

**HUB 204 ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ
ΑΚΙΝΗΤΩΝ**

Γ.Ε.ΜΗ 147122401000

Νερατζιωτίσσης 115 Τ.Κ 15124, Μαρούσι, Τηλ. 210 – 8774000

**ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΡΩΤΗ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ ΑΠΟ 31^η ΙΟΥΛΙΟΥ ΕΩΣ 31^η ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ
2018
ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΑ ΔΙΕΘΝΗ ΠΡΟΤΥΠΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ
(ΕΦΕΞΗΣ «ΔΠΧΑ»)**

Περιεχόμενα

1.	Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή.....	3
2.	Δηλώσεις μελών διοικητικού συμβουλίου	6
3.	Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις	7
3.1	Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	7
3.