63

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

	Σημ.	31.12.2019	31.12.2018*
Ενεργητικό			
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	-	52.200.000
Ενσώματα πάγια	6	61.667.672	71.222
Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης	7	46.134.335	-
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	8	8.927	-
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	20	159.477	4.840
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	9	1.002.054	1.000.100
		108.972.464	53.276.162
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Εμπορικές απαιτήσεις	10	631.580	1.065.785
Λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις	11	1.576.612	1.427.612
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	12	90.228	797.440
		2.298.420	3.290.836
Σύνολο Ενεργητικού		111.270.884	56.566.998
Ίδια κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	13	7.099.421	6.099.464
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	13	6.652.244	6.663.244
Αποθεματικά	14	7.518.632	63.267
Αποτελέσματα εις νέον		18.961.525	23.435.955
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων		40.231.823	36.261.929
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Προγράμματα παροχών προσωπικού	15	70.497	48.254
Προβλέψεις	16	6.391.009	6.391.009
Υποχρεώσεις μισθώσεων	7	46.419.103	-
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	19	206.392	-
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις από συνδεδεμένα μέρη	19	3.119.061	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	17	2.861.307	4.009.491
		59.067.370	10.448.754
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Εμπορικές υποχρεώσεις	18	1.382.261	849.833
Υποχρεώσεις μισθώσεων	7	236.267	-
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	19	3.393.363	3.460.206
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις από συνδεδεμένα μέρη	19	2.734.080	800.880
Λοιπές φορολογικές υποχρεώσεις	21	1.783.200	1.688.925
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	22	2.442.520	3.056.471
		11.971.692	9.856.315
Σύνολο Υποχρεώσεων		71.039.061	20.305.069
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων Και Υποχρεώσεων		111.270.884	56.566.998

* Η Εταιρεία έχει εφαρμόσει το ΔΠΧΑ 16 χρησιμοποιώντας τη μέθοδο τροποποιημένης αναδρομικής προσέγγισης. Σύμφωνα με την προσέγγιση αυτή, η συγκριτική πληροφορία δεν επαναδιατυπώνεται (Σημείωση 2.3).

Οι σημειώσεις στις σελίδες 25 έως 64 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

	01.01.2019 -	01.01.2018 -
Σημ.	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018*</u>
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	23 1.734.652	1.624.075
Κόστος πωλήσεων	24 (2.082.403)	(3.059.995)
Μικτές ζημίες	<u>(347.751)</u>	<u>(1.435.920)</u>
Έξοδα διοίκησης	24 (2.197.702)	(2.009.444)
Έξοδα διάθεσης	24 (12.881)	(10.771)
Λοιπά έξοδα και ζημίες	25 (81.422)	(347.164)
Λοιπά έσοδα και κέρδη	26 7.978	863.183
Λειτουργικές ζημίες	<u>(2.631.779)</u>	<u>(2.940.116)</u>
Χρηματοοικονομικά έξοδα - καθαρά	27 (1.997.288)	(321.936)
Ζημίες προ φόρων	<u>(4.629.066)</u>	<u>(3.262.051)</u>
Φόρος εισοδήματος	29 154.637	2.492
Καθαρές ζημίες χρήσης (Α)	<u>(4.474.429)</u>	<u>(3.259.559)</u>
Λοιπά συνολικά εισοδήματα:		
Στοιχεία που δεν ανακατατάσσονται μεταγενέστερα στα αποτελέσματα (καθαρά από φόρους)		
Μεταβολή εύλογης αξίας ενσώματων παγίων	6 7.455.366	-
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης (μετά από φόρους) (Β)	<u>7.455.366</u>	<u>-</u>
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα / (ζημίες) χρήσης (Α+Β)	<u>2.980.936</u>	<u>(3.259.559)</u>

* Η Εταιρεία έχει εφαρμόσει το ΔΠΧΑ 16 χρησιμοποιώντας τη μέθοδο τροποποιημένης αναδρομικής προσέγγισης. Σύμφωνα με την προσέγγιση αυτή, η συγκριτική πληροφορία δεν επαναδιατυπώνεται (Σημείωση 2.3).

Οι σημειώσεις στις σελίδες 25 έως 64 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

	Σημ.	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2018		5.460.434	6.729.178	63.267	21.340.514	33.593.393
Καθαρές ζημιές χρήσης		-	-	-	(3.259.559)	(3.259.559)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα		-	-	-	-	-
Συγκεντρωτικές συνολικές ζημιές χρήσης (μετά από φόρους)		-	-	-	(3.259.559)	(3.259.559)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου		5.994.030	-	-	-	5.994.030
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου		-	(65.934)	-	-	(65.934)
Μείωση μετοχικού κεφαλαίου με ισόποση μείωση ζημιών ως ΓΣ 12/03/2018		(5.355.000)	-	-	5.355.000	-
31 Δεκεμβρίου 2018		6.099.464	6.663.244	63.267	23.435.955	36.261.929
1 Ιανουαρίου 2019*		6.099.464	6.663.244	63.267	23.435.955	36.261.929
Καθαρές ζημιές χρήσης	6, 14	-	-	-	(4.474.429)	(4.474.429)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα		-	-	-	-	-
Μεταβολή αναπροσαρμογής ενσώματων παγίων σε εύλογη αξία		-	-	7.455.366	-	7.455.366
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης		-	-	7.455.366	-	7.455.366
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα / (ζημιές) χρήσης (μετά από φόρους)		-	-	7.455.366	(4.474.429)	2.980.936
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου		999.957	-	-	-	999.957
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου		-	(11.000)	-	-	(11.000)
31 Δεκεμβρίου 2019		7.099.421	6.652.244	7.518.632	18.961.525	40.231.823

* Η Εταιρεία έχει εφαρμόσει το ΔΠΧΑ 16 χρησιμοποιώντας τη μέθοδο τροποποιημένης αναδρομικής προσέγγισης. Σύμφωνα με την προσέγγιση αυτή, η συγκριτική πληροφωρία δεν επαναδιατυπώνεται (Σημείωση 2.3).

Οι σημειώσεις στις σελίδες 25 έως 64 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018*
Ταμειακές ροές λειτουργικών δραστηριοτήτων		
Ζημιές προ φόρων	(4.629.066)	(3.262.051)
<i>Προσαρμογές για:</i>		
Αποσβέσεις ενσώματων περιουσιακών στοιχείων	6 10.199	16.244
Αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης	7 747.127	-
Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	8 1.349	2.208
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού	15 22.243	15.254
Λοιπές προβλέψεις	115.503	250.000
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδύσεων σε ακίνητα	-	(862.471)
Κέρδη από την εκποίηση ενσώματων παγίων	-	(500)
Χρηματοοικονομικά έξοδα - καθαρά	27 1.997.429	322.069
Πλέον/μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες:		
Μείωση / (αύξηση) εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων	283.251	(69.357)
Μείωση εμπορικών και λοιπών υποχρεώσεων	(1.398.559)	(1.859.943)
Μείον:		
Καταβεβλημένοι τόκοι και συναφή έξοδα	(1.576.808)	(364.134)
Σύνολο εκροών από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	(4.427.332)	(5.812.681)
Ταμειακές ροές επενδυτικών δραστηριοτήτων		
Πληρωμές για αγορές ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων και επενδυτικών ακινήτων	5,6,8 (1.961.559)	(411.784)
Εισπράξεις από πώληση ενσώματων παγίων	-	500
Σύνολο εκροών από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	(1.961.559)	(411.284)
Ταμειακές ροές χρηματοδοτικών δραστηριοτήτων		
Εισπράξεις δανείων από συνδεδεμένα μέρη	4.900.000	800.000
Εισπράξεις δανείων από τρίτους	-	200.000
Πληρωμές υποχρεώσεων μίσθωσης - κεφάλαιο	(207.277)	-
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου (μείον εξόδων ΑΜΚ)	988.957	5.928.096
Σύνολο εισροών από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	5.681.680	6.928.096
Καθαρή (μείωση) / αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης (α)+(β)+(γ)	(707.211)	704.130
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	797.440	93.309
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης	90.228	797.440

* Η Εταιρεία έχει εφαρμόσει το ΔΠΧΑ 16 χρησιμοποιώντας τη μέθοδο τροποποιημένης αναδρομικής προσέγγισης. Σύμφωνα με την προσέγγιση αυτή, η συγκριτική πληροφορία δεν επαναδιατυπώνεται (Σημείωση 2.3).

Οι σημειώσεις στις σελίδες 25 έως 64 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

1. Γενικές πληροφορίες

Η ΝΑΥΣΙΚΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ - ΚΑΛΛΙΤΕΧΝΙΚΕΣ - ΝΑΥΤΙΛΙΑΚΕΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ (εφεξής η «Εταιρεία») είναι μία Ανώνυμη Εταιρεία η οποία ιδρύθηκε στην Ελλάδα το 2002. Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στον τομέα του τουρισμού και συγκεκριμένα στην παροχή τουριστικών υπηρεσιών προορισμού καθώς και στην ανέγερση ακινήτων για την στέγαση και εκμετάλλευση υπό αυτών επιχειρήσεων τουριστικών, καλλιτεχνικών, εν γένει κάθε είδους θεάματος και ακροάματος ως και θεατρικών επιχειρήσεων γενικά.

Η έδρα της Εταιρείας βρίσκεται στην Ελλάδα, στο Δήμο Γλυφάδας, επί της οδού Βασιλέως Γεωργίου Β' 58. Η Εταιρεία είναι εγγεγραμμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών (Γ.Ε.ΜΗ.) με αριθμό 045016307000.

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31.12.2019 εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 28 Αυγούστου 2020 και τελούν υπό την έγκριση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων.

2. Σύνοψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών

2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι βασικές λογιστικές αρχές που εφαρμόστηκαν κατά τη σύνταξη αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων περιγράφονται παρακάτω. Αυτές οι αρχές έχουν εφαρμοσθεί με συνέπεια για όλες τις περιόδους που παρουσιάζονται, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά.

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) του Συμβουλίου Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (ΣΔΛΠ) και τις Διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνειών των ΔΠΧΑ, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και ισχύουν από 1 Ιανουαρίου 2019.

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, εκτός από τα πάγια περιουσιακά στοιχεία αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων τα οποία αποτιμήθηκαν σε εύλογες αξίες και την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας.

Η σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαιτεί τη διενέργεια εκτιμήσεων και την υιοθέτηση παραδοχών από πλευράς της Διοίκησης, οι οποίες επηρεάζουν τις αξίες των περιουσιακών στοιχείων, των υποχρεώσεων, των εσόδων, των δαπανών και των γνωστοποιήσεων για ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις που περιλαμβάνονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις καθώς και τη χρήση λογιστικών εκτιμήσεων και κρίσης από την Διοίκηση κατά την εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών που έχουν υιοθετηθεί. Τα πραγματικά αποτελέσματα ενδέχεται να διαφέρουν από τις ανωτέρω εκτιμήσεις κάτω από διαφορετικές παραδοχές ή συνθήκες. Οι περιοχές που εμπεριέχουν σημαντικό βαθμό κρίσης ή πολυπλοκότητας, ή όπου υποθέσεις και εκτιμήσεις επηρεάζουν σημαντικά τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις αναφέρονται στη σημείωση 4.

2.1.1 Συνέχιση δραστηριότητας

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2019 προετοιμάστηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) και παρουσιάζουν εύλογα την οικονομική θέση, τα αποτελέσματα και τις ταμειακές ροές της Εταιρείας με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας.

Η Διοίκηση αξιολογεί συνεχώς τον πιθανό αντίκτυπο τυχόν μεταβολών στο μακροοικονομικό και χρηματοοικονομικό περιβάλλον στην Ελλάδα, προκειμένου να διασφαλίσει ότι λαμβάνονται όλες οι απαραίτητες ενέργειες και μέτρα για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητες της Εταιρείας. Η Διοίκηση δεν είναι σε θέση να προβλέψει με ακρίβεια πιθανές εξελίξεις στην ελληνική οικονομία, αλλά με βάση την αξιολόγησή της, έχει διασφαλίσει την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας της Εταιρείας, λαμβάνοντας υπόψη την πανδημία Covid-19 (σημ. 32) και ως εκ τούτου οι

χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτισθεί σύμφωνα με τη λογιστική βάση της συνεχιζόμενης δραστηριότητας.

2.2 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν κατά τη διάρκεια της παρούσας χρήσης ή μεταγενέστερα.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση

ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις»

Το ΔΠΧΑ 16 εκδόθηκε τον Ιανουάριο του 2016 και αντικαθιστά το ΔΛΠ 17. Το ΔΠΧΑ 16 εισάγει ένα ενιαίο μοντέλο για το λογιστικό χειρισμό από την πλευρά του μισθωτή, το οποίο απαιτεί ο μισθωτής να αναγνωρίζει περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις για όλες τις συμβάσεις μισθώσεων. Σχετικά με το λογιστικό χειρισμό από την πλευρά του εκμισθωτή, το ΔΠΧΑ 16 ενσωματώνει ουσιαστικά τις απαιτήσεις του ΔΛΠ 17. Επομένως, ο εκμισθωτής συνεχίζει να κατηγοριοποιεί τις συμβάσεις μισθώσεων σε λειτουργικές και χρηματοδοτικές μισθώσεις, και να ακολουθεί διαφορετικό λογιστικό χειρισμό για κάθε τύπο σύμβασης. Η επίδραση από την εφαρμογή του προτύπου στην Εταιρεία περιγράφεται στη Σημείωση 2.3.

ΔΠΧΑ 9 (Τροποποίηση) « Δικαιώματα πρόωρης αποπληρωμής με καταβολή αρνητικής ποινής εξόφλησης»

Η τροποποίηση παρέχει στις εταιρείες τη δυνατότητα, εφόσον πληρούν μία συγκεκριμένη συνθήκη, να επιμετρούν χρηματοοικονομικά στοιχεία με δικαίωμα πρόωρης αποπληρωμής και καταβολή αρνητικής ποινής εξόφλησης (negative compensation) στο αναπόσβεστο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων αντί στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων.

ΕΔΔΠΧΑ 23 «Αβεβαιότητα σχετικά με τον χειρισμό θεμάτων φορολογίας εισοδήματος»

Η διερμηνεία παρέχει επεξηγήσεις ως προς την αναγνώριση και επιμέτρηση του τρέχοντος και αναβαλλόμενου φόρου εισοδήματος όταν υπάρχει αβεβαιότητα σχετικά με τη φορολογική αντιμετώπιση κάποιων στοιχείων. Το ΕΔΔΠΧΑ 23 έχει εφαρμογή σε όλες τις πτυχές της λογιστικοποίησης του φόρου εισοδήματος όταν υπάρχει τέτοια αβεβαιότητα, συμπεριλαμβανομένου του φορολογητέου κέρδους ή ζημιάς, της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, των φορολογικών κερδών και φορολογικών ζημιών και τους φορολογικούς συντελεστές.

ΔΛΠ 19 (Τροποποίηση) « Τροποποίηση προγράμματος, περικοπή ή διακανονισμός»

Η τροποποίηση καθορίζει τον τρόπο με τον οποίο οι οντότητες πρέπει να προσδιορίζουν τα συνταξιοδοτικά έξοδα όταν λαμβάνουν χώρα αλλαγές σε συνταξιοδοτικά προγράμματα καθορισμένων παροχών.

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2015 (Κύκλος 2015 - 2017)

Οι τροποποιήσεις που παρατίθενται παρακάτω περιγράφουν τις βασικές αλλαγές σε συγκεκριμένα ΔΠΧΑ.

ΔΛΠ 12 «Φόροι εισοδήματος»

Η τροποποίηση διευκρινίζει πως μία οντότητα λογιστικοποιεί όλες τις επιπτώσεις στο φόρο εισοδήματος από πληρωμές μερισμάτων με τον ίδιο τρόπο.

ΔΛΠ 23 «Κόστος δανεισμού»

Η τροποποίηση διευκρινίζει πως μία οντότητα χειρίζεται ως μέρος του γενικού δανεισμού οποιοδήποτε δάνειο αναλήφθηκε ειδικά για την ανάπτυξη ενός περιουσιακού στοιχείου όταν το στοιχείο αυτό είναι έτοιμο για τη χρήση την οποία προορίζεται ή την πώλησή του.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

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

Εννοιολογικό πλαίσιο Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2020)

Το ΣΔΛΠ εξέδωσε το αναθεωρημένο εννοιολογικό πλαίσιο για τη χρηματοοικονομική πληροφόρηση στις 29 Μαρτίου 2018. Το εννοιολογικό πλαίσιο καθορίζει ένα ολοκληρωμένο σύνολο εννοιών για τη χρηματοοικονομική πληροφόρηση. Οι έννοιες αυτές συμβάλλουν στον καθορισμό προτύπων, την καθοδήγηση των συντακτών για την ανάπτυξη συνεπών λογιστικών πολιτικών και την υποστήριξη στην προσπάθεια τους να κατανοήσουν και να ερμηνεύσουν τα πρότυπα. Το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε επίσης ένα συνοδευτικό έγγραφο, Τροποποιήσεις στις παραπομπές του εννοιολογικού πλαισίου, το οποίο καθορίζει τις τροποποιήσεις των προτύπων που επηρεάζονται προκειμένου να επικαιροποιηθούν οι αναφορές στο αναθεωρημένο εννοιολογικό πλαίσιο. Στόχος του εγγράφου είναι η υποστήριξη της μετάβασης στο αναθεωρημένο εννοιολογικό πλαίσιο ΔΠΧΑ για τις εταιρείες που υιοθετούν το εννοιολογικό πλαίσιο για να αναπτύξουν λογιστικές πολιτικές όταν κανένα πρότυπο ΔΠΧΑ δεν κάνει αναφορά. Για τους συντάκτες που αναπτύσσουν λογιστικές πολιτικές βάσει του εννοιολογικού πλαισίου, ισχύει για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2020.

ΔΠΧΑ 3 (Τροποποίηση) «Ορισμός συνένωσης επιχειρήσεων» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2020)

Ο νέος ορισμός εστιάζει στην έννοια της απόδοσης μιας επιχείρησης με τη μορφή παροχής αγαθών και υπηρεσιών στους πελάτες σε αντίθεση με τον προηγούμενο ορισμό ο οποίος εστίαζε στις αποδόσεις με τη μορφή μερισμάτων, χαμηλότερου κόστους ή άλλου οικονομικού οφέλους σε επενδυτές και λοιπά μέρη. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ε.Ε..

ΔΛΠ 1 και ΔΛΠ 8 (Τροποποιήσεις) «Ορισμός του ουσιώδους» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2020)

Οι τροποποιήσεις αποσαφηνίζουν τον ορισμό του ουσιώδους και πώς πρέπει να χρησιμοποιείται, συμπληρώνοντας τον ορισμό με οδηγίες οι οποίες παρέχονταν έως τώρα σε άλλα σημεία των ΔΠΧΑ. Επιπλέον, έχουν βελτιωθεί οι διευκρινίσεις που συνοδεύουν τον ορισμό. Τέλος, οι τροποποιήσεις διασφαλίζουν ότι ο ορισμός του ουσιώδους εφαρμόζεται με συνέπεια σε όλα τα ΔΠΧΑ.

ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39 και ΔΠΧΑ 7 (Τροποποιήσεις) «Αναμόρφωση επιτοκίων αναφοράς» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2020)

Οι τροποποιήσεις αλλάζουν ορισμένες απαιτήσεις σχετικά με τη λογιστική αντιστάθμιση κινδύνου ώστε να παρέχουν διευκόλυνση σχετικά με τις πιθανές επιπτώσεις της αβεβαιότητας που θα προκαλέσει η αλλαγή των επιτοκίων αναφοράς. Επιπλέον, οι τροποποιήσεις απαιτούν από τις εταιρείες να παρέχουν πρόσθετες πληροφορίες στους επενδυτές σχετικά με τις σχέσεις αντιστάθμισής τους, οι οποίες επηρεάζονται άμεσα από αυτές τις αβεβαιότητες.

ΔΠΧΑ 16 (Τροποποίηση) «Παραχωρήσεις ενοικίου που σχετίζονται με τον Covid-19» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2020)

Η τροποποίηση παρέχει στους μισθωτές (αλλά όχι τους εκμισθωτές) τη δυνατότητα προαιρετικής εξαιρέσεως από την εκτίμηση του κατά πόσον η παραχώρηση σε ενοίκιο που σχετίζεται με τον COVID-19 είναι τροποποίηση της μίσθωσης. Οι μισθωτές μπορούν να επιλέξουν να λογιστικοποιήσουν τις παραχωρήσεις σε ενοίκια με τον ίδιο τρόπο που θα έκαναν για αλλαγές που δεν είναι τροποποιήσεις μισθώσεων. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ε.Ε..

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

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

ΔΠΧΑ 3 (Τροποποιήσεις) Αναφορά στο Εννοιολογικό Πλαίσιο (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022)

Η τροποποίηση επικαιροποίησε το πρότυπο ώστε να αναφέρεται στο Εννοιολογικό Πλαίσιο για τη Χρηματοοικονομική Αναφορά που εκδόθηκε το 2018, όταν πρέπει να προσδιοριστεί τι συνιστά περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση σε μία συνένωση επιχειρήσεων. Επιπλέον, προστέθηκε μια εξαίρεση για ορισμένους τύπους υποχρεώσεων και ενδεχόμενων υποχρεώσεων που αποκτήθηκαν σε μια συνένωση επιχειρήσεων. Τέλος, διευκρινίζεται ότι ο αποκτών δεν πρέπει να αναγνωρίζει ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία, όπως ορίζονται στο ΔΛΠ 37, κατά την ημερομηνία απόκτησης. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ε.Ε..

ΔΛΠ 16 (Τροποποιήσεις) «Ενσώματα Πάγια - Έσοδα πριν από την προβλεπόμενη χρήση» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022)

Οι τροποποιήσεις απαγορεύουν την αφαίρεση από το κόστος ενός στοιχείου ενσώματων παγίων τυχόν εσόδων από την πώληση αντικειμένων που παράγονται κατά τη διάρκεια που το ενσώματο πάγιο ετοιμάζεται για να περιέλθει στην κατάλληλη τοποθεσία και κατάσταση που απαιτείται για να είναι σε θέση να λειτουργήσει με τον τρόπο που επιδιώκει η διοίκηση. Αντ' αυτού, μια οικονομική οντότητα αναγνωρίζει τα έσοδα από την πώληση τέτοιων αντικειμένων και το κόστος παραγωγής αυτών των αντικειμένων, σε κέρδη ή ζημίες. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ε.Ε..

ΔΛΠ 37 (Τροποποιήσεις) «Επαχθείς Συμβάσεις - Κόστος εκπλήρωσης συμβολαίου» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022)

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι το «κόστος εκπλήρωσης» ενός συμβολαίου περιλαμβάνει το «κόστος που σχετίζεται άμεσα με το συμβόλαιο». Κόστος που σχετίζεται άμεσα με ένα συμβόλαιο μπορεί είτε να είναι τα κόστη εξασφάλισης εκπλήρωσης αυτού του συμβολαίου (όπως για παράδειγμα η άμεση εργασία, τα υλικά) είτε κατανομή άλλων δαπανών που σχετίζονται άμεσα με την εκπλήρωση συμβολαίων (ένα παράδειγμα θα ήταν η κατανομή της των αποσβέσεων ενός ενσώματου παγίου που χρησιμοποιείται για την εκπλήρωση του συμβολαίου). Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ε.Ε..

Ετήσιες Βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ (Κύκλος 2018-2020) (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022)

Οι τροποποιήσεις που παρατίθενται παρακάτω περιλαμβάνουν αλλαγές σε τρία ΔΠΧΑ. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 1 “Πρώτη εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς”

Η τροποποίηση επιτρέπει σε μια θυγατρική που εφαρμόζει την παράγραφο Δ16 (α) του ΔΠΧΑ 1 να μετρήσει τις σωρευτικές διαφορές μετατροπής χρησιμοποιώντας τα ποσά που αναφέρει η μητρική της, με βάση την ημερομηνία μετάβασης της μητρικής εταιρείας στα ΔΠΧΑ.

ΔΠΧΑ 9 “Χρηματοοικονομικά μέσα”

Η τροποποίηση εξετάζει ποια έξοδα πρέπει να περιληφθούν στην αξιολόγηση του 10% για την απόαναγνώριση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων. Τα σχετικά κόστη ή αμοιβές θα μπορούσαν να καταβληθούν είτε σε τρίτους είτε στον δανειστή. Σύμφωνα με την τροποποίηση, το κόστος ή οι αμοιβές που καταβάλλονται σε τρίτους δεν θα συμπεριληφθούν στην αξιολόγηση του 10%.

ΔΠΧΑ 16 “Μισθώσεις”

Η τροποποίηση στο επεξηγηματικό παράδειγμα 13 που συνοδεύει το ΔΠΧΑ 16 αφαιρεί από το παράδειγμα την απεικόνιση της επιστροφής των βελτιώσεων μισθωμάτων από τον εκμισθωτή, προκειμένου να επιλυθεί οποιαδήποτε πιθανή σύγχυση σχετικά με την αντιμετώπιση των κινήτρων μίσθωσης που ενδέχεται να προκύψουν λόγω του τρόπου με τον οποίο τα κίνητρα μίσθωσης απεικονίζονται σε αυτό το παράδειγμα.

2.3 Μεταβολές στις λογιστικές αρχές

Την 01.01.2019 η Εταιρεία υιοθέτησε και εφάρμοσε για πρώτη φορά το ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις», το οποίο αντικαθιστά τις πρόνοιες του ΔΛΠ 17 και ορίζει τις αρχές για την αναγνώριση, την επιμέτρηση, την παρουσίαση και τις γνωστοποιήσεις σχετικά με τις μισθώσεις. Το ΔΠΧΑ 16 έχει σημαντική επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας, ιδιαίτερα στο σύνολο των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, στα αποτελέσματα, στις καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες, στις καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες, και στην παρουσίαση της χρηματοοικονομικής θέσης.

(α) Επίδραση του νέου ορισμού της μίσθωσης

Προηγουμένως, η Εταιρεία καθόριζε κατά τη σύναψη της σύμβασης εάν μια συμφωνία ήταν ή περιείχε μίσθωση σύμφωνα με την Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Π 4 «Προσδιορισμός εάν μια συμφωνία περιέχει μίσθωση». Η Εταιρεία τώρα αξιολογεί κατά πόσο μια σύμβαση είναι ή περιέχει μίσθωση βάσει του νέου ορισμού της μίσθωσης. Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 16, μια σύμβαση είναι ή περιλαμβάνει μίσθωση εάν η σύμβαση μεταβιβάζει το δικαίωμα του ελέγχου της χρήσης ενός συγκεκριμένου περιουσιακού στοιχείου για μια χρονική περίοδο έναντι ανταλλάγματος.

Κατά τη μετάβαση στο ΔΠΧΑ 16, η Εταιρεία επέλεξε να εφαρμόσει την πρακτική δυνατότητα να διατηρήσουν την ήδη υφιστάμενη αξιολόγηση ως προς το ποιες συναλλαγές είναι μισθώσεις. Το ΔΠΧΑ 16 εφαρμόστηκε λοιπόν μόνο σε συμβάσεις που είχαν αναγνωριστεί προηγουμένως ως μισθώσεις. Ως εκ τούτου, ο ορισμός της μίσθωσης σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 16 εφαρμόστηκε μόνο στις συμβάσεις που υπογράφηκαν ή τροποποιήθηκαν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2019.

(β) Επίδραση στην Λογιστική του Μισθωτή**Πρώην λειτουργικές μισθώσεις**

Το ΔΠΧΑ 16 τροποποιεί τον τρόπο με τον οποίο η Εταιρεία αναγνωρίζει τις μισθώσεις που ταξινομούσαν ως λειτουργικές μισθώσεις σύμφωνα με το ΔΛΠ 17, οι οποίες ήταν εκτός ισολογισμού. Εφαρμόζοντας το ΔΠΧΑ 16, για όλες τις μισθώσεις (εκτός από τις περιπτώσεις που αναφέρονται παρακάτω), η Εταιρεία:

α) Αναγνωρίζει περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης και υποχρεώσεις από μισθώσεις στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης, στην παρούσα αξία των μελλοντικών μισθωμάτων, με το περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης να προσαρμόζεται κατά το ποσό των προπληρωμένων ή δεδουλευμένων μισθωμάτων σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 16:C8(b) (ii)

β) Αναγνωρίζει αποσβέσεις των περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης και τόκους στις υποχρεώσεις από μισθώσεις στην κατάσταση συνολικών εισοδημάτων.

γ) Διαχωρίζει το συνολικό ποσό καταβολών σε αποπληρωμή κεφαλαίου (που παρουσιάζεται στις χρηματοδοτικές δραστηριότητες) και πληρωμή τόκων (που παρουσιάζεται στις λειτουργικές δραστηριότητες) στην κατάσταση ταμειακών ροών.

Η Εταιρεία επέλεξε να χρησιμοποιήσει τις εξαιρέσεις αναγνώρισης του προτύπου για τα συμβόλαια μισθώσεων τα οποία, κατά την ημερομηνία έναρξής τους, έχουν διάρκεια 12 μήνες ή λιγότερο και δεν περιλαμβάνουν δικαίωμα εξαγοράς (βραχυπρόθεσμες μισθώσεις), καθώς και για τις μισθώσεις παγίων μη σημαντικής αξίας. Οι πληρωμές για βραχυπρόθεσμες μισθώσεις και μισθώσεις χαμηλής αξίας αναγνωρίζονται με την σταθερή μέθοδο ως έξοδα στην κατάσταση συνολικών εισοδημάτων.

Κατά την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 16, η Εταιρεία επέλεξε να χρησιμοποιήσει τις ακόλουθες πρακτικές διευκολύνσεις που παρέχονται από το πρότυπο κατά την ημερομηνία της αρχικής εφαρμογής αυτού:

- χρήση ενός ενιαίου προεξοφλητικού επιτοκίου σε χαρτοφυλάκιο μισθώσεων με παρόμοια χαρακτηριστικά
- χρήση του λογιστικού χειρισμού των λειτουργικών μισθώσεων για μισθώσεις που έχουν διάρκεια μικρότερη των 12 μηνών από την 1η Ιανουαρίου 2019
- εξαίρεση των αρχικών άμεσων δαπανών για την επιμέτρηση των περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης κατά την ημερομηνία της πρώτης εφαρμογής
- χρήση μεταγενέστερης γνώσης για τον προσδιορισμό της διάρκειας των μισθώσεων των οποίων η σύμβαση περιλαμβάνει όρο επέκτασης ή λήξης της σύμβασης.

(γ) Επίδραση στην Λογιστική του Εκμισθωτή

Σε αντίθεση 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. Η Εταιρεία δεν υποχρεούται να προβεί σε προσαρμογές κατά τη μετάβαση στο ΔΠΧΑ 16 για μισθώσεις στις οποίες ενεργεί ως εκμισθωτής. Οι λογιστικές αρχές που ισχύουν για την Εταιρεία ως εκμισθωτής δεν διαφέρουν από εκείνες του ΔΛΠ 17.

(δ) Οικονομική επίδραση από την υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 16

Κατά τη μετάβαση στο ΔΠΧΑ 16, οι υποχρεώσεις που απορρέουν από τις υφιστάμενες λειτουργικές μισθώσεις προεξοφλούνται χρησιμοποιώντας το σχετικό επιτόκιο προεξόφλησης (incremental borrowing rate) και αναγνωρίζονται ως υποχρεώσεις από μισθώσεις. Τα δικαιώματα χρήσης των περιουσιακών στοιχείων, κατά την 1 Ιανουαρίου 2019, αναγνωρίζονται σε ποσό που ισούται με την υποχρέωση από μισθώσεις.

Το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιήθηκε για τον υπολογισμό των υποχρεώσεων από μισθώσεις κατά την πρώτη εφαρμογή και κατά την ημερομηνία αναφοράς, δηλαδή την 1η Ιανουαρίου 2019 ήταν 3,3%.

Η μετάβαση στο νέο πρότυπο κατά την 1 Ιανουαρίου 2019 είχε ως αποτέλεσμα την σημαντική αύξηση των συνολικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων της Εταιρείας.

Η επίδραση από την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 16 την 1η Ιανουαρίου 2019 έχει ως εξής:

	ΔΠΧΑ 16 Προσαρμογές
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	
Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης	46.864.272
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού	46.864.272
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	46.638.775
	46.638.775
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	225.497
	225.497
Σύνολο υποχρεώσεων	46.864.272

Τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης που αναγνωρίστηκαν την 1^η Ιανουαρίου 2019 σχετίζονται με τις παρακάτω κατηγορίες παγίων:

	<u>1.1.2019</u>
Κτίρια	46.857.664
Μεταφορικά μέσα	6.608
Σύνολο	<u>46.864.272</u>

Τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης αφορούν κατά βάση τη μακροχρόνια μίσθωση και δικαίωμα εκμετάλλευσης ακινήτου που έχει η Εταιρεία καθώς και την μίσθωση μεταφορικών μέσων.

(ε) Οικονομική επίδραση περιόδου

Η φύση των εξόδων που σχετίζονται με τις παραπάνω μισθώσεις έχει μεταβληθεί, καθώς με την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 16, αντικαθίσταται το λειτουργικό κόστος μίσθωσης με κόστος απόσβεσης για τα περιουσιακά στοιχεία που αφορούν δικαίωμα χρήσης και έξοδο τόκου επί των υποχρεώσεων που απορρέουν. Αυτό οδηγεί σε βελτίωση των «Λειτουργικών αποτελεσμάτων προ χρηματοοικονομικών και επενδυτικών δραστηριοτήτων, αποσβέσεων και απομειώσεων».

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2019, η Εταιρεία έχει αναγνωρίσει περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης ύψους €46.134.335 και υποχρεώσεις μισθώσεων ύψους €46.655.371 σε σχέση με τις ανωτέρω μισθώσεις.

Επίσης, σε σχέση με τις μισθώσεις του ΔΠΧΑ 16, η Εταιρεία έχει αναγνωρίσει έξοδα αποσβέσεων και τόκων αντί για έξοδα από λειτουργικές μισθώσεις. Κατά τη διάρκεια της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2019, η Εταιρεία αναγνώρισε €747.127 έξοδα απόσβεσης και €1.557.252 έξοδα τόκων.

Η επίδραση στα Κέρδη προ Φόρων, Τόκων και Αποσβέσεων (EBITDA) από την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 16 ήταν θετική κατά €1.783.343 για την Εταιρεία λόγω της αναγνώρισης των εξόδων απόσβεσης και των τόκων αντί των εξόδων από ενοίκια.

Στην κατάσταση ταμειακών ροών, το μέρος που αφορά στην αποπληρωμή των μισθωμάτων μειώνει τις ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες και δεν περιλαμβάνεται πλέον στις καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες. Μόνον οι αποπληρωμές τόκων εξακολουθούν να περιλαμβάνονται στις καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες.

2.4 Συναλλαγματικές μετατροπές

(α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης

Τα στοιχεία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας επιμετρώνται βάσει του νομίσματος του πρωτεύοντος οικονομικού περιβάλλοντος, στο οποίο η Εταιρεία λειτουργεί («λειτουργικό νόμισμα»). Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ, το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρείας.

(β) Συναλλαγές και υπόλοιπα

Οι συναλλαγές σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα με τη χρήση των ισοτιμιών που ισχύουν κατά την ημερομηνία των συναλλαγών. Κέρδη και ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές οι οποίες προκύπτουν από την εκκαθάριση τέτοιων συναλλαγών κατά την διάρκεια της χρήσης και από την μετατροπή των νομισματικών στοιχείων σε ξένο νόμισμα με τις ισχύουσες ισοτιμίες κατά την ημερομηνία ισολογισμού, καταχωρούνται στα αποτελέσματα.

2.5 Επενδύσεις σε ακίνητα

Ακίνητα τα οποία διακρατούνται για μακροχρόνιες αποδόσεις ενοικίων ή για κεφαλαιουχικά κέρδη ή και τα δύο κατηγοριοποιούνται και τα οποία δε χρησιμοποιούνται από την Εταιρεία, κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ακίνητα υπό κατασκευή τα οποία αναπτύσσονται για μελλοντική χρήση ως επενδυτικά ακίνητα.

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

Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται σε εύλογη αξία. Η εύλογη αξία βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φυσική κατάσταση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε ακινήτου. Εάν αυτές οι πληροφορίες δεν είναι διαθέσιμες, τότε η Εταιρεία εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης, όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές ή προεξόφληση ταμειακών ροών. Αυτές οι εκτιμήσεις επανεξετάζονται κατά την 31η Δεκεμβρίου κάθε χρήσης από ανεξάρτητους 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. Σε αντίθετη περίπτωση καταχωρούνται στο κόστος κτήσης και παραμένουν στο κόστος κτήσης (μείον τυχόν ζημιά απομείωσης) μέχρι που (α) η εύλογη αξία μπορεί να επιμετρηθεί με αξιοπιστία ή (β) η κατασκευή έχει ολοκληρωθεί.

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

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

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

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

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

Εάν μια επένδυση σε ακίνητο μεταβληθεί σε ιδιοχρησιμοποιούμενο πάγιο, τότε αναταξινομείται στα ενσώματα πάγια και η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της αναταξινόμησης ορίζεται ως το κόστος κτήσης του, για λογιστικούς σκοπούς.

Εάν ένα πάγιο περιουσιακό στοιχείο αναταξινομηθεί από τα ενσώματα πάγια στις επενδύσεις ακίνητα, λόγω αλλαγής στη χρήση του, όποια διαφορά προκύψει μεταξύ της λογιστικής αξίας και της εύλογης αξίας κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, αναγνωρίζεται στα Ίδια Κεφάλαια ως αναπροσαρμογή της αξίας ενσώματων παγίων, βάσει του Δ.Λ.Π. 16. Ωστόσο, εάν το κέρδος από αποτίμηση σε εύλογη αξία αντιστρέφει προγενέστερες ζημιές απομείωσης, τότε το κέρδος αυτό αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης στο βαθμό που αντισταθμίζει μια προγενέστερη ζημία απομείωσης. Τυχόν υπόλοιπο κέρδους αναγνωρίζεται στα Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα αυξάνοντας το αποθεματικό αναπροσαρμογής παγίων στα Ίδια Κεφάλαια.

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

2.6 Ενσώματα πάγια

Τα ενσώματα πάγια αρχικά αναγνωρίζονται στο κόστος κτήσης τους, το οποίο περιλαμβάνει όλες τις άμεσα επιρριπτέες δαπάνες για την απόκτηση ή κατασκευή τους. Μεταγενέστερα της αρχικής αναγνώρισης τα ενσώματα πάγια (εκτός από τις ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση οι οποίες αποτιμώνται σε εύλογες αξίες) αποτιμώνται στο κόστος κτήσεως μείον σωρευμένες αποσβέσεις και τυχόν απομειώσεις (σημείωση 2.9).

Εκτιμήσεις της εύλογης αξίας πραγματοποιούνται σε περιοδική βάση από ανεξάρτητους εκτιμητές προκειμένου να διασφαλίζεται ότι, η εύλογη αξία των ακινητοποιήσεων υπό εκτέλεση δεν διαφέρει σημαντικά από την λογιστική τους αξία. Κατά την ημερομηνία της αναπροσαρμογής, οι σωρευμένες αποσβέσεις συμψηφίζονται με την προ αποσβέσεων λογιστική αξία τους και τα καθαρά ποσά επαναδιατυπώνονται σύμφωνα με τα αναπροσαρμοσμένα ποσά. Κάθε αύξηση της αξίας πιστώνεται σε αποθεματικό στα ίδια κεφάλαια, καθαρή από αναβαλλόμενους φόρους εισοδήματος. Όμως, μια αύξηση λόγω αναπροσαρμογής αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα, κατά την έκταση που αναστρέφει μία προηγούμενη υποτίμηση του ιδίου περιουσιακού στοιχείου, η οποία είχε προηγουμένως αναγνωριστεί στα αποτελέσματα. Τυχόν μειώσεις πρώτα συμψηφίζουν τυχόν πλεόνασμα αναπροσαρμογής από προηγούμενες αναπροσαρμογές και κατά το εναπομείναν ποσό βαρύνουν τα αποτελέσματα χρήσεως. Κατά την απομάκρυνση ενός αναπροσαρμοσμένου ενσώματος παγίου περιουσιακού στοιχείου, το αντίστοιχο τμήμα της αναγνωρισθείσας υπεραξίας μεταφέρεται από το αποθεματικό στα αποτελέσματα εις νέο.

Μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται σε επαύξηση της λογιστικής αξίας των ενσωμάτων παγίων ή ως ξεχωριστό πάγιο μόνον εάν είναι πιθανό τα μελλοντικά οικονομικά οφέλη να εισρεύσουν στην Εταιρεία και το κόστος τους μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Η λογιστική αξία του μέρους του παγίου που αντικαθίσταται παύει να αναγνωρίζεται. Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στα αποτελέσματα όταν πραγματοποιείται.

Η χρήση ίδιων πόρων για τις ενσώματες ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση αποτελούν προσθήκη στο κόστος κτήσεως των ενσωμάτων ακινητοποιήσεων σε αξίες που περιλαμβάνουν το άμεσο κόστος μισθοδοσίας του προσωπικού, που συμμετέχει στην κατασκευή (αντίστοιχες εργοδοτικές εισφορές), το κόστος αναλωθέντων υλικών και άλλα γενικά κόστη.

Οι αποσβέσεις των ενσωμάτων παγίων υπολογίζονται με την σταθερή μέθοδο μέσα στην ωφέλιμη ζωή τους που έχει ως εξής:

<u>Είδος παγίου</u>	<u>Ωφέλιμες ζωές</u>
- Μηχανήματα	Έως 10 έτη
- Μεταφορικά μέσα	Έως 10 έτη
- Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	4-9 έτη

Οι υπολειμματικές αξίες και οι ωφέλιμες ζωές των ενσωμάτων παγίων υπόκεινται σε επανεξέταση σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού. Όταν οι λογιστικές αξίες των ενσωμάτων παγίων υπερβαίνουν την ανακτήσιμη αξία τους, η διαφορά (απομείωση) καταχωρείται ως έξοδα στα αποτελέσματα (σημείωση 2.9) εκτός από την απομείωση των ενσωμάτων που αποτιμώνται σε εύλογη αξία.

Οι ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση δεν αποσβένονται μέχρι να ολοκληρωθεί το πάγιο και να τεθεί σε λειτουργία.

Κάθε κέρδος ή ζημία που προκύπτει από την πώληση των ενσωμάτων παγίων καθορίζεται ως η διαφορά μεταξύ του τιμήματος που λαμβάνεται και της αναπόσβεστης αξίας τους και καταχωρείται στα αποτελέσματα.

2.7 Μισθώσεις

Η Εταιρεία έχει εφαρμόσει το ΔΠΧΑ 16 χρησιμοποιώντας τη μέθοδο τροποποιημένης αναδρομικής προσέγγισης. Ως εκ τούτου η συγκριτική πληροφορία δεν έχει επαναδιατυπωθεί και παρουσιάζεται σύμφωνα με το ΔΛΠ 17. Οι λεπτομέρειες των λογιστικών πολιτικών βάσει του ΔΠΧΑ 16 και του ΔΛΠ 17 παρουσιάζονται ξεχωριστά παρακάτω.

Πολιτικές που εφαρμόζονται από την 1η Ιανουρίου 2019

Κατά την έναρξη ισχύος μίας σύμβασης, η Εταιρεία εκτιμά εάν η σύμβαση αποτελεί, ή εμπεριέχει, μίσθωση. Μια σύμβαση αποτελεί, ή εμπεριέχει, μίσθωση εάν η σύμβαση μεταβιβάζει το δικαίωμα ελέγχου της χρήσης ενός αναγνωριζόμενου περιουσιακού στοιχείου για συγκεκριμένη χρονική περίοδο έναντι ανταλλάγματος.

Η Εταιρεία ως μισθωτής

Η Εταιρεία εφαρμόζει μια ενιαία προσέγγιση αναγνώρισης και επιμέτρησης για όλες τις μισθώσεις, εκτός από τις βραχυπρόθεσμες μισθώσεις (που ορίζονται ως μισθώσεις με διάρκεια μίσθωσης 12 μηνών ή λιγότερο) και μισθώσεις υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου χαμηλής αξίας. Η Εταιρεία αναγνωρίζει υποχρεώσεις από μισθώσεις για τις πληρωμές μισθώσεων και περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης που αντιπροσωπεύουν το δικαίωμα χρήσης των υποκείμενων περιουσιακών στοιχείων.

i) Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης

Η Εταιρεία αναγνωρίζει τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου (δηλ. την ημερομηνία που το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο είναι διαθέσιμο προς χρήση). Τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης επιμετρώνται στο κόστος, μειωμένα κατά τις τυχόν σωρευμένες αποσβέσεις και ζημιές απομείωσης και προσαρμόζονται βάσει τυχόν επαναμέτρησης της υποχρέωσης από μισθώσεις. Το κόστος των περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης αποτελείται από το ποσό της υποχρέωσης από μισθώσεις που αναγνωρίστηκε, τις αρχικές άμεσες δαπάνες και τυχόν μισθώματα τα οποία καταβλήθηκαν κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου ή προγενέστερα, μείον οποιαδήποτε κίνητρα μίσθωσης έχουν εισπραχθεί.

Τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης αποσβένονται με βάση τη σταθερή μέθοδο στη μικρότερη χρονική περίοδο μεταξύ της διάρκειας της μίσθωσης και της ωφέλιμης ζωής τους. Εάν η κυριότητα του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου μεταβιβάζεται στην Εταιρεία στο τέλος της μισθωτικής περιόδου ή εάν το κόστος του αντανάκλα την άσκηση δικαιώματος αγοράς, οι αποσβέσεις υπολογίζονται σύμφωνα με την εκτιμώμενη ωφέλιμη ζωή του περιουσιακού στοιχείου. Η απόσβεση αρχίζει από την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης.

Τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης παρουσιάζονται χωριστά στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης.

Τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους όπως περιγράφεται στη σημείωση 2.9.

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 στην κατάσταση συνολικών εισοδημάτων την περίοδο κατά την οποία επήλθε το γεγονός ή ο όρος ενεργοποίησης αυτών των καταβολών.

ii) Υποχρεώσεις από μισθώσεις

Κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου, η Εταιρεία επιμετράει την υποχρέωση μίσθωσης στην παρούσα αξία των ανεξόφλητων καταβολών μισθωμάτων κατά την ημερομηνία αυτήν. Όταν το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης είναι εφικτό να προσδιοριστεί κατάλληλα, τότε οι καταβολές μισθωμάτων θα προεξοφλούνται χρησιμοποιώντας το επιτόκιο αυτό. Σε διαφορετική περίπτωση χρησιμοποιείται το οριακό επιτόκιο δανεισμού της Εταιρείας.

Κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου, οι καταβολές μισθωμάτων που περιλαμβάνονται στην επιμέτρηση της υποχρέωσης μίσθωσης συμπεριλαμβάνουν τις παρακάτω πληρωμές για το δικαίωμα χρήσης στοιχείου του ενεργητικού κατά τη διάρκεια της περιόδου μίσθωσης, εφόσον δεν έχουν καταβληθεί κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου:

- 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.

Τα κυμαινόμενα μισθώματα τα οποία δεν εξαρτώνται από κάποιο δείκτη ή επιτόκιο δεν περιλαμβάνονται στην επιμέτρηση της υποχρέωσης από την μίσθωση.

Για την προεξόφληση των μισθωμάτων, η Εταιρεία χρησιμοποιεί το οριακό επιτόκιο δανεισμού καθώς το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης δεν μπορεί να προσδιοριστεί εύκολα.

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. Η Εταιρεία επανεμετρά την υποχρέωση από την μίσθωση (και κάνει τις αντίστοιχες προσαρμογές στα σχετικά δικαιώματα χρήσης παγίων) εάν:

- επέλθει αλλαγή στην διάρκεια της μίσθωσης ή εάν επέλθει μεταβολή στην εκτίμηση του δικαιώματος αγοράς, στην περίπτωση αυτή η υποχρέωση από την μίσθωση επανεμετράται 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 επανεμετράται 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 επανεμετράται προεξοφλώντας τα αναθεωρημένα μισθώματα κάνοντας χρήση του αναθεωρημένου προεξοφλητικού επιτοκίου.

Οι υποχρεώσεις από μισθώσεις παρουσιάζονται χωριστά στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης.

Το χρηματοοικονομικό κόστος μίας υποχρέωσης μίσθωσης κατανέμεται κατά τη διάρκεια της μισθωτικής περιόδου με τέτοιο τρόπο, ούτως ώστε να προκύπτει ένα σταθερό περιοδικό επιτόκιο επί του ανεξόφλητου υπολοίπου της υποχρέωσης.

Μετά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου, η Εταιρεία αναγνωρίζει στα κέρδη ή στις ζημιές (με εξαίρεση την περίπτωση που οι δαπάνες περιλαμβάνονται στην λογιστική αξία ενός άλλου στοιχείου του ενεργητικού για το οποίο εφαρμόζονται άλλα σχετικά Πρότυπα) και τα δύο παρακάτω στοιχεία:

(α) το χρηματοοικονομικό κόστος επί της υποχρέωσης μίσθωσης, και

(β) τις μεταβλητές καταβολές μισθωμάτων που δεν περιλαμβάνονται στην επιμέτρηση της υποχρέωσης μίσθωσης κατά την περίοδο που λαμβάνει χώρα το γεγονός που ενεργοποιεί τις εν λόγω καταβολές.

Η Εταιρεία ως εκμισθωτής

Οι μισθώσεις στις οποίες η Εταιρεία 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 στον μισθωτή, η μίσθωση κατατάσσεται ως χρηματοδοτική. Όλες οι άλλες μισθώσεις κατατάσσονται ως λειτουργικές μισθώσεις.

Η Εταιρεία εκμισθώνει ακίνητα με τη μορφή λειτουργικής μίσθωσης. Τα έσοδα από τις λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται με την ευθεία 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 ευθεία μέθοδο κατά την διάρκεια της εκάστοτε μίσθωσης.

Πολιτικές που εφαρμόζονταν πριν την 1η Ιανουρίου 2019

Η Εταιρεία ως μισθωτής

Μισθώσεις όπου ουσιωδώς οι κίνδυνοι και τα οφέλη της ιδιοκτησίας διατηρούνται από τον εκμισθωτή ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Τα έξοδα των λειτουργικών μισθώσεων αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης αναλογικά κατά τη διάρκεια της μίσθωσης και περιλαμβάνουν τυχόν κόστος αποκατάστασης του ακινήτου εφόσον αυτό προβλέπεται από τη σύμβαση μίσθωσης. Οι μισθώσεις που είχε συνάψει η Εταιρεία μέχρι την ημερομηνία αναφοράς ως μισθωτής αφορούσαν μόνο λειτουργικές μισθώσεις.

Η Εταιρεία ως εκμισθωτής

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

2.8 Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Λογισμικό

Οι άδειες λογισμικού αποτιμώνται στο κόστος κτήσεως μείον τις αποσβέσεις. Οι αποσβέσεις υπολογίζονται με τη σταθερή μέθοδο κατά την διάρκεια της ωφέλιμης ζωής των στοιχείων αυτών η οποία κυμαίνεται από 5 έως 10 έτη.

2.9 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Τα περιουσιακά στοιχεία που έχουν απροσδιόριστη ωφέλιμη ζωή, δεν αποσβένονται και υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης ετησίως και επίσης όταν κάποια γεγονότα ή αλλαγές στις συνθήκες καταδεικνύουν ότι η λογιστική αξία μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη. Τα περιουσιακά στοιχεία που αποσβένονται υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία τους δεν θα ανακτηθεί. Ζημία απομείωσης αναγνωρίζεται για το ποσό κατά το οποίο η λογιστική αξία του παγίου υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία του. Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη αξία μεταξύ εύλογης αξίας, μειωμένη με το απαιτούμενο για την πώληση κόστος, και αξίας χρήσεως (παρούσα αξία χρηματοροών που αναμένεται να δημιουργηθούν με βάση την εκτίμηση της διοίκησης για τις μελλοντικές οικονομικές και λειτουργικές συνθήκες). Μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, εκτός από υπεραξία, που έχουν υποστεί απομείωση επανεκτιμούνται για πιθανή αντιστροφή της απομείωσης σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού.

2.10 Χρηματοοικονομικά μέσα

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

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

i) Αρχική αναγνώριση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Η Εταιρεία ταξινομεί τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία της ως χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος.

Η κατάταξη των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων κατά την αρχική αναγνώριση βασίζεται στις συμβατικές ταμειακές ροές των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και στο επιχειρηματικό μοντέλο εντός του οποίου διακατέχεται το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο.

Με εξαίρεση τις εμπορικές απαιτήσεις οι οποίες δεν περιέχουν ένα σημαντικό σκέλος χρηματοδότησης ή για τις οποίες η Εταιρεία έχει εφαρμόσει την πρακτική λύση, η Εταιρεία αρχικά επιμετράει ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο στην εύλογη αξία του πλέον του κόστους συναλλαγής, στην περίπτωση ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου που δεν επιμετράται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων. Οι εμπορικές απαιτήσεις οι οποίες δεν περιέχουν ένα σημαντικό σκέλος χρηματοδότησης ή για τις οποίες η Εταιρεία έχει εφαρμόσει την πρακτική λύση, επιμετρούνται στην τιμή συναλλαγής όπως προσδιορίζεται από το ΔΠΧΑ 15.

Προκειμένου ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο να καταταχθεί και να επιμετρηθεί στο αποσβεσμένο κόστος πρέπει οι συμβατικοί όροι που διέπουν το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο, να δημιουργούν σε συγκεκριμένες ημερομηνίες ταμειακές ροές που συνίστανται αποκλειστικά σε αποπληρωμή κεφαλαίου και τόκων επί του ανεξόφλητου υπολοίπου κεφαλαίου. Η αξιολόγηση αυτή η οποία είναι γνωστή ως SPPI (“solely payments of principal and interest”) εκτελείται σε επίπεδο μεμονωμένου χρηματοοικονομικού μέσου.

Το επιχειρηματικό μοντέλο της Εταιρείας για την διαχείριση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων αναφέρεται στον τρόπο με τον οποίο η Εταιρεία διαχειρίζεται τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία προκειμένου να δημιουργήσουν ταμειακές ροές. Το επιχειρηματικό μοντέλο καθορίζει εάν οι ταμειακές ροές θα προκύψουν από την είσπραξη των συμβατικών ταμειακών ροών, την πώληση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων ή και από τα δύο.

Οι αγορές και πωλήσεις χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που απαιτούν την παράδοση περιουσιακών στοιχείων εντός χρονικού πλαισίου που καθορίζεται με κανονισμό ή σύμβαση στην αγορά (συνήθεις συναλλαγές) αναγνωρίζονται κατά την ημερομηνία συναλλαγής, δηλαδή την ημερομηνία κατά την οποία η Εταιρεία δεσμεύεται να αγοράσει ή να πουλήσει το περιουσιακό στοιχείο.

ii) Μεταγενέστερη επιμέτρηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος

Η Εταιρεία αποτιμά τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος εάν πληρούνται και οι δύο ακόλουθοι όροι:

- Το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο διατηρείται σε επιχειρηματικό μοντέλο με στόχο τη διακράτηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων για τη συλλογή συμβατικών ταμειακών ροών και
- οι συμβατικές ρήτρες του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου δημιουργούν σε συγκεκριμένες ημερομηνίες ταμειακές ροές που αποτελούν μόνο πληρωμές κεφαλαίου και τόκων επί του υπολοίπου του αρχικού κεφαλαίου.

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στο αποσβεσμένο κόστος επιμετρούνται στη συνέχεια χρησιμοποιώντας την μέθοδο (EIR) και υπόκεινται σε απομείωση. Τα κέρδη και οι ζημιές αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα όταν το περιουσιακό στοιχείο αποαναγνωρίζεται, τροποποιηθεί ή απομειωθεί.

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στο αποσβεσμένο κόστος της Εταιρείας περιλαμβάνουν τις εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις.

iii) Αποαναγνώριση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο αποαναγνωρίζεται κυρίως όταν:

- Τα δικαιώματα λήψης ταμειακών ροών από το περιουσιακό στοιχείο έχουν λήξει, ή
- Η Εταιρεία έχει μεταβιβάσει τα δικαιώματά του να λαμβάνει ταμειακές ροές από το περιουσιακό στοιχείο ή έχει αναλάβει την υποχρέωση να πληρώσει εξ ολοκλήρου τις λαμβανόμενες ταμειακές ροές χωρίς σημαντική καθυστέρηση σε τρίτο μέρος βάσει συμφωνίας “pass-through” και είτε (α) η Εταιρεία έχει μεταβιβάσει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη του περιουσιακού στοιχείου είτε (β) η Εταιρεία

δεν έχει μεταβιβάσει ούτε κρατήσει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τις εκτιμήσεις του περιουσιακού στοιχείου, αλλά έχει μεταβιβάσει τον έλεγχο του περιουσιακού στοιχείου.

Η Εταιρεία μεταβιβάζει ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο όταν και μόνο όταν:

- Μεταβιβάζει τα συμβατικά δικαιώματα επί των ταμειακών ρών του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή
- διατηρεί τα συμβατικά δικαιώματα επί των ταμειακών ρών του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου, αλλά αναλαμβάνει συμβατική δέσμευση να καταβάλλει τις ταμειακές ροές σε ένα ή περισσότερους παραλήπτες, βάσει συμφωνίας.

Όταν η Εταιρεία μεταβιβάζει ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο, αξιολογεί την έκταση κατά την οποία διατηρεί τους κινδύνους και τα οφέλη της κυριότητας του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου.

Στην περίπτωση αυτή:

- αν η Εταιρεία μεταβιβάζει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη της κυριότητας του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου, παύει να αναγνωρίζει το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο και αναγνωρίζει διακεκριμένα ως περιουσιακά στοιχεία ή δεσμεύσεις κάθε δικαίωμα και δέσμευση που δημιουργήθηκε ή διατηρήθηκε κατά τη μεταβίβαση.
- αν η Εταιρεία διατηρήσει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη της κυριότητας του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου, συνεχίζει να αναγνωρίζει το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο.
- αν η Εταιρεία ούτε μεταβιβάζει ούτε διατηρεί ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη της κυριότητας του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου, προσδιορίζει αν έχουν διατηρήσει τον έλεγχο του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου.

Στην περίπτωση αυτή:

(i) αν η Εταιρεία δεν έχει διατηρήσει τον έλεγχο, παύει να αναγνωρίζει το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο και αναγνωρίζει διακεκριμένα ως περιουσιακά στοιχεία ή δεσμεύσεις όλα τα δικαιώματα και τις δεσμεύσεις που δημιουργήθηκαν ή διατηρήθηκαν στο πλαίσιο της μεταβίβασης.

(ii) αν η Εταιρεία έχει διατηρήσει τον έλεγχο, συνεχίζει να αναγνωρίζει το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο στο βαθμό που συνεχίζει η ανάμειξή του στο χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο.

iv) Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Η Εταιρεία αξιολογεί σε κάθε ημερομηνία κατάρτισης χρηματοοικονομικών καταστάσεων τα δεδομένα αναφορικά με το κατά πόσον η αξία ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή μίας ομάδας χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων έχει απομειωθεί και αναγνωρίζουν πρόβλεψη ζημιάς όταν απαιτείται έναντι αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών για όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που δεν αποτιμούνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων. Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές βασίζονται στη διαφορά ανάμεσα σε όλες τις συμβατικές ταμειακές ροές που είναι απαιτητές σύμφωνα με τη σύμβαση και όλες τις ταμειακές ροές που η Εταιρεία προσδοκά να εισπράξει, προεξοφλημένες με βάση το κατά προσέγγιση αρχικό πραγματικό επιτόκιο.

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

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

Για να επιμετρηθούν οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές, οι εμπορικές απαιτήσεις έχουν ομαδοποιηθεί σύμφωνα με τα κοινά χαρακτηριστικά πιστωτικού κινδύνου και τις ημέρες που βρίσκονται σε καθυστέρηση.

Ειδικά για τον προσδιορισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών αναφορικά με τα συμβατικά περιουσιακά στοιχεία, λαμβάνεται υπόψη ο εκτιμώμενος ρυθμός πρόωρης διακοπής συμβάσεων, το ύψος των ρητρών σε περίπτωση πρόωρης διακοπής καθώς και το σχετικό ποσοστό εισπραξιμότητας.

Για τα λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας που επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιείται η γενική προσέγγιση.

Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

i) Αρχική αναγνώριση και μεταγενέστερη επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων

Όλες οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αρχικά αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους μείον το κόστος συναλλαγών, στην περίπτωση των δανείων και των πληρωτέων υποχρεώσεων. Για σκοπούς μεταγενέστερης επιμέτρησης, οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις ταξινομούνται ως χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις στο αποσβεσμένο κόστος.

ii) Αποαναγνώριση χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων

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

Συμφηφισμός χρηματοοικονομικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων

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

2.11 Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

Οι εμπορικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, εκτός εάν το αποτέλεσμα της προεξόφλησης δεν είναι σημαντικό, μειωμένο με τυχόν ζημιά απομείωσης. Η ζημιά απομείωσης για τις εμπορικές απαιτήσεις δημιουργείται όταν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι η Εταιρεία δεν είναι σε θέση να εισπράξει όλα τα ποσά των απαιτήσεων με βάση τους συμβατικούς όρους. Σοβαρά προβλήματα του πελάτη, η πιθανότητα χρεοκοπίας ή οικονομική αναδιοργάνωση και η αδυναμία τακτικών πληρωμών θεωρούνται ενδείξεις ότι η απαίτηση έχει απομειωθεί.

Το ποσό της ζημιάς απομείωσης είναι η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας των απαιτήσεων και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών, προεξοφλουμένων με το πραγματικό επιτόκιο.

Το ποσό της ζημιάς απομείωσης καταχωρείται ως έξοδο στα αποτελέσματα χρήσεως. Αν σε επόμενη περίοδο, το ποσό της απομείωσης μειωθεί και η μείωση μπορεί αντικειμενικά να συσχετισθεί με γεγονός που

συνέβη μετά την αναγνώριση της απομείωσης, η αναστροφή της αναγνωρισμένης ζημιάς απομείωσης αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα.

2.12 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα περιλαμβάνουν τα μετρητά και τις καταθέσεις όψεως.

2.13 Μετοχικό κεφάλαιο και διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο

Το μετοχικό κεφάλαιο περιλαμβάνει τις κοινές μετοχές της Εταιρείας. Η διαφορά υπέρ το άρτιο περιλαμβάνει όλα τα επιπρόσθετα ποσά που λήφθηκαν κατά την έκδοση μετοχικού κεφαλαίου. Έξοδα τα οποία πραγματοποιήθηκαν για την έκδοση μετοχών εμφανίζονται μετά την αφαίρεση του σχετικού φόρου εισοδήματος, σε μείωση της διαφοράς υπέρ το άρτιο.

2.14 Δάνεια

Τα δάνεια καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους, μειωμένα με τα τυχόν άμεσα έξοδα για την πραγματοποίηση της συναλλαγής. Μετά την αρχική αναγνώριση, αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Τα κέρδη και οι ζημιές αναγνωρίζονται στην κατάσταση συνολικών εσόδων όταν τα στοιχεία παύουν να αναγνωρίζονται, καθώς και σε όλη τη διάρκεια του δανείου μέσω της διαδικασίας απόσβεσης του πραγματικού επιτοκίου.

Τα δάνεια ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις εκτός εάν η Εταιρεία έχει το δικαίωμα να αναβάλλει την εξόφληση της υποχρέωσης για τουλάχιστον δώδεκα μήνες από την ημερομηνία του ισολογισμού.

2.15 Κόστος δανεισμού

Το κόστος δανεισμού καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων με την πραγματοποίησή του. Το κόστος δανεισμού αποτελείται από τους τόκους και άλλα έξοδα που μια εταιρεία πραγματοποιεί σε σχέση με το δανεισμό κεφαλαίων.

2.16 Φόρος εισοδήματος και αναβαλλόμενος φόρος

Ο φόρος εισοδήματος της χρήσης περιλαμβάνει τον αναβαλλόμενο φόρο. Ο φόρος αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων, εκτός από τους φόρους που σχετίζονται με κονδύλια που αναγνωρίζονται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα ή απευθείας στα ίδια κεφάλαια. Σε αυτή την περίπτωση, ο φόρος αναγνωρίζεται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα ή απευθείας στα ίδια κεφάλαια αντίστοιχα.

Ο τρέχων φόρος εισοδήματος υπολογίζεται επί του φορολογητέου εισοδήματος της χρήσης, βάσει των ισχυουσών φορολογικών διατάξεων που έχουν θεσπιστεί κατά την ημερομηνία αναφοράς στην Ελλάδα. Η Διοίκηση προβαίνει περιοδικά σε εκτιμήσεις κατά την υποβολή φορολογικών δηλώσεων σε περιπτώσεις που οι σχετικές φορολογικές διατάξεις επιδέχονται ερμηνείας και προβαίνει στο σχηματισμό προβλέψεων, όπου χρειάζεται, με βάση τα ποσά που αναμένεται να καταβληθούν στις φορολογικές αρχές.

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος, αφορά περιπτώσεις προσωρινών διαφορών μεταξύ της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων για σκοπούς σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και της φορολογικής τους βάσης.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται για όλες τις φορολογητέες προσωρινές διαφορές εκτός από τις περιπτώσεις:

- όπου η αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση προκύπτει από την αρχική αναγνώριση της υπεραξίας ενός περιουσιακού στοιχείου ή μιας υποχρέωσης σε μία συναλλαγή η οποία δεν είναι συνένωση εταιρειών και κατά τη στιγμή της συναλλαγής δεν επηρεάζει ούτε το λογιστικό κέρδος ούτε το φορολογητέο κέρδος ή ζημιά, και

- αναφορικά με τις προσωρινές φορολογικές διαφορές που σχετίζονται με επενδύσεις σε θυγατρικές, συγγενείς εταιρείες και συμμετοχές σε κοινοπραξίες, όπου ο χρόνος αντιστροφής των προσωρινών διαφορών μπορεί να ελεγχθεί και είναι πιθανό ότι οι προσωρινές διαφορές δεν θα αντιστραφούν στο προβλεπόμενο μέλλον.

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται για όλες τις εκπιπόμενες προσωρινές διαφορές και μεταφερόμενες φορολογικές ζημιές, στο βαθμό που είναι πιθανό ότι θα υπάρχει διαθέσιμο φορολογητέο κέρδος το οποίο θα χρησιμοποιηθεί έναντι των εκπιπόμενων προσωρινών διαφορών και των μεταφερόμενων ακρησιμοποίητων φορολογικών ζημιών εκτός από τις περιπτώσεις:

- όπου η αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση που σχετίζεται με τις εκπιπόμενες προσωρινές διαφορές προκύπτει από την αρχική αναγνώριση της υπεραξίας ενός περιουσιακού στοιχείου ή μιας υποχρέωσης σε μια συναλλαγή η οποία δεν είναι συνένωση εταιρειών και κατά τη στιγμή της συναλλαγής δεν επηρεάζει ούτε το λογιστικό κέρδος ούτε το φορολογητέο κέρδος ή ζημιά, και

- των προσωρινών διαφορών που σχετίζονται με επενδύσεις σε θυγατρικές και συγγενείς εταιρείες, όπου οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται στο βαθμό που είναι πιθανό ότι οι προσωρινές διαφορές θα αντιστραφούν στο προβλεπόμενο μέλλον και θα υπάρχει διαθέσιμο φορολογητέο εισόδημα το οποίο θα χρησιμοποιηθεί έναντι των προσωρινών διαφορών.

Οι αναβαλλόμενοι φόροι υπολογίζονται βάσει φορολογικών συντελεστών που αναμένεται ότι θα ισχύουν στο χρόνο που το περιουσιακό στοιχείο θα αναγνωρισθεί ή η υποχρέωση θα διακανονιστεί, και βασίζονται στους φορολογικούς συντελεστές (και φορολογικούς νόμους) που είναι σε ισχύ ή έχουν θεσμοθετηθεί κατά την ημερομηνία κατάρτισης χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Η αξία των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων ελέγχεται σε κάθε ημερομηνία κατάρτισης χρηματοοικονομικών καταστάσεων και μειώνεται στο βαθμό που δεν είναι πλέον πιθανό να υπάρξει επαρκές φορολογητέο εισόδημα που θα καλύψει την αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση εν μέρει ή στο σύνολό της.

2.17 Παροχές σε εργαζομένους

(α) Παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία

Η Εταιρεία παρέχει διάφορα προγράμματα αποζημίωσης προσωπικού μετά την έξοδο από την υπηρεσία, συμπεριλαμβανομένων τόσο προγραμμάτων καθορισμένων εισφορών όσο και προγραμμάτων καθορισμένων παροχών. Οι πληρωμές καθορίζονται από την εκάστοτε τοπική νομοθεσία και τους κανονισμούς των ταμείων.

Προγράμματα καθορισμένων εισφορών

Πρόγραμμα καθορισμένων εισφορών είναι ένα συνταξιοδοτικό πρόγραμμα στα πλαίσια του οποίου η Εταιρεία πραγματοποιεί καθορισμένες πληρωμές σε ένα ξεχωριστό νομικό πρόσωπο. Η Εταιρεία δεν έχει καμία νομική υποχρέωση να πληρώσει επί πλέον εισφορές εάν το ταμείο δεν έχει επαρκή περιουσιακά στοιχεία για να πληρώσει σε όλους τους εργαζομένους τις παροχές που σχετίζονται με την υπηρεσία τους στην παρούσα και τις προηγούμενες χρονικές περιόδους.

Για τα προγράμματα καθορισμένων εισφορών η Εταιρεία πληρώνει εισφορές σε ασφαλιστικά ταμεία του δημοσίου σε υποχρεωτική βάση. Η Εταιρεία δεν έχει άλλη υποχρέωση εφόσον έχει πληρώσει τις εισφορές του. Οι εισφορές αναγνωρίζονται ως δαπάνες προσωπικού όποτε προκύπτει οφειλή. Εισφορές που προπληρώνονται αναγνωρίζονται σαν στοιχείο του ενεργητικού σε περίπτωση που υπάρχει δυνατότητα επιστροφής των χρημάτων ή συμψηφισμός με μελλοντικές οφειλές.

Προγράμματα καθορισμένων παροχών

Τα προγράμματα καθορισμένων παροχών αφορούν παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία, για τις οποίες η οντότητα έχει αναλάβει τη δέσμευση καταβολής τους. Η υποχρέωση καταβολής των σχετικών ποσών μπορεί να προκύπτει είτε από τη σχετική νομοθεσία, είτε από σύμβαση είτε από επιχειρηματική πρακτική της οντότητας.

Οι προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους μετά την έξοδο από την υπηρεσία, αναγνωρίζονται και επιμετρώνται στα προκύπτοντα από τη νομοθεσία ονομαστικά ποσά κατά την ημερομηνία αναφοράς. Βάσει του Ν. 2112/1920, οι προβλέψεις αυτές σχηματίζονται σε ποσοστό 40% της δικαιούμενης κατά την ημερομηνία ισολογισμού αποζημίωσης.

Κατά τον υπολογισμό των προβλέψεων για παροχές σε εργαζομένους μετά την έξοδο από την υπηρεσία λαμβάνεται υπόψη η κινητικότητα του προσωπικού, στην περίπτωση που αυτή είναι ουσιώδης και επιδρά σημαντικά στον προσδιορισμό του ύψους αυτών των προβλέψεων.

Διαφορές που προκύπτουν κατά την επανεκτίμηση στο τέλος κάθε περιόδου αναγνωρίζονται ως κέρδη ή ζημίες της περιόδου στην οποία προκύπτουν. Στον ίδιο χειρισμό υπόκεινται και οι σχετικές διαφορές που μπορεί προκύπτουν κατά τον τελικό διακανονισμό των ποσών αυτών.

(β) Παροχές τερματισμού της απασχόλησης

Οι παροχές τερματισμού της απασχόλησης πληρώνονται όταν οι εργαζόμενοι αποχωρούν πριν την ημερομηνία συνταξιοδότησεως. Η Εταιρεία καταχωρεί αυτές τις παροχές το νωρίτερο από τις ακόλουθες ημερομηνίες: (α) όταν η Εταιρεία δεν μπορεί πλέον να αποσύρει την προσφορά των παροχών αυτών και β) όταν η εταιρεία αναγνωρίζει κόστος αναδιάρθρωσης που εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής του ΔΛΠ 37 και συμπεριλαμβάνει την καταβολή των παροχών λήξης. Στην περίπτωση μίας προσφοράς που γίνεται για να ενθαρρύνει την εθελουσία αποχώρηση, οι παροχές εξόδου υπολογίζονται με βάση τον αριθμό των εργαζομένων που αναμένεται να δεχτούν την προσφορά. Παροχές τερματισμού της απασχόλησης που οφείλονται 12 μήνες μετά την ημερομηνία του ισολογισμού προεξοφλούνται στην παρούσα αξία τους.

Στην περίπτωση τερματισμού απασχόλησης που υπάρχει αδυναμία προσδιορισμού των εργαζομένων που θα κάνουν χρήση αυτών των παροχών, δεν γίνεται λογιστικοποίηση αλλά γνωστοποίηση αυτών ως ενδεχόμενη υποχρέωση.

2.18 Προβλέψεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία έχει μία παρούσα δέσμευση (νομική ή τεκμαιρόμενη) ως αποτέλεσμα γεγονότων του παρελθόντος, όταν είναι πιθανόν ότι θα απαιτηθεί εκροή πόρων για τον διακανονισμό της δέσμευσης και όταν το απαιτούμενο ποσό μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα.

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται σε προεξοφλημένη βάση, όταν είναι σημαντική η επίδραση της διαχρονικής αξίας του χρήματος, με τη χρήση ενός προ φόρου επιτοκίου που αντανάκλα τις τρέχουσες εκτιμήσεις της αγοράς για τη διαχρονική αξία του χρήματος και του σχετικού κινδύνου της υποχρέωσης. Όταν γίνεται προεξόφληση των προβλέψεων η αύξηση της πρόβλεψης που οφείλεται στο πέρασμα του χρόνου αναγνωρίζεται ως χρηματοοικονομικό έξοδο. Οι προβλέψεις επανεξετάζονται σε κάθε ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και εάν δεν είναι πλέον πιθανόν ότι θα υπάρξει εκροή πόρων για το διακανονισμό της δέσμευσης αντιστρέφονται στην κατάσταση συνολικών εσόδων. Οι προβλέψεις χρησιμοποιούνται μόνο για το σκοπό για τον οποίο αρχικά δημιουργήθηκαν. Δεν αναγνωρίζονται προβλέψεις για μελλοντικές ζημιές.

Οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις δεν αναγνωρίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, αλλά γνωστοποιούνται εκτός αν η πιθανότητα εκροής πόρων που ενσωματώνουν οικονομικά οφέλη είναι ελάχιστη. Οι ενδεχόμενες απαιτήσεις δεν αναγνωρίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, αλλά γνωστοποιούνται όταν μία εισροή οικονομικών ωφελειών είναι πιθανή.

2.19 Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις

Οι εμπορικές υποχρεώσεις είναι υποχρεώσεις για αγαθά ή υπηρεσίες που έχουν αποκτηθεί κατά την άσκηση της συνήθους εμπορικής δραστηριότητας από προμηθευτές. Οι πληρωτέοι λογαριασμοί ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις εάν η πληρωμή οφείλεται εντός ενός έτους ή λιγότερο. Αν όχι, παρουσιάζονται ως μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις. Οι εμπορικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους και αποτιμώνται μεταγενέστερα στο αναπόσβεστο κόστος με τη χρήση του πραγματικού επιτοκίου.

2.20 Αναγνώριση εσόδων

Τα έσοδα αποτιμώνται στην εύλογη αξία των πωλήσεων παροχής υπηρεσιών, καθαρά από φόρους προστιθέμενης αξίας και εκπτώσεις. Το ύψος του εσόδου που αναγνωρίζεται, είναι το ποσό που η Εταιρεία αναμένει πως θα λάβει ως αντάλλαγμα για την παροχή αυτών υπηρεσιών. Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 15, τα έσοδα αναγνωρίζονται όταν ο πελάτης αποκτά τον έλεγχο των υπηρεσιών. Η μεταφορά του ελέγχου στον πελάτη γίνεται κατά το χρόνο παράδοσης της παροχής των υπηρεσιών.

Τα έσοδα αναγνωρίζονται ως ακολούθως:

(α) Παροχή υπηρεσιών

Τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών αναγνωρίζονται κατά την περίοδο εκείνη όπου παρέχεται η υπηρεσία.

(β) Έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις

Τα έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, με τη σταθερή μέθοδο, κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Όταν η Εταιρεία παρέχει κίνητρα στους μισθωτές του, το κόστος αυτών των κινήτρων αναγνωρίζεται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, με τη σταθερή μέθοδο, μειωτικά των εσόδων από λειτουργικές μισθώσεις. Τα μεταβλητά μισθώματα, όπως ενοίκια βάσει του κύκλου εργασιών των μισθωτών, καταχωρούνται ως έσοδα στις περιόδους που γνωστοποιούνται στην Εταιρεία.

(γ) Έσοδα τόκων

Τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται σε δεδουλευμένη βάση με τη χρήση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Όταν υπάρχει απομείωση των δανείων χορηγηθέντων και απαιτήσεων, τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται χρησιμοποιώντας το επιτόκιο που προεξοφλεί τις μελλοντικές ροές για σκοπούς απομείωσης.

2.21 Διανομή μερισμάτων

Η διανομή μερισμάτων στους μετόχους αναγνωρίζεται ως υποχρέωση κατά τη χρήση που εγκρίνεται η διανομή από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων.

2.22 Αναταξινομήσεις και στρογγυλοποιήσεις κονδυλίων

Διαφορές που παρουσιάζονται μεταξύ των ποσών στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και των αντίστοιχων ποσών στις σημειώσεις οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Οι παρακάτω αναταξινομήσεις έχουν γίνει στα συγκριτικά στοιχεία της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης, της Κατάστασης Συνολικών Εισοδημάτων, της Κατάστασης Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων και της Κατάστασης Ταμειακών Ροών, έτσι ώστε οι παρεχόμενες πληροφορίες να είναι συγκρίσιμες με αυτές της τρέχουσας χρήσης. Πιο συγκεκριμένα:

- Στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης το κονδύλι «Προπληρωμένα Έξοδα» ύψους €184.384 ενσωματώθηκε στο κονδύλι «Λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις».
- Ποσό ύψους €65.934 έχει αναταξινομηθεί στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης και στην Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων από τα «Αποτελέσματα εις νέον» στο κονδύλι « Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο».
- Ποσό ύψους €1.111.840 έχει αναταξινομηθεί στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης από τις «Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις» στις «Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις»
- Ποσό ύψους €1.000.000 και στην Κατάσταση Ταμειακών Ροών έχει αναταξινομηθεί από τις Λειτουργικές Δραστηριότητες στις Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες.

Επιπροσθέτως, ως αποτέλεσμα όλων των παραπάνω, επιπλέον αναταξινομήσεις έχουν γίνει στην Κατάσταση Ταμειακών Ροών εντός των Λειτουργικών Δραστηριοτήτων και στις σημειώσεις για σκοπούς συγκρισιμότητας. Οι παραπάνω αναταξινομήσεις δεν έχουν επίπτωση στην καθαρή θέση και τα αποτελέσματα της Εταιρείας.

3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Η Εταιρεία εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους, όπως κινδύνους αγοράς (μεταβολές σε συναλλαγματικές ισοτιμίες, επιτόκια, τιμές αγοράς), πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας. Το γενικό πρόγραμμα διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας εστιάζεται στη μη προβλεψιμότητα των χρηματοπιστωτικών αγορών και επιδιώκει να ελαχιστοποιήσει την ενδεχόμενη αρνητική τους επίδραση στη χρηματοοικονομική απόδοση της Εταιρείας. Η διαχείριση των κινδύνων πραγματοποιείται από τη Διοίκηση της Εταιρείας. Η Διοίκηση της Εταιρείας προσδιορίζει, αξιολογεί και λαμβάνει μέτρα με σκοπό την αντιστάθμιση των χρηματοοικονομικών κινδύνων.

Η Διοίκηση εκτιμά συνεχώς τον πιθανό αντίκτυπο τυχόν αλλαγών στο μακροοικονομικό και χρηματοπιστωτικό περιβάλλον στην Ελλάδα, όπως αναφέρεται στη σημείωση 2.1, έτσι ώστε να εξασφαλίσει ότι θα ληφθούν όλες οι απαραίτητες ενέργειες και τα μέτρα προκειμένου να ελαχιστοποιηθούν οι τυχόν επιπτώσεις στις δραστηριότητες της.

(α) Κίνδυνος αγοράς

iv) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Ο συναλλαγματικός κίνδυνος συνίσταται στην πιθανότητα η εύλογη αξία των ταμειακών ροών ενός χρηματοοικονομικού μέσου να παρουσιάσει διακυμάνσεις εξαιτίας μεταβολών στις ισοτιμίες ξένου συναλλάγματος. Οι συναλλαγές της Εταιρείας πραγματοποιούνται κυρίως σε Ευρώ και έτσι δεν είναι εκτεθειμένη σε κίνδυνο συναλλαγματικών ισοτιμιών. Η Εταιρεία κατά πάγια τακτική, δεν προαγοράζει συνάλλαγμα και δε συνάπτει συμβόλαια μελλοντικής εκπλήρωσης συναλλάγματος με εξωτερικούς αντισυμβαλλόμενους.

v) Κίνδυνος τιμών

Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε κίνδυνο σχετικά με χρηματοοικονομικά μέσα εφόσον δεν κατέχει συμμετοχικούς τίτλους. 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.

vi) Κίνδυνος ταμειακών ροών και μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολής των επιτοκίων

Ο κίνδυνος διακύμανσης επιτοκίων συνίσταται στην πιθανότητα η εύλογη αξία των μελλοντικών χρηματοροών ενός χρηματοοικονομικού μέσου να παρουσιάσει διακυμάνσεις εξαιτίας μεταβολών στα επιτόκια της αγοράς. Ο κίνδυνος επιτοκίου σχετίζεται πρωταρχικά με τον τραπεζικό δανεισμό της Εταιρείας που είναι κυμαινόμενου επιτοκίου με βάση το Euribor. Ο κίνδυνος αυτός εν μέρει αντισταθμίζεται μέσω των διαθεσίμων που διακρατούνται σε κυμαινόμενα επιτόκια. Η Διοίκηση παρακολουθεί σε συνεχή βάση τις διακυμάνσεις των επιτοκίων και αξιολογεί την ανάγκη λήψης σχετικών θέσεων για την αντιστάθμιση των κινδύνων που απορρέουν από αυτές.

(β) Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος συνίσταται στην πιθανότητα κάποιος αντισυμβαλλόμενος να προκαλέσει στην Εταιρεία οικονομική ζημιά εξαιτίας της αθέτησης των συμβατικών του υποχρεώσεων. Η Εταιρεία έχει συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου αναφορικά μόνο με τις καταθέσεις όψεως. Να σημειωθεί ότι η Εταιρεία συνεργάζεται μόνο με τράπεζες και χρηματοπιστωτικά ιδρύματα καθιερωμένα και με καλή φήμη, συγκεκριμένα τα χρηματικά διαθέσιμα της έχουν τοποθετηθεί σε συστημικές τράπεζες. Ο πιστωτικός

κίνδυνος που προκύπτει από τους πελάτες είναι εκμηδενισμένος καθότι η Διοίκηση της Εταιρείας εξασφαλίζει ότι οι πωλήσεις υπηρεσιών απευθύνονται σε πελάτες με υψηλή πιστωτική αξιοπιστία και ικανότητα. Η Διοίκηση της Εταιρείας αναπτύσσει και εξελίσσει συνεχώς τους εσωτερικούς μηχανισμούς λειτουργίας της, προκειμένου να αντιμετωπίσει πλήρως τον οποιοδήποτε πιστωτικό κίνδυνο. Κατά συνέπεια, παρ' όλο που ο πιστωτικός κίνδυνος υφίσταται στα πλαίσια του γενικότερου δυσμενούς οικονομικού περιβάλλοντος, αυτή τη στιγμή αξιολογείται ως ελεγχόμενος από την Εταιρεία.

(γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας συνίσταται στον κίνδυνο η Εταιρεία να μην μπορέσει να εκπληρώσει τις χρηματοοικονομικές της υποχρεώσεις όταν απαιτείται. Συνετή διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας συνεπάγεται επαρκή ταμειακά διαθέσιμα και δυνατότητα άντλησης κεφαλαίων. Ο κίνδυνος ρευστότητας διατηρείται σε χαμηλά επίπεδα, διατηρώντας επαρκή ταμειακά διαθέσιμα και πιστωτικά όρια με τις συνεργαζόμενες τράπεζες. Τα βραχυπρόθεσμα τραπεζικά δάνεια της Εταιρείας αφορούν χρεολυτικές συμβάσεις δανείων και πιστώσεις ανοικτών αλληλόχρεων λογαριασμών που δίνουν τη δυνατότητα στην Εταιρεία να αντιμετωπίσει αποτελεσματικά ενδεχόμενη έλλειψη ρευστότητας.

Για την παρακολούθηση και αντιμετώπιση του κινδύνου ρευστότητας, η Εταιρεία ετοιμάζει προβλέψεις ταμειακών ροών σε τακτική βάση για να διασφαλίσει ότι διαθέτει επαρκή ταμειακά διαθέσιμα για την κάλυψη των αναγκών της.

Ο παρακάτω πίνακας αναλύει τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις της Εταιρείας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2019 και 2018, ομαδοποιημένες κατά ημερομηνία λήξης, όπως αυτή υπολογίζεται σύμφωνα με το χρονικό υπόλοιπο από την ημερομηνία ισολογισμού μέχρι τη συμβατική ημερομηνία λήξης. Τα ποσά που εμφανίζονται στον πίνακα αποτελούν τις συμβατικές ταμειακές ροές.

	31.12.2019				Σύνολο
	ΛΗΚΤΟΤΗΤΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ				
	Έως 1 χρόνο	1 έως 2 έτη	Μεταξύ 2 και 5 ετών	Πάνω από 5 έτη	
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	1.179.850	1.180.000	5.000	2.364.850
Εμπορικές υποχρεώσεις	1.382.261	-	-	-	1.382.261
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	2.275.525	-	-	-	2.275.525
Υποχρεώσεις μίσθωσης	1.786.307	1.785.145	5.346.545	101.422.720	110.340.717
Δάνεια	6.127.443	-	3.325.453	-	9.452.896
	31.12.2018				Σύνολο
	ΛΗΚΤΟΤΗΤΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ				
	Έως 1 χρόνο	1 έως 2 έτη	Μεταξύ 2 και 5 ετών	Πάνω από 5 έτη	
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	1.000.000	2.329.850	5.000	3.334.850
Εμπορικές υποχρεώσεις	849.833	-	-	-	849.833
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	2.839.433	-	-	-	2.839.433
Δάνεια	4.261.086	-	-	-	4.261.086

Οι υποχρεώσεις μίσθωσης δεν αντιστοιχούν στα ποσά της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης, καθώς αφορούν συμβατικές (μη προεξοφλημένες) μελλοντικές ταμειακές ροές, οι οποίες περιλαμβάνουν τόσο το κεφάλαιο όσο και τον μελλοντικό τόκο που θα προκύψει στο αντίστοιχο έτος.

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις δεν αντιστοιχούν στα ποσά της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης, καθώς περιλαμβάνουν μόνο χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις. Δεν περιλαμβάνουν τις υποχρεώσεις σε ασφαλιστικούς οργανισμούς και τις υποχρεώσεις από φόρους-τέλη.

3.2 Διαχείριση κεφαλαίου

Ο πρωταρχικός στόχος της Εταιρείας σχετικά με τη διαχείριση του κεφαλαίου είναι η διασφάλιση της διατήρησης ισχυρής πιστοληπτικής ικανότητας και υγιών κεφαλαιακών δεικτών με σκοπό την υποστήριξη της επιχειρησιακής λειτουργίας τους και τη μεγιστοποίηση της αξίας προς όφελος των μετόχων.

Ένα σημαντικό μέσο για τη διαχείριση κεφαλαίου είναι η χρήση του δείκτη μόχλευσης (ο δείκτης του καθαρού δανεισμού προς τα ίδια κεφάλαια). Ο καθαρός δανεισμός περιλαμβάνει τα τοκοφόρα δάνεια καθώς και τις μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώσεις (μετά την υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 16 από την 1 Ιανουαρίου 2019), μείον τα ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα.

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	3.325.453	-
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	6.127.443	3.460.206
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων	46.419.103	-
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων	236.267	-
Διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα	(90.228)	(797.440)
Καθαρός δανεισμός	<u>56.018.039</u>	<u>2.662.767</u>
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	<u>40.231.823</u>	<u>36.261.929</u>
Δείκτης μόχλευσης	1,39	0,07

3.3 Προσδιορισμός των εύλογων αξιών

Η Εταιρεία στις σημειώσεις των χρηματοοικονομικών καταστάσεων παρέχει τις απαραίτητες γνωστοποιήσεις σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας. Τα στοιχεία της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης για τα οποία η εύλογη αξία επιμετρήθηκε ή γνωστοποιήθηκε στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις κατηγοριοποιούνται εντός της ιεραρχίας της εύλογης αξίας, με βάση το χαμηλότερο επίπεδο εισόδου που είναι σημαντικό για την επιμέτρηση της εύλογης αξίας στο σύνολό της, ως εξής:

- Επίπεδο 1 - Εισηγμένες (μη προσαρμοσμένες) τιμές της αγοράς σε ενεργές αγορές για όμοια περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις.
- Επίπεδο 2 - τεχνικές αποτίμησης, για τις οποίες η χαμηλότερη εισροή που είναι σημαντική για την επιμέτρηση της εύλογης αξίας είναι άμεσα ή έμμεσα παρατηρήσιμη.
- Επίπεδο 3 - τεχνικές αποτίμησης, για τις οποίες η χαμηλότερη εισροή που είναι σημαντική για την επιμέτρηση της εύλογης αξίας είναι μη παρατηρήσιμη.

Τα στοιχεία της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης που παρουσιάζονται στην εύλογη αξία είναι οι ενσώματες ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση κατά την 31 Δεκεμβρίου 2019 (Σημ. 6) και οι επενδύσεις σε ακίνητα κατά την 31 Δεκεμβρίου 2018 (Σημ. 5).

4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης

Οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις καθώς και οι σημειώσεις και αναφορές που τις συνοδεύουν ενδέχεται να εμπεριέχουν ορισμένες υποθέσεις και υπολογισμούς που αναφέρονται σε μελλοντικά γεγονότα σε σχέση με τις εργασίες, την ανάπτυξη και τις οικονομικές επιδόσεις της Εταιρείας. Παρά το γεγονός ότι αυτές οι υποθέσεις και υπολογισμοί βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της Διοίκησης της Εταιρείας σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες, τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί τελικά να διαφέρουν από αυτούς τους υπολογισμούς και τις υποθέσεις που έχουν ληφθεί υπόψη κατά τη σύνταξη των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας.

Οι εκτιμήσεις και παραδοχές που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν μελλοντικά ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων έχουν ως εξής:

(α) Πρόβλεψη για φόρο εισοδήματος

Η πρόβλεψη για φόρο εισοδήματος με βάση το ΔΛΠ 12 «Φόροι 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. Απαιτείται σημαντική εκτίμηση από τη διοίκηση προκειμένου να προσδιοριστεί η πρόβλεψη για τους φόρους εισοδήματος. Οι απολογιστικοί φόροι εισοδήματος μπορεί να διαφέρουν από αυτές τις εκτιμήσεις, εξαιτίας μελλοντικών αλλαγών στη φορολογική νομοθεσία, 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 της Εταιρείας. Στην περίπτωση που οι τελικοί πρόσθετοι φόροι που προκύπτουν είναι διαφορετικοί από τα ποσά που αρχικά είχαν καταχωρηθεί, οι διαφορές αυτές θα επηρεάσουν το φόρο εισοδήματος και τις προβλέψεις για αναβαλλόμενους φόρους στη χρήση που πραγματοποιήθηκε ο προσδιορισμός των φορολογικών διαφορών.

(β) Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις

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 εκπιπόμενων προσωρινών διαφορών και των μεταφερόμενων αχρησιμοποίητων φορολογικών ζημιών. 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 εισοδήματος και τις διαθέσιμες δυνατότητες φορολογικού σχεδιασμού.

(γ) Προβλέψεις για εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις και νομικές υποθέσεις

Η Εταιρεία έχει σχηματίσει προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις προκειμένου να καλύψει επαρκώς τη ζημιά που μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα και προέρχεται από αυτές τις απαιτήσεις. Η Διοίκηση της Εταιρείας προβαίνει σε περιοδική επανεκτίμηση της επάρκειας της πρόβλεψης σχετικά με τις επισφαλείς απαιτήσεις, ακολουθώντας την προσέγγιση των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών. Σε κάθε ημερομηνία αναφοράς, το αναμενόμενο ποσοστό ζημιών εκτιμάται βάσει ιστορικών ζημιών που έχουν προσαρμοστεί για να αντικατοπτρίζουν τις τρέχουσες και μελλοντικές πληροφορίες. Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές βασίζονται στη διαφορά μεταξύ των συμβατικών ταμειακών ροών που οφείλονται και όλων των ταμειακών ροών που αναμένεται να λάβει η Εταιρεία, λαμβανομένου υπόψη των δεδομένων της νομικής της υπηρεσίας. Για την πρόβλεψη των επίδικων υποθέσεων, η Διοίκηση αξιολογεί την πιθανότητα αρνητικής έκβασης, καθώς και τα ποσά πιθανής καταβολής για τη διευθέτησή τους.

(δ) Εύλογες αξίες ενσώματων παγίων

Η Εταιρεία αποτιμά τις ενσώματες ακινητοποιήσεις της υπό εκτέλεση σε αναπροσαρμοσμένες αξίες (εκτιμώμενες εύλογες αξίες) όπως αυτές προσδιορίζονται από εταιρεία ανεξάρτητων εκτιμητών. Ανεξάρτητες εκτιμήσεις εκτελούνται περιοδικά (κάθε χρόνο). Ο προσδιορισμός των εύλογων αξιών των κτιριακών εγκαταστάσεων απαιτεί τη διενέργεια εκτιμήσεων, παραδοχών και κρίσεων αναφορικά με την κυριότητα, αξία εν χρήσει καθώς και την ύπαρξη τυχόν οικονομικής, λειτουργικής και φυσικής απαξίωσης των ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων. Η Εταιρεία ανέθεσε την εκτίμηση των κτιριακών εγκαταστάσεων της 31 Δεκεμβρίου 2019 σε ανεξάρτητο εκτιμητή. Οι βασικές εκτιμήσεις, παραδοχές και κρίσεις που έγιναν για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας περιλαμβάνονται στην σημείωση 6.

(ε) Ωφέλιμες ζωές - Συντελεστές απόσβεσης

Τα πάγια περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας αποσβένονται σύμφωνα με την υπολειπόμενη ωφέλιμη ζωή τους. Η Διοίκηση προβαίνει σε εκτιμήσεις αναφορικά με τη συνολική και εναπομένουσα ωφέλιμη ζωή των αποσβέσιμων παγίων. Αυτές οι υπολειπόμενες ωφέλιμες ζωές επανεκτιμώνται περιοδικά για να καθορίσουν κατά πόσο συνεχίζουν να είναι κατάλληλες.

(ζ) Απομείωση ενσώματων παγίων στοιχείων

Τα ενσώματα πάγια στοιχεία ελέγχονται για σκοπούς απομείωσης όταν γεγονότα ή αλλαγές στις συνθήκες υποδηλώνουν ότι η λογιστική αξία μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη. Για τον υπολογισμό της αξίας χρήσεως η Διοίκηση εκτιμά τις μελλοντικές ταμειακές ροές από το περιουσιακό στοιχείο ή την μονάδα ταμειακής ροής και να επιλέξει τον κατάλληλο συντελεστή προεξόφλησης για να υπολογίσει την παρούσα αξία των μελλοντικών ταμειακών ροών.

(η) Εκτίμηση της «εύλογης αξίας» των ακινήτων

Η πλέον κατάλληλη ένδειξη της «εύλογης αξίας» είναι οι τρέχουσες αξίες που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά για συναφή μισθωτήρια αλλά και λοιπά συμβόλαια. Εάν δεν είναι εφικτή η ανεύρεση τέτοιων πληροφοριών η Διοίκηση της Εταιρείας προσδιορίζει την αξία μέσα από ένα εύρος λογικών εκτιμήσεων των «εύλογων αξιών» βασισμένη στις συμβουλές ανεξάρτητων εξωτερικών εκτιμητών.

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

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

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

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

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

Οι γνωστοποιήσεις σχετικά με τον υπολογισμό της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων κατά την 31 Δεκεμβρίου 2018 παρουσιάζονται στη σημείωση 5.

(θ) Προσδιορισμός της διάρκειας μίσθωσης - Λογιστική μίσθωσης από το μισθωτή

Κατά τον καθορισμό της διάρκειας μίσθωσης, η Διοίκηση εξετάζει όλα τα γεγονότα και τις περιστάσεις που δημιουργούν ένα οικονομικό κίνητρο για να ασκήσει μια επιλογή επέκτασης ή να μην ασκήσει μια επιλογή τερματισμού. Οι επιλογές επέκτασης (ή οι περίοδοι με τις επιλογές τερματισμού) περιλαμβάνονται μόνο στη μίσθωση, εάν η μίσθωση είναι εύλογα βέβαιη ότι θα παραταθεί (ή δεν τερματιστεί). Οι ακόλουθοι παράγοντες είναι κατά κανόνα οι πιο σημαντικοί: Εάν υπάρχουν σημαντικές κυρώσεις για να τερματιστεί μια μίσθωση (ή να μην επεκταθεί), η Εταιρεία είναι συνήθως εύλογα βέβαιο να επεκτείνει (ή να μην τερματίσει) τη μίσθωση. Εάν οι βελτιώσεις μίσθωσης ακινήτων αναμένεται να έχουν σημαντική υπολειπόμενη αξία, η Εταιρεία είναι αρκετά εύλογο να επεκτείνει (ή να μην τερματίσει) τη μίσθωση. Διαφορετικά, η Εταιρεία εξετάζει άλλους παράγοντες, συμπεριλαμβανομένων των ιστορικών χρόνων μίσθωσης και του κόστους και της διακοπής που απαιτούνται για την αντικατάσταση του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου. Οι περισσότερες δυνατότητες επέκτασης σε μισθώσεις γραφείων και οχημάτων δεν έχουν συμπεριληφθεί στην υποχρέωση μίσθωσης, επειδή η Εταιρεία θα μπορούσε να αντικαταστήσει τα περιουσιακά στοιχεία χωρίς σημαντικό κόστος ή διακοπή λειτουργίας. Η περίοδος μίσθωσης επανεκτιμάται όταν μια επιλογή ασκείται (ή δεν ασκείται) ή η Εταιρεία καθίσταται υποχρεωμένη να την ασκήσει (ή να μην την ασκήσει). Η εκτίμηση της εύλογης βεβαιότητας αναθεωρείται μόνο εάν συμβεί ένα σημαντικό συμβάν ή μια σημαντική μεταβολή των συνθηκών, η οποία επηρεάζει την εκτίμηση αυτή και βρίσκεται υπό τον έλεγχο του μισθωτή.

5. Επενδύσεις σε ακίνητα

Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2018	51.000.000
Προσθήκες	337.529
Κέρδη/ (Ζημιές) από αναπροσαρμογή εύλογης αξίας	862.471
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2018	52.200.000
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2019	52.200.000
Μεταφορές σε ενσώματα πάγια (Σημ. 6)	(52.200.000)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2019	-

Η Εταιρεία έχει τη μακροχρόνια μίσθωση του ακινήτου των Αστεριών της Γλυφάδας, ιδιοκτησίας ΕΤΑΔ, μέχρι τις 31.12.2081. Στο ακίνητο κατά το παρελθόν λειτουργούσε το φημισμένο ξενοδοχείο «Αστέρια», το οποίο προβλέπεται να ανακατασκευαστεί πλήρως σε υπερπολυτελές αστικό θέρετρο υπό τη διαχείριση επιφανούς διεθνούς ξενοδοχειακής αλυσίδας. Εμπορικές δραστηριότητες και υπηρεσίες εστίασης θα εξακολουθήσουν να παρέχονται στο εν λόγω ακίνητο.

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2018, η επιμέτρηση στην εύλογη αξία καθορίστηκε λαμβάνοντας υπόψη την ικανότητα της Εταιρείας για την επίτευξη της μέγιστης και βέλτιστης χρήσης του ακινήτου, αξιολογώντας τη χρήση του κάθε στοιχείου που είναι φυσικά δυνατή, νομικά επιτρεπτή και οικονομικά εφικτή. Η εκτίμηση αυτή βασίζεται στα φυσικά χαρακτηριστικά, στις επιτρεπόμενες χρήσεις και το κόστος ευκαιρίας των πραγματοποιημένων επενδύσεων. Για το συγκεκριμένο ακίνητο χρησιμοποιήθηκε η προσέγγιση της προσόδου (Income Capitalisation Approach). Στις 31 Δεκεμβρίου 2018 το ακίνητο της Εταιρείας αποτιμήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές της εταιρείας HVS Global Hospitality Services. Η επιμέτρηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα καταχωρήθηκε στο 3^ο Επίπεδο Ιεραρχίας της εύλογης αξίας.

Κατά την 1.1.2019, η Εταιρεία προχώρησε στην μεταφορά του συγκεκριμένου ακινήτου από τις «Επενδύσεις σε ακίνητα» στα «Ενσώματα πάγια» λόγω αλλαγής της εκτίμησης αναφορικά με την μελλοντική χρήση του ακινήτου.

6. Ενσώματα πάγια

Τα ενσώματα πάγια αναλύονται παρακάτω:

	Σημ.	Ακινοτοποιήσεις υπό εκτέλεση	Μηχανήματα	Μεταφορικά μέσα	Έπιπλα λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
Κόστος						
1 Ιανουαρίου 2018		-	168.767	97.671	2.397.263	2.663.701
Προσθήκες		-	-	581	71.467	72.048
Πωλήσεις/Διαγραφές		-	(16.000)	(26.158)	(100.515)	(142.673)
31 Δεκεμβρίου 2018		-	152.767	72.094	2.368.215	2.593.076
Μεταφορές από επενδύσεις σε ακίνητα	5	52.200.000	-	-	-	52.200.000
Προσθήκες		1.944.634	-	968	5.681	1.951.283
Αναπροσαρμογή εύλογης αξίας	14	7.455.366	-	-	-	7.455.366
31 Δεκεμβρίου 2019		61.600.000	152.767	73.062	2.373.896	64.199.725
Συσσωρευμένες αποσβέσεις						
1 Ιανουαρίου 2018		-	(157.319)	(96.668)	(2.394.295)	(2.648.282)
Αποσβέσεις χρήσης		-	(2.570)	(932)	(12.742)	(16.244)
Πωλήσεις/Διαγραφές		-	16.000	26.158	100.515	142.673
31 Δεκεμβρίου 2018		-	(143.889)	(71.442)	(2.306.522)	(2.521.853)
Αποσβέσεις χρήσης		-	(2.570)	(240)	(7.389)	(10.199)
31 Δεκεμβρίου 2019		-	(146.459)	(71.682)	(2.313.912)	(2.532.053)
Αναπόσβεστη αξία στις 31.12.2018		-	8.878	651	61.693	71.223
Αναπόσβεστη αξία στις 31.12.2019		61.600.000	6.308	1.379	59.985	61.667.672

Δεν υπάρχουν εμπράγματα βάρη επί των ενσώματων παγίων στοιχείων.

Επιμέτρηση της εύλογης αξίας των ακινητοποιήσεων υπό εκτέλεση

Την 31 Δεκεμβρίου 2019, η Εταιρεία προέβη στην αναπροσαρμογή των ακινητοποιήσεων υπό εκτέλεση. Η επιμέτρηση στην εύλογη αξία του ακινήτου καθορίστηκε λαμβάνοντας υπόψη την ικανότητα της Εταιρείας για την επίτευξη της μέγιστης και βέλτιστης χρήσης αυτού, αξιολογώντας τη χρήση του κάθε στοιχείου που είναι φυσικά δυνατή, νομικά επιτρεπτή και οικονομικά εφικτή. Η εκτίμηση αυτή βασίζεται στα φυσικά χαρακτηριστικά, τις επιτρεπόμενες χρήσεις και το κόστος ευκαιρίας των πραγματοποιημένων επενδύσεων της Εταιρείας. Η εκτίμηση πραγματοποιήθηκε από ανεξάρτητη εταιρεία εκτιμητών και συγκεκριμένα την HVS Global Hospitality Services.

Για τον υπολογισμό της εύλογης αξίας του ακινήτου, οι εκτιμητές έλαβαν υπόψη το Επιχειρησιακό Σχέδιο της Εταιρείας. Η μέθοδος που χρησιμοποιήθηκε για την επιμέτρηση της εύλογης αξίας είναι η προσέγγιση της προσόδου (Income Capitalisation Approach), σύμφωνα με την οποία η αξία καθορίζεται με βάση την κεφαλαιοποίηση των πηγών προσόδου την οποία αποφέρει ή μπορεί να αποφέρει η ιδιοκτησία. Το επιτόκιο προεξόφλησης που χρησιμοποιήθηκε είναι 3,5%. Η επιμέτρηση της εύλογης αξίας των ενσώματων ακινητοποιήσεων υπό εκτέλεση καταχωρήθηκε στο 3^ο Επίπεδο Ιεραρχίας της εύλογης αξίας.

Από τη σύγκριση των αξιών που προέκυψαν από την εργασία των εκτιμητών με την λογιστική αξία του ακινήτου υπό εκτέλεση προέκυψε καθαρή υπεραξία ύψους €7.455.366 που καταχωρήθηκε απ' ευθείας σε πίστωση του αποθεματικού αναπροσαρμογής ενσώματων παγίων μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων (σημ. 14).

7. Μισθώσεις

Τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης αναλύονται ως εξής:

	<u>Κτίρια</u>	<u>Μεταφορικά μέσα</u>	<u>Σύνολο</u>
Κόστος			
1 Ιανουαρίου 2019 - Επίδραση εφαρμογής ΔΠΧΑ 16	46.857.664	6.608	46.864.272
Προσθήκες	-	17.189	17.189
31 Δεκεμβρίου 2019	<u>46.857.664</u>	<u>23.797</u>	<u>46.881.462</u>
Συσσωρευμένες αποσβέσεις			
1 Ιανουαρίου 2019	-	-	-
Αποσβέσεις χρήσης	(743.772)	(3.355)	(747.127)
31 Δεκεμβρίου 2019	<u>(743.772)</u>	<u>(3.355)</u>	<u>(747.127)</u>
Αναπόσβεστη αξία στις 31.12.2019	<u>46.113.892</u>	<u>20.443</u>	<u>46.134.335</u>

Η κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης 2019, περιλαμβάνει τα παρακάτω ποσά που σχετίζονται με υποχρεώσεις από μισθώσεις:

	<u>31.12.2019</u>
Υποχρεώσεις από μισθώσεις (βραχυπρόθεσμο μέρος)	236.267
Υποχρεώσεις από μισθώσεις (μακροπρόθεσμο μέρος)	46.419.103
Συνολικές υποχρεώσεις από μισθώσεις	<u>46.655.371</u>

Η ληκτότητα των υποχρεώσεων από μισθώσεις αναλύεται παρακάτω:

	31.12.2019
Υποχρεώσεις μίσθωσης - ελάχιστα μισθώματα	
Μέχρι 1 έτος	1.786.307
Από 1 έως 2 έτη	1.785.145
Από 2 έως 5 έτη	5.346.545
Πάνω από 5 έτη	101.422.720
Σύνολο	110.340.717
Μείον: Μελλοντικές χρηματοοικονομικές χρεώσεις μισθώσεων	(63.685.347)
Τρέχουσα αξία υποχρεώσεων μίσθωσης	46.655.371

Η παρούσα αξία των υποχρεώσεων από μισθώσεις αναλύεται παρακάτω:

	31.12.2019
Μέχρι 1 έτος	236.267
Από 1 έως 2 έτη	243.087
Από 2 έως 5 έτη	770.501
Πάνω από 5 έτη	45.405.515
Σύνολο	46.655.371

8. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία αναλύονται παρακάτω:

	Λογισμικά προγράμματα
Κόστος	
1 Ιανουαρίου 2018	-
Προσθήκες	2.208
31 Δεκεμβρίου 2018	2.208
Προσθήκες	10.276
31 Δεκεμβρίου 2019	12.484
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	
1 Ιανουαρίου 2018	-
Αποσβέσεις χρήσης	(2.208)
31 Δεκεμβρίου 2018	(2.208)
Αποσβέσεις χρήσης	(1.349)
31 Δεκεμβρίου 2019	(3.556)
Αναπόσβεστη αξία λήξης 31.12.2018	-
Αναπόσβεστη αξία λήξης 31.12.2019	8.927

9. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις αναλύονται παρακάτω:

	31.12.2019	31.12.2018
ETE (εγγύηση ενοικίου)	1.000.000	1.000.000
ELPEDISON AE	-	100
Εγγυήσεις μεταφορικών μέσων	1.854	-
Λοιπές εγγυήσεις	200	-
Σύνολο	1.002.054	1.000.100

Σε σχέση με το υπόλοιπο του λογαριασμού «Ε.Τ.Ε. (εγγύηση ενοικίου)» (€ 1.000.000,00) αναφορικά με το ακίνητο στη Γλυφάδα σημειώνεται ότι σύμφωνα με το από 21.12.2012 ιδιωτικό συμφωνητικό υπεκμισθώσεως των ακινήτων (άρθρο 5) η Εταιρεία κατέβαλε τμηματικά στην υπεκμισθώτρια Ε.Τ.Ε. το συνολικό ποσό € 1.000.000,00 ως εγγύηση για την εκτέλεση των όρων της σύμβασης, το οποίο με βάση την ανωτέρω σύμβαση (άρθρο 5) έχει κατατεθεί από την Τράπεζα σε δεσμευμένο τραπεζικό λογαριασμό (escrow account) για λογαριασμό της Εταιρείας και με υποχρέωση απόδοσης των τόκων στο τέλος κάθε εξαμήνου.

10. Εμπορικές απαιτήσεις

Οι εμπορικές απαιτήσεις αναλύονται παρακάτω:

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Πελάτες	631.580	1.065.785
Επιταγές εισπρακτέες	241.223	241.223
Μείον: Πρόβλεψη για επισφαλείς απαιτήσεις	<u>(241.223)</u>	<u>(241.223)</u>
Σύνολο	<u>631.580</u>	<u>1.065.785</u>

Η εύλογη αξία των εμπορικών απαιτήσεων προσεγγίζει την λογιστική τους αξία.

11. Λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις

Οι λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις αναλύονται παρακάτω:

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Προπληρωμένα έξοδα	92.523	184.384
Συμβατικά περιουσιακά στοιχεία	84.982	32.839
Προκαταβολές σε προμηθευτές/πιστωτές	153.428	66.897
Ελληνικό Δημόσιο - Λοιπές απαιτήσεις	280.974	162.077
Λοιποί κρεώστες	8.175.789	8.175.789
Λοιπές απαιτήσεις	560	17.269
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	<u>(7.211.643)</u>	<u>(7.211.643)</u>
Σύνολο	<u>1.576.612</u>	<u>1.427.612</u>

Η εύλογη αξία των βραχυπρόθεσμων απαιτήσεων προσεγγίζει τη λογιστική τους αξία.

12. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αναλύονται παρακάτω:

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Ταμείο	1.022	1.548
Καταθέσεις όψεως	89.206	795.892
Σύνολο	<u>90.228</u>	<u>797.440</u>

Παρόλο που τα ταμειακά διαθέσιμα και τα ταμειακά ισοδύναμα υπόκεινται επίσης στις απαιτήσεις απομείωσης του ΔΠΧΑ 9, η αναγνωρισθείσα ζημία απομείωσης ήταν επουσιώδης, καθώς η Εταιρεία διατηρεί τα ταμειακά διαθέσιμα και τα ταμειακά ισοδύναμά τους σε αξιόπιστα πιστωτικά ιδρύματα.

13. Μετοχικό κεφάλαιο

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός από τον αριθμό των μετοχών.

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας διαμορφώνεται ως εξής:

	Αριθμός μετοχών	Ονομαστική τιμή	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά υπέρ το άρτιο	Σύνολο
Υπόλοιπο 01.01.2018	229.430	23,80	5.460.434	6.729.178	12.189.612
Έκδοση νέων μετοχών	251.850	23,80	5.994.030	-	5.994.030
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	-	-	-	(65.934)	(65.934)
Μείωση μετοχικού κεφαλαίου με ισόποση μείωση ζημιών	(225.000)	23,80	(5.355.000)	-	(5.355.000)
Υπόλοιπο 31.12.2018	256.280	23,80	6.099.464	6.663.244	12.762.708
Υπόλοιπο 01.01.2019	256.280	23,80	6.099.464	6.663.244	12.762.708
Έκδοση νέων μετοχών	42.015	23,80	999.957	-	999.957
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	-	-	-	(11.000)	(11.000)
Υπόλοιπο 31.12.2019	298.295	23,80	7.099.421	6.652.244	13.751.665

Με την από 12.3.2018 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας μειώθηκε κατά € 5.355.000 για την απόσβεση ζημιών και αντίστοιχη ακύρωση 225.000 μετοχών. Βάσει της ίδιας απόφασης η Εταιρεία προέβη σε ισόποση αύξηση μετοχικού κεφαλαίου ύψους €5.355.000, με κατάθεση μετρητών από τους μετόχους και με έκδοση του αντίστοιχου αριθμού 225.000 νέων μετοχών με ονομαστική τιμή 23,80 ευρώ ανά μετοχή καθώς και σε περαιτέρω αύξηση μετοχικού κεφαλαίου ποσού €639.030 με κατάθεση μετρητών από τους μετόχους και με έκδοση του αντίστοιχου αριθμού 26.850 νέων μετοχών με ονομαστική τιμή και τιμή διάθεσης 23,80 ευρώ ανά μετοχή.

Με την από 22.3.2019 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αυξήθηκε κατά € 999.957 με την έκδοση 42.015 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας €23,80 ανά μετοχή. Κατόπιν τούτου, κατά την 31 Δεκεμβρίου 2019, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε €7.099.421, διαιρούμενο σε 298.295 μετοχές ονομαστικής αξίας €23,80 εκάστη.

14. Αποθεματικά

Τα αποθεματικά αναλύονται παρακάτω:

	Τακτικό Αποθεματικό	Αποθεματικό εύλογης αξίας αναπροσαρμογής ακινήτων	Σύνολο
Υπόλοιπο 01.01.2018	63.267	-	63.267
Υπόλοιπο 31.12.2018	63.267	-	63.267
Υπόλοιπο 01.01.2019	63.267	-	63.267
Μεταβολή αξίας ακινήτων σε εύλογη αξία	-	7.455.366	7.455.366
Υπόλοιπο 31.12.2019	63.267	7.455.366	7.518.632

Τακτικό Αποθεματικό: Σύμφωνα με την ελληνική εταιρική νομοθεσία, οι επιχειρήσεις υποχρεούνται να μεταφέρουν τουλάχιστον το 5% του ετήσιου καθαρού κέρδους τους, όπως αυτό απεικονίζεται στα βιβλία τους σε τακτικό αποθεματικό μέχρι το αποθεματικό αυτό να ανέλθει στο ένα τρίτο του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου. Το αποθεματικό αυτό δεν δύναται να διανεμηθεί κατά τη διάρκεια της λειτουργίας της Εταιρείας.

Αποθεματικό αναπροσαρμογής ακινήτων: Το αποθεματικό αναπροσαρμογής ακινήτων προκύπτει από την επανεκτίμηση των ενσώματων ακινητοποιήσεων υπό εκτέλεση. Κατά την απομάκρυνση ενός αναπροσαρμοσμένου ενσώματου παγίου περιουσιακού στοιχείου, το αντίστοιχο τμήμα του αναγνωρισμένου αποθεματικού αναπροσαρμογής μεταφέρεται από το αποθεματικό στα αποτελέσματα εις νέο. Στοιχεία των λοιπών συνολικών εισοδημάτων που περιλαμβάνονται στο αποθεματικό αναπροσαρμογής ακινήτων δεν ανακατατάσσονται μεταγενέστερα στα αποτελέσματα.

15. Προγράμματα παροχών προσωπικού

Σύμφωνα με το ελληνικό εργατικό δίκαιο, οι εργαζόμενοι είναι δικαιούχοι αποζημίωσης, σε περιπτώσεις απόλυσης ή συνταξιοδότησης, ποσού που σχετίζεται με τις αποδοχές του εργαζομένου, τη διάρκεια υπηρεσίας και τον τρόπο αποχώρησης (απόλυση ή συνταξιοδότηση). Οι εργαζόμενοι που παραιτούνται (εκτός από αυτούς που παραιτούνται με τη συγκατάθεση του εργοδότη, είτε με περισσότερα από δεκαπέντε χρόνια υπηρεσίας, είτε με τη συμπλήρωση του προβλεπόμενου από τον ασφαλιστικό οργανισμό ορίου ηλικίας) ή απολύονται λόγω υποβολής μήνυσης σε βάρος τους για αξιόποινη πράξη, δε δικαιούνται αποζημίωσης.

Η οφειλόμενη αποζημίωση σε περίπτωση συνταξιοδότησης είναι ίση με 40% του ποσού που θα καταβαλλόταν σε περίπτωση απόλυσης.

Η ανάλυση της κίνησης των σχηματισμένων προβλέψεων έχει ως εξής:

	Σημ.	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Υπόλοιπο έναρξης		48.254	33.000
Προβλέψεις περιόδου	28	<u>22.243</u>	<u>15.254</u>
Υπόλοιπο τέλους		<u><u>70.497</u></u>	<u><u>48.254</u></u>

16. Προβλέψεις

Η Εταιρεία έχει εγγυηθεί για το από 9.7.2009 κοινό ομολογιακό δάνειο ποσού πέντε εκατομμυρίων ευρώ (€ 5.000.000) πλέον τόκων, το οποίο έλαβε η εταιρεία με την επωνυμία «Νίκη και Πολύμνια ΑΕ» και το οποίο παραμένει ανεξόφλητο μέχρι 31/12/2019. Για την εν λόγω ενδεχόμενη υποχρέωση έχει διενεργηθεί σχετική πρόβλεψη σε βάρος των αποτελεσμάτων τόσο για το κεφάλαιο όσο για τους δεδουλευμένους τόκους μέχρι 31/12/2019, ως εξής :

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Ανεξόφλητο κεφάλαιο	5.000.000	5.000.000
Δεδουλευμένοι τόκοι	<u>1.391.009</u>	<u>1.391.009</u>
Σύνολο	<u>6.391.009</u>	<u>6.391.009</u>

Η ανάλυση της κίνησης των σχηματισμένων προβλέψεων έχει ως εξής:

	Σημ.	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Υπόλοιπο έναρξης		6.391.009	6.141.009
Προβλέψεις χρήσης	25	<u>-</u>	<u>250.000</u>
Υπόλοιπο τέλους		<u><u>6.391.009</u></u>	<u><u>6.391.009</u></u>

17. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις αναλύονται παρακάτω:

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Αναδοχή χρέους (πρώην εκμισθωτής)	1.680.850	2.680.850
Υποχρεώσεις προς ΕΤΕ πλην τραπεζικών δανείων	679.000	649.000
Υποχρεώσεις από φόρους-τέλη (Δόσεις ρύθμισης Ν.4321/2015)	300.501	416.824
Υποχρεώσεις σε ασφαλιστικούς οργανισμούς (Δόσεις ρύθμισης Ν.4321/2015)	195.956	257.817
Εγγυήσεις ενοικίων	5.000	5.000
Σύνολο	<u>2.861.307</u>	<u>4.009.491</u>

Η εύλογη αξία των λοιπών μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων προσεγγίζει την λογιστική τους αξία.

18. Εμπορικές υποχρεώσεις

Οι εμπορικές υποχρεώσεις αναλύονται παρακάτω:

	Σημ.	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Προμηθευτές		1.344.663	783.072
Προμηθευτές - Συνδεδεμένα μέρη	30	36.877	66.040
Επιταγές πληρωτέες		721	721
Σύνολο		<u>1.382.261</u>	<u>849.833</u>

Η εύλογη αξία των εμπορικών υποχρεώσεων προσεγγίζει την λογιστική τους αξία.

19. Δάνεια

	Σημ.	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Μακροπρόθεσμος δανεισμός			
Δάνεια από συνδεδεμένα μέρη	30	3.119.061	-
Δάνεια από τρίτους		206.392	-
Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων		<u>3.325.453</u>	<u>-</u>
Βραχυπρόθεσμος δανεισμός			
Τραπεζικές δανειακές υποχρεώσεις		3.393.363	3.259.986
Δάνεια από συνδεδεμένα μέρη	30	2.734.080	800.880
Δάνεια από τρίτους		-	200.220
Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων		<u>6.127.443</u>	<u>4.261.086</u>
Σύνολο δανείων		<u>9.452.896</u>	<u>4.261.086</u>

Τραπεζικά δάνεια

Σημειώνεται ότι για τα βραχυπρόθεσμα τραπεζικά δάνεια της Εταιρείας με βάση τις δανειακές συμβάσεις είναι δυνατόν στις λήξεις τους να αποπληρωθούν μερικώς ή ολικώς ή να ανανεωθούν. Η πρόβλεψη αυτή των δανειακών συμβάσεων, δίνει τη δυνατότητα στην Εταιρεία να αντιμετωπίσει αποτελεσματικά ενδεχόμενη έλλειψη ρευστότητας. Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2019 και 2018, στα τραπεζικά δάνεια της Εταιρείας περιλαμβάνονται δεδουλευμένοι τόκοι ποσού €907.523 και €774.800 αντίστοιχα. Τα τραπεζικά δάνεια της Εταιρείας είναι κυμαινόμενου επιτοκίου με βάση το Euribor, πλέον περιθωρίου και εισφοράς.

Δάνεια από τρίτους

Στις 20 Δεκεμβρίου 2018, η Εταιρεία (ως «Οφειλέτρια») υπέγραψε Ιδιωτικό Συμφωνητικό Δανείου με τρίτες εταιρείες (ως «Δανείστριες») για την χορήγηση βραχυπρόθεσμου δανείου ύψους €200.000. Το δάνειο είναι σταθερού επιτοκίου 3,05% πλέον εισφοράς 0,6%. Στις 19 Φεβρουαρίου 2019, η Εταιρεία υπέγραψε μια τροποποίηση με τις δανείστριες εταιρείες με σκοπό την τροποποίηση των όρων αποπληρωμής του δανείου. Σύμφωνα με τους όρους του νέου ιδιωτικού συμφωνητικού, το δάνειο είναι πληρωτέο μέχρι την 31 Δεκεμβρίου 2022 και ως εκ τούτου αναταξινομήθηκε στις μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις. Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2019 και 2018, στο υπόλοιπο του δανείου περιλαμβάνονται δεδουλευμένοι τόκοι ποσού €6.392 και €220 αντίστοιχα.

Δάνεια από συνδεδεμένα μέρη

Κατά την 31.12.2019, ποσό ύψους €5.853.141 αφορά δάνειο που έχει χορηγηθεί στην Εταιρεία από το συνδεδεμένο μέρος VAGELIZO HOLDINGS LIMITED βάσει μίας σειράς Ιδιωτικών Συμφωνητικών Δανείων που έχει υπογράψει η Εταιρεία (ως «Οφειλέτρια») με το συνδεδεμένο μέρος (ως «Δανείστρια») στις 20.12.2018 ποσού €800.000, στις 19.04.2019 ποσού €2.200.000, στις 08.07.2019 ποσού €1.350.000 και στις 27.11.2019 ποσού €2.650.000. Το σύνολο των δανείων ανέρχεται σε €7.000.000 ενώ κατά την 31.12.2019 έχει καταβληθεί στην Εταιρεία ποσό ύψους €5.700.000. Το υπόλοιπο ποσό ύψους €1.300.000 χορηγήθηκε στην Εταιρεία σταδιακά μέχρι τις 27.2.2020. Τα δάνεια έχουν διάρκεια 6 μηνών και χορηγούνται για την κάλυψη λειτουργικών αναγκών και υποχρεώσεων της Εταιρείας. Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2019 και 2018, στο υπόλοιπο των δανείων περιλαμβάνονται δεδουλευμένοι τόκοι ποσού €153.141 και €880 αντίστοιχα.

Στις 19 Φεβρουαρίου 2019 και 18 Οκτωβρίου 2019, η Εταιρεία υπέγραψε δύο Τροποποιήσεις με το συνδεδεμένο μέρος VAGELIZO HOLDINGS LIMITED για τα Ιδιωτικά Συμφωνητικά Δανείων που είχαν συναφθεί στις 20.12.2018 ποσού €800.000 και στις 19.4.2019 ποσού €2.200.000 αντίστοιχα, με σκοπό την τροποποίηση των όρων αποπληρωμής των δανείων. Σύμφωνα με τους όρους των νέων ιδιωτικών συμφωνητικών, τα δύο δάνεια είναι πληρωτέα μέχρι την 31 Δεκεμβρίου 2022 και ως εκ τούτου ποσό ύψους €3.119.061, που αντιστοιχεί σε κεφάλαιο και δεδουλευμένους τόκους κατά την 31 Δεκεμβρίου 2019, έχει αναταξινομηθεί στις μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις.

Τα δάνεια από συνδεδεμένα μέρη είναι σταθερού επιτοκίου 6,0% εκτός από το ποσό ύψους €800.000, το οποίο φέρει τόκο 3,05% πλέον εισφοράς 0,6%.

Το σύνολο του δανεισμού της Εταιρείας είναι σε Ευρώ.

Η εύλογη αξία των δανείων προσεγγίζει την λογιστική τους αξία.

Οι ανωτέρω τραπεζικές δανειακές συμβάσεις δεν περιλαμβάνουν εξασφαλίσεις με υποθήκες και προσημειώσεις επί των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας.

20. Αναβαλλόμενη φορολογία

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν υπάρχει εφαρμόσιμο νομικό δικαίωμα να συμψηφισθούν οι τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις έναντι των τρεχουσών φορολογικών υποχρεώσεων και όταν οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος αφορούν στην ίδια φορολογική αρχή. Τα συμψηφισμένα ποσά για την Εταιρεία είναι τα παρακάτω:

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις:	-	-
	-	-
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις:	159.477	4.840
	<u>159.477</u>	<u>4.840</u>
	<u>159.477</u>	<u>4.840</u>

ΝΑΥΣΙΚΑ Α.Ε.
Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις
για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2019
(Όλα τα ποσά σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

Η συνολική μεταβολή στον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος είναι η παρακάτω:

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Υπόλοιπο αρχής χρήσης	4.840	2.348
Πίστωση στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος	154.637	2.492
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	<u>159.477</u>	<u>4.840</u>

Οι μεταβολές στις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις κατά την διάρκεια της χρήσης είναι οι παρακάτω:

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις

	<u>Μισθώσεις</u>	<u>Άλλα περιουσιακά στοιχεία</u>	<u>Προγράμματα παροχών προσωπικού</u>	<u>Λοιπά</u>	<u>Σύνολο</u>
1 Ιανουαρίου 2018 (Χρέωση)/πίστωση στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος	-	2.348	-	-	2.348
31 Δεκεμβρίου 2018	<u>-</u>	<u>(1.322)</u>	<u>3.814</u>	<u>-</u>	<u>2.492</u>
1 Ιανουαρίου 2019 (Χρέωση)/Πίστωση στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος	-	1.026	3.814	-	4.840
31 Δεκεμβρίου 2019	<u>125.049</u>	<u>(207)</u>	<u>13.106</u>	<u>16.689</u>	<u>154.637</u>
	<u>125.049</u>	<u>819</u>	<u>16.919</u>	<u>16.689</u>	<u>159.477</u>

Η Εταιρεία δεν αναγνωρίζει αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση στις σωρευμένες φορολογικές ζημιές εξαιτίας της αβεβαιότητας όσον αφορά στο χρόνο των διαθέσιμων φορολογητέων κερδών, έναντι των οποίων οι ζημιές θα μπορούν να αντισταθμιστούν.

21. Φορολογικές υποχρεώσεις

Οι φορολογικές υποχρεώσεις αναλύονται παρακάτω:

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Πρόβλεψη ΕΝΦΙΑ	1.590.415	1.474.912
Υποχρεώσεις από φόρους-τέλη - Δόσεις ρύθμισης Ν.4321/2015	116.323	154.733
Υποχρεώσεις από λοιπούς φόρους - τέλη	76.462	59.279
Σύνολο	<u>1.783.200</u>	<u>1.688.925</u>

Η πρόβλεψη ύψους € 1.590.415 αφορά πρόβλεψη ενιαίου φόρου ιδιοκτησίας ακινήτων που έχει σχηματίσει η Εταιρεία για την περίοδο από 2014 έως 2019.

Η ανάλυση της κίνησης των σχηματισμένων προβλέψεων έχει ως εξής:

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Υπόλοιπο έναρξης	1.474.912	1.145.046
Προβλέψεις χρήσης	115.503	329.866
Υπόλοιπο τέλους	<u>1.590.415</u>	<u>1.474.912</u>

Οι πρόσθετες προβλέψεις ύψους €115.503 για το 2019 και €329.866 για το 2018 αναγνωρίστηκαν στα στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος στην γραμμή «Εξοδα διοίκησης» και περιλαμβάνονται στην γραμμή «Λοιποί φόροι - τέλη» στην σημείωση 24.

22. Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις αναλύονται παρακάτω:

	Σημ.	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Αναδοχή χρέους τρίτου (πρώην υπεκμισθωτής) - Δόσεις πληρωτέες στην επόμενη χρήση		1.000.000	1.000.000
Οφειλόμενα ενοίκια		792.026	1.331.844
Υποχρεώσεις σε ασφαλιστικούς οργανισμούς		99.581	129.265
Υποχρεώσεις σε ασφαλιστικούς οργανισμούς - Δόσεις ρύθμισης Ν.4321/2015		67.415	87.773
Αποδοχές προσωπικού πληρωτέες		61.367	128.559
Έξοδα χρήσης δουλευμένα		103.390	30.612
Δόσεις μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων πληρωτέες στην επόμενη χρήση		-	30.000
Λοιπές υποχρεώσεις - Συνδεδεμένα μέρη	30	5.970	5.970
Λοιπές υποχρεώσεις		<u>312.772</u>	<u>312.448</u>
Σύνολο		<u>2.442.520</u>	<u>3.056.471</u>

Η εύλογη αξία των λοιπών βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων προσεγγίζει την λογιστική τους αξία.

23. Ανάλυση εσόδων

	<u>01.01.2019 - 31.12.2019</u>	<u>01.01.2018 - 31.12.2018</u>
Έσοδα από μισθώματα	1.236.526	1.040.858
Έσοδα παροχής υπηρεσιών σε τρίτους	251.212	407.802
Έσοδα παραλίας	246.913	175.415
Σύνολο	<u>1.734.652</u>	<u>1.624.075</u>

24. Ανάλυση εξόδων

Τα έξοδα αναλύονται ως εξής:

	Σημ.	<u>01.01.2019 - 31.12.2019</u>	<u>01.01.2018 - 31.12.2018</u>
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	28	1.690.013	1.605.111
Αμοιβές και παροχές τρίτων		1.382.153	2.865.944
Λοιποί φόροι - τέλη		431.389	556.278
Αποσβέσεις ενσώματων και αύλων περιουσιακών στοιχείων και περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης	6,7,8	758.675	18.451
Διάφορα έξοδα		<u>30.757</u>	<u>34.424</u>
Σύνολο		<u>4.292.987</u>	<u>5.080.210</u>

Τα παραπάνω έξοδα κατανέμονται ως εξής:

	01.01.2019 - 31.12.2019			Σύνολο
	Κόστος πωλήσεων	Έξοδα διοίκησης	Έξοδα διάθεσης	
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	747.752	942.261	-	1.690.013
Αμοιβές και παροχές τρίτων	494.828	887.324	-	1.382.153
Λοιποί φόροι - τέλη	89.528	341.861	-	431.389
Αποσβέσεις ενσώματων και αύλων περιουσιακών στοιχείων και περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης	749.697	8.978	-	758.675
Διάφορα έξοδα	598	17.278	12.881	30.757
	<u>2.082.403</u>	<u>2.197.702</u>	<u>12.881</u>	<u>4.292.987</u>

ΝΑΥΣΙΚΑ Α.Ε.
Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις
για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2019
(Όλα τα ποσά σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

	01.01.2018 - 31.12.2018			
	Κόστος πωλήσεων	Έξοδα διοίκησης	Έξοδα διάθεσης	Σύνολο
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	722.355	882.756	-	1.605.111
Αμοιβές και παροχές τρίτων	2.225.646	640.299	-	2.865.944
Λοιποί φόροι - τέλη	103.664	452.614	-	556.278
Αποσβέσεις ενσώματων και αύλων περιουσιακών στοιχείων	2.570	15.881	-	18.451
Διάφορα έξοδα	5.760	17.893	10.771	34.424
	3.059.995	2.009.444	10.771	5.080.210

25. Λοιπά έξοδα / ζημιές

Τα λοιπά έξοδα αναλύονται παρακάτω:

	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Προβλέψεις για κινδύνους και έξοδα	-	250.000
Έξοδα προηγούμενων χρήσεων	74.082	88.304
Φορολογικά πρόστιμα-προσαυξήσεις	6.971	8.681
Λοιπά έξοδα	369	179
Σύνολο	81.422	347.164

26. Λοιπά έσοδα / κέρδη

Τα λοιπά έσοδα αναλύονται παρακάτω:

	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδύσεων σε ακίνητα	-	862.471
Κέρδη από εκποίηση παγίων	-	500
Λοιπά έσοδα	7.978	212
Σύνολο	7.978	863.183

27. Χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα)

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα) αναλύονται παρακάτω:

	Σημ.	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Χρηματοοικονομικά έξοδα			
Έξοδα τόκων τραπεζικών δανείων		(267.148)	(308.024)
Έξοδα τόκων λοιπών δανείων	30	(160.237)	(1.881)
Τόκοι υποχρεώσεων μίσθωσης		(1.557.252)	-
Λοιπά χρηματοοικονομικά έξοδα		(12.792)	(12.165)
Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων		(1.997.429)	(322.069)
Χρηματοοικονομικά έσοδα			
Έσοδα από τόκους καταθέσεων		141	134
Σύνολο χρηματοοικονομικών εσόδων		141	134
Συνολικά καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα		(1.997.288)	(321.936)

Στα έξοδα τόκων λοιπών δανείων περιλαμβάνονται τόκοι ύψους €152.261 για το 2019 και €880 για το 2018 που αφορούν δάνεια χορηγηθέντα από συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 30).

28. Παροχές σε εργαζομένους

Οι παροχές σε εργαζομένους αναλύονται παρακάτω:

	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Μισθοί και ημερομίσθια	1.291.814	1.275.943
Έξοδα κοινωνικής ασφάλισης	375.956	313.914
Προβλέψεις αποζημίωσης προσωπικού	22.243	15.254
Σύνολο	1.690.013	1.605.111

Ο αριθμός προσωπικού της Εταιρείας στις 31 Δεκεμβρίου 2019 ανέρχεται στα 77 άτομα. Στις 31 Δεκεμβρίου 2018, ο αντίστοιχος αριθμός του προσωπικού ήταν 64 άτομα.

29. Φόρος εισοδήματος

	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Αναβαλλόμενος φόρος	(154.637)	(2.492)
Φόρος εισοδήματος	(154.637)	(2.492)

Σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 12 "Φόροι Εισοδήματος", οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις υπολογίζονται, χωρίς προεξόφληση, με τους φορολογικούς συντελεστές που αναμένεται να εφαρμοστούν κατά την περίοδο της πραγματοποίησής τους, υπό την προϋπόθεση ότι έχουν θεσπιστεί ή ουσιαστικά θεσπιστεί κατά την ημερομηνία αναφοράς.

Σύμφωνα με τον νόμο 4646/2019 (ΦΕΚ Α' 201/12.12.2019), ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος νομικών προσώπων στην Ελλάδα μειώθηκε σε 24% από τη χρήση 2019 και εφεξής. Ο αναβαλλόμενος φόρος για το συγκριτικό έτος υπολογίστηκε χρησιμοποιώντας συντελεστές από 25% έως 28% δυνάμει του τότε ισχύοντα νόμου 4579/2018 (ΦΕΚ Α' 201/03.12.2018), που τροποποίησε τον Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος (Νόμος 4172/2013) σχετικά με τον φόρο εισοδήματος νομικών προσώπων, μειώνοντας σταδιακά τον φορολογικό συντελεστή κατά 1% ετησίως (δηλαδή 28% το 2019, 27% το 2020, 26% το 2021 και 25% από το 2022 και στη συνέχεια).

Λόγω της μείωσης του φορολογικού συντελεστή, από την επαναμέτρηση των απαιτήσεων και υποχρεώσεων από αναβαλλόμενη φορολογία, προέκυψε αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος (έξοδο) ποσού €194.

Η Ελληνική φορολογική νομοθεσία και οι σχετικές διατάξεις υπόκεινται σε ερμηνείες από τις φορολογικές αρχές. Οι δηλώσεις φόρου εισοδήματος κατατίθενται σε ετήσια βάση αλλά τα κέρδη ή οι ζημίες που δηλώνονται για φορολογικούς σκοπούς παραμένουν προσωρινά έως ότου οι φορολογικές αρχές εξετάσουν τις φορολογικές δηλώσεις και τα βιβλία του φορολογούμενου, στιγμή κατά την οποία θα εκκαθαριστούν και οι σχετικές φορολογικές υποχρεώσεις. Σύμφωνα με την ισχύουσα φορολογική νομοθεσία (άρθρο 36, νόμος 4174/2013), οι ελληνικές φορολογικές αρχές μπορούν να επιβάλλουν πρόσθετους φόρους και πρόστιμα κατόπιν ελέγχου, εντός της προβλεπόμενης περιόδου παραγραφής η οποία, επί της αρχής, είναι πέντε έτη από το τέλος του επόμενου έτους εντός του οποίου λήγει η προθεσμία για την υποβολή της δήλωσης φορολογίας εισοδήματος. Με βάση τα ανωτέρω, οι χρήσεις μέχρι και το 2013 θεωρούνται, επί της αρχής και με βάση τον γενικό κανόνα, ότι έχουν παραγραφεί.

Από την οικονομική χρήση 2011 και μετά οι φορολογικές δηλώσεις υπόκεινται στη διαδικασία έκδοσης έκθεσης φορολογικής συμμόρφωσης (όπως περιγράφεται παρακάτω). Οι φορολογικές ζημιές, στο βαθμό που αναγνωρίζονται από τις φορολογικές αρχές, μπορούν να χρησιμοποιηθούν για το συμψηφισμό φορολογητέων κερδών των πέντε επόμενων χρήσεων που ακολουθούν τη χρήση στην οποία πραγματοποιήθηκαν.

Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης

Για τη χρήση 2011 έως και 2015, οι Ελληνικές Ανώνυμες Εταιρείες που οι ετήσιες χρηματοοικονομικές τους καταστάσεις ελέγχονται υποχρεωτικά από τους νόμιμους ελεγκτές, υποχρεούνταν σε φορολογικό έλεγχο από τον ίδιο Νόμιμο Ελεγκτή ή ελεγκτικό γραφείο που έλεγχε τις ετήσιες οικονομικές της καταστάσεις και λάμβαναν «Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης» όπως προβλεπόταν στην παράγραφο 5 του άρθρου 82 του νόμου 2238/1994 και στο άρθρο 65α του νόμου 4174/2013. Για τις χρήσεις 2016 και εντεύθεν, ο φορολογικός έλεγχος και η έκδοση «Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης», ισχύουν σε προαιρετική βάση. Σημειώνεται ότι κατ' εφαρμογή σχετικών φορολογικών διατάξεων κατά την 31 Δεκεμβρίου 2019, οι χρήσεις έως και το 2013 θεωρούνται παραγεγραμμένες.

Για την Εταιρεία, η οποία υπόκεινται στη διαδικασία του Φορολογικού Πιστοποιητικού, η «Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης» για τις οικονομικές χρήσεις 2011 και 2012, έχει εκδοθεί και υποβληθεί χωρίς ουσιαστικές προσαρμογές όσον αφορά το έξοδο φόρου και την αντίστοιχη πρόβλεψη φόρου, όπως αυτά αντικατοπτρίζονται στις αντίστοιχες ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Σημειώνεται ότι, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία (εγκύκλιος ΠΟΛ 1006/2016), δεν εξαιρούνται από τη διενέργεια ελέγχου από τις φορολογικές αρχές, οι επιχειρήσεις που έχουν λάβει φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επισημάνσεις για παραβάσεις της φορολογικής νομοθεσίας. Κατά συνέπεια, οι φορολογικές αρχές διατηρούν το δικαίωμα να προβούν σε έλεγχο εντός της προβλεπόμενης προθεσμίας παραγραφής, όπως αναφέρεται ανωτέρω.

Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις

Η Εταιρεία έχει κάνει χρήση του δικαιώματος περαίωσης από συστάσεώς της μέχρι 31/12/2009 βάση Ν. 3888/2010. Οι χρήσεις 2010 έως 2019 δεν έχουν υπαχθεί σε φορολογικό έλεγχο από το Υπουργείο Οικονομικών, ενώ σύμφωνα με τα παραπάνω οι χρήσεις 2014 έως 2019 δεν έχουν παραγραφεί. Επομένως, τυπικά ο φόρος εισοδήματος για τις χρήσεις αυτές δεν έχει οριστικοποιηθεί. Σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο, η Διοίκηση δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν από αυτές που καταχωρήθηκαν και που απεικονίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και ως εκ τούτου η Εταιρεία δεν έχει προβεί στην διενέργεια πρόσθετων προβλέψεων.

Η συμφωνία μεταξύ του ποσού φόρου εισοδήματος και του ποσού που προκύπτει από την εφαρμογή του ισχύοντος συντελεστή φορολογίας εισοδήματος της Εταιρείας στην Ελλάδα (2019: 24%, 2018: 29%) επί των αποτελεσμάτων προ φόρων, έχει ως ακολούθως:

	<u>01.01.2019 - 31.12.2019</u>	<u>01.01.2018 - 31.12.2018</u>
Λογιστικές ζημιές προ φόρων	(4.629.066)	(3.262.051)
Φόρος υπολογιζόμενος βάσει του θεσπισμένου φορολογικού συντελεστή 24% (2018: 29%)	(1.110.976)	(945.995)
Φορολογική επίδραση εξόδων που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς και μη φορολογηθέντων εσόδων	(3.986)	(79.450)
Αναβαλλόμενος φόρος σε προσωρινές διαφορές προηγούμενων χρήσεων	(7.920)	-
Φορολογικές ζημιές για τις οποίες δεν αναγνωρίζεται αναβαλλόμενος	968.051	1.022.178
Φορολογική επίδραση από την αλλαγή των φορολογικών συντελεστών	194	774
Φόρος	<u>(154.637)</u>	<u>(2.492)</u>
Πραγματικός φορολογικός συντελεστής	3,34%	0,08%

30. Συνδεδεμένα μέρη

α) Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Τα ποσά των συναλλαγών με συνδεδεμένα μέρη από την έναρξη της χρήσης σύμφωνα με το ΔΛΠ 24, έχουν ως εξής:

	Σημ.	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
α) Αγορές υπηρεσιών			
ΝΗΣΑΙΑ ΑΣΤΕΡΑΣ ΙΙ Ι.Κ.Ε.		54.746	53.258
		<u>54.746</u>	<u>53.258</u>
β) Χρηματοοικονομικά έξοδα			
VAGELIZO HOLDINGS LTD	27	152.261	880
		<u>152.261</u>	<u>880</u>
γ) Αμοιβές διευθυντικών στελεχών και μελών της διοίκησης		<u>31.910</u>	<u>89.726</u>

Όλες οι συναλλαγές που περιγράφονται ανωτέρω έχουν πραγματοποιηθεί με τους συνήθεις όρους της αγοράς.

β) Υπόλοιπα με συνδεδεμένα μέρη

Τα υπόλοιπα των απαιτήσεων και υποχρεώσεων στη λήξη της χρήσης, που έχουν προκύψει από συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη σύμφωνα με το ΔΛΠ 24, έχουν ως εξής:

	Σημ.	31.12.2019	31.12.2018
α) Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη			
Εμπορικές υποχρεώσεις			
ΝΗΣΑΙΑ ΑΣΤΕΡΑΣ ΙΙ Ι.Κ.Ε.	18	36.877	66.040
		<u>36.877</u>	<u>66.040</u>
Λοιπές υποχρεώσεις			
VAGELIZO HOLDINGS LTD		4.776	4.776
ΝΗΣΑΙΑ Ι ΑΕ		398	398
ΝΗΣΑΙΑ ΙΙ ΑΕ		398	398
ΝΗΣΑΙΑ ΙΙΙ ΑΕ		398	398
	22	<u>5.970</u>	<u>5.970</u>
Βραχυπρόθεσμος δανεισμός			
VAGELIZO HOLDINGS LTD	19	5.853.141	800.880
		<u>5.853.141</u>	<u>800.880</u>
β) Υποχρεώσεις προς διευθυντικά στελέχη και μέλη της διοίκησης		<u>398</u>	<u>13.230</u>

31. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

α) Νομικές υποθέσεις

Δεν υπάρχουν δικαστικές υποθέσεις κατά της Εταιρείας που αναμένεται να έχουν σημαντική επίδραση στην οικονομική θέση ή λειτουργία της Εταιρείας και για το λόγο αυτό δεν έχουν διενεργηθεί σχετικές προβλέψεις.

β) Φόρος

Για τη χρήση 2011 έως και 2015, οι Ελληνικές Ανώνυμες Εταιρείες που οι ετήσιες χρηματοοικονομικές τους καταστάσεις ελέγχονται υποχρεωτικά από τους νόμιμους ελεγκτές, υποχρεούνται σε φορολογικό έλεγχο από τον ίδιο Νόμιμο Ελεγκτή ή ελεγκτικό γραφείο που έλεγχε τις ετήσιες οικονομικές της καταστάσεις και λάμβαναν «Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης» όπως προβλεπόταν στην παράγραφο 5 του άρθρου 82 του

νόμου 2238/1994 και στο άρθρο 65α του νόμου 4174/2013. Για τις χρήσεις 2016 και εντεύθεν, ο φορολογικός έλεγχος και η έκδοση «Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης», ισχύουν σε προαιρετική βάση. Σημειώνεται ότι κατ' εφαρμογή σχετικών φορολογικών διατάξεων κατά την 31 Δεκεμβρίου 2019, οι χρήσεις έως και το 2013 θεωρούνται παραγεγραμμένες.

Σε κάθε περίπτωση και σύμφωνα με την ΠΟΛ.1006/05.01.2016 οι εταιρείες για τις οποίες εκδίδεται Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης δεν εξαιρούνται από τη διενέργεια τακτικού φορολογικού ελέγχου από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές. Συνεπώς οι φορολογικές αρχές είναι δυνατόν να επανέλθουν και να διενεργήσουν τον δικό τους φορολογικό έλεγχο εντός των νόμιμων προθεσμιών παραγραφής. Ωστόσο εκτιμάται από την Διοίκηση της Εταιρείας ότι τα αποτελέσματα από τέτοιους μελλοντικούς ελέγχους από τις φορολογικές αρχές, αν τελικά πραγματοποιηθούν, δεν θα έχουν σημαντική επίπτωση στην οικονομική θέση της Εταιρείας.

Η Εταιρεία έχει κάνει χρήση του δικαιώματος περαίωσης από συστάσεώς της μέχρι 31/12/2009 βάση Ν. 3888/2010. Οι χρήσεις 2010 έως 2019 δεν έχουν υπαχθεί σε φορολογικό έλεγχο από το Υπουργείο Οικονομικών, ενώ σύμφωνα με τα παραπάνω οι χρήσεις 2014 έως 2019 δεν έχουν παραγραφεί. Επομένως, τυπικά ο φόρος εισοδήματος για τις χρήσεις αυτές δεν έχει οριστικοποιηθεί. Η Διοίκηση δεν έχει σχηματίσει σχετική πρόβλεψη στα βιβλία της για τυχόν επιπλέον φόρο και προσαυξήσεις που ενδέχεται να προκύψει από το φορολογικό έλεγχο των χρήσεων αυτών.

γ) Εγγυήσεις

Η Εταιρεία έχει εγγυηθεί για το από 9.7.2009 κοινό ομολογιακό δάνειο ποσού πέντε εκατομμυρίων ευρώ (€ 5.000.000) πλέον τόκων, το οποίο έλαβε η εταιρεία με την επωνυμία «Νίκη και Πολύμνια ΑΕ» και το οποίο παραμένει ανεξόφλητο μέχρι 31/12/2019 (σημ. 16). Για την εν λόγω ενδεχόμενη υποχρέωση έχει διενεργηθεί σχετική πρόβλεψη ύψους €6.391.009.

32. Γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς

➤ Στις αρχές του 2020 σημειώθηκε παγκόσμια εξάπλωση του κορονοϊού (COVID-19), η οποία οδήγησε σε μεταβολές στην παγκόσμια προσφορά και ζήτηση, συμπεριλαμβανομένης της Ελλάδας στην οποία δραστηριοποιείται η Εταιρεία. Η εξάπλωση του COVID-19 είναι ένα μη διορθωτικό γεγονός μετά την ημερομηνία του ισολογισμού της 31 Δεκεμβρίου 2019. Ωστόσο, ο μελλοντικός αντίκτυπος πρέπει να εκτιμηθεί υπό το πρίσμα της βάσης της λογιστικής συνέχειας που χρησιμοποιήθηκε για την προετοιμασία αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Ο COVID-19 συνεχίζει να εξαπλώνεται παγκοσμίως. Το φάσμα των πιθανών αποτελεσμάτων μπορεί να κυμαίνεται από επιτυχή περιορισμό του ιού και μικρές βραχυπρόθεσμες επιπτώσεις μέχρι παρατεταμένες επιπτώσεις που μπορούν να οδηγήσουν σε πιθανή ύφεση. Ταυτόχρονα, υπάρχουν διάφορες πολιτικές και δημοσιονομικές δράσεις σε ολόκληρο τον πλανήτη που έχουν ως στόχο τον περιορισμό των πιθανών αρνητικών οικονομικών επιπτώσεων. Το εύρος των δυνητικών αποτελεσμάτων για την παγκόσμια οικονομία είναι δύσκολο να προβλεφθεί την συγκεκριμένη χρονική στιγμή.

Ο βαθμός στον οποίο η εξάπλωση του COVID-19 επηρεάζει την επιχείρησή μας θα εξαρτηθεί από τις μελλοντικές εξελίξεις. Το κατασκευαστικό πλάνο της Εταιρείας υλοποιείται κανονικά όπως είχε προγραμματιστεί μέχρι και την ημερομηνία έγκρισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Δεδομένης της αβεβαιότητας που επικρατεί γύρω από την πανδημία του COVID-19, η διάρκεια των επιχειρηματικών δυσλειτουργιών και οι σχετικές οικονομικές επιπτώσεις δεν μπορούν να εκτιμηθούν με ακρίβεια αυτή τη στιγμή. Η Εταιρεία παρακολουθεί προσεκτικά την κατάσταση και τις πιθανές επιπτώσεις στην λειτουργία της και ακολουθεί και τηρεί τις οδηγίες των ελληνικών αρχών. Η Διοίκηση της Εταιρείας θεωρεί ότι οι επιπτώσεις του COVID-19 δεν θα επηρεάσουν σημαντικά την οικονομική θέση και την συνεχιζόμενη δραστηριότητα της.

➤ Στις 7 Ιανουαρίου 2020 και 25 Μαΐου 2020, η Εταιρεία υπέγραψε δύο Τροποποιήσεις με το συνδεδεμένο μέρος VAGELIZO HOLDINGS LIMITED για τα Ιδιωτικά Συμφωνητικά Δανείων που είχαν συναφθεί στις 08.07.2019 ποσού €1.350.000 και στις 27.11.2019 ποσού €2.650.000 αντίστοιχα (σημ.19), με σκοπό την τροποποίηση των όρων αποπληρωμής των δανείων και την παράταση αυτών μέχρι τις 31 Δεκεμβρίου 2022.

- Με την από 30.1.2020 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων, αποφασίστηκε η σύσταση Ιδιωτικής Κεφαλαιουχικής Εταιρείας, με την επωνυμία «ΕΣΠΕΡΟΣ ΕΣΤΙΑΣΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», με μοναδική εταίρο την Εταιρεία, με εταιρικό κεφάλαιο το ποσό των €1.000 και μεταξύ των σκοπών της την ίδρυση, οργάνωση και εκμετάλλευση επιχειρήσεων αναψυχής και εστίασεως, την παροχή ψυχαγωγικών υπηρεσιών κλπ..
- Με το από 5.3.2020 πρακτικό συνεδρίασεως του διοικητικού συμβουλίου της Εταιρείας αποφασίστηκε η λήψη δανείου από τον μέτοχο της Εταιρείας «VAGELIZO HOLDINGS LTD» ύψους €4.750.000, προκειμένου να καλυφθούν ανάγκες και υποχρεώσεις της Εταιρείας.
- Στις 31.7.2020 υπογράφηκε μεταξύ των εταιρειών ΝΗΣΑΙΑ ΑΣΤΕΡΑΣ I ΑΕ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ, ΝΗΣΑΙΑ ΑΣΤΕΡΑΣ II ΑΕ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ, ΝΗΣΑΙΑ ΑΣΤΕΡΑΣ III ΑΕ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ (ως «Πωλητές») και της εταιρείας Vagelizo Holdings Limited (ως «Αγοραστής») Συμφωνητικό Αγοραπωλησίας Μετοχών, σύμφωνα με το οποίο οι Πωλητές εκπροσωπώντας το 20% του πλήρως καλυφθέντος και καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, πωλούν, μεταβιβάζουν, παραδίδουν και εκχωρούν τις μετοχές, ήτοι 59.659 ονομαστικές μετοχές της Εταιρείας ονομαστικής αξίας €23,80 η καθεμία, και ο Αγοραστής, εκπροσωπώντας το 80% του πλήρως καλυφθέντος και καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, αγοράζει λαμβάνει και αποκτά την κυριότητα, νομή και κατοχή των μετοχών αυτών, με όλα τα δικαιώματα που ενσωματώνονται σε αυτές εκπροσωπώντας πλέον το 100% του πλήρως καλυφθέντος και καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας. Το συνολικό βασικό τίμημα για την πώληση και μεταβίβαση των μετοχών από τους Πωλητές στον Αγοραστή ορίζεται στο ποσό των €14.086.394,40, το οποίο αντιστοιχεί σε €236,115161 ανά μετοχή.
- Στις 31.7.2020, υπογράφηκε μεταξύ της Εταιρείας (ως «Υπεκμισθώτρια») και της εταιρείας ΕΥΝΙΚΗ ΑΕ (ως «Υπομισθώτρια»), Ιδιωτικό Συμφωνητικό Λύση Σύμβασης Υπομίσθωσης με βάση το οποίο οι δύο εταιρείες συμφωνούν από κοινού και αποφασίζουν όπως προβούν στην λύση του από 15.12.2014 μεταξύ τους Ιδιωτικού Συμφωνητικού Υπομίσθωσης ισόγειου καταστήματος (εφεξής το «Μίσθιο»), του οποίου η διάρκεια είχε οριστεί μέχρι την 31.12.2030. Ως αποζημίωση για την πρόωρη λύση του ως άνω ιδιωτικού συμφωνητικού υπομίσθωσης, η Εταιρεία αναλαμβάνει την υποχρέωση να καταβάλει στην Υπομισθώτρια το ποσό των €785.213,51 πλέον του αναλογούντος ΦΠΑ ή τέλος χαρτοσήμου. Περαιτέρω, η Εταιρεία αναλαμβάνει να αγοράσει από την Υπομισθώτρια τον εξοπλισμό/πάγια και τα εμπορεύματα που ευρίσκονται στο Μίσθιο και ως τίμημα θα καταβάλει το ποσό των €1.214.786,49 πλέον ΦΠΑ, ποσό που αποτελεί την αναπόσβεστη αξία του εξοπλισμού/παγίων όπως αυτή απεικονίζεται στα λογιστικά βιβλία της Υπομισθώτριας. Για τα δε εμπορεύματα το ποσό θα προσδιορισθεί δι' απογραφής των εμπορευμάτων, η οποία θα διενεργηθεί κατά τον χρόνο παράδοσης τους στην Εταιρεία.

➤

Γλυφάδα, 28 Αυγούστου 2020

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού
Συμβουλίου

Ιωάννης Καρελιώτης

Το Μέλος του Διοικητικού
Συμβουλίου

Άννα Οικονόμου

Ο Προϊστάμενος Λογιστηρίου

Κωνσταντίνος Μοτσάκος

Deloitte.

Αρ. Μητρώου ΑΔ. Α' Τάξης: 105030
Deloitte Business Solutions ΑΕ
Αρ. Αδείας ΟΕΕ Νο 1297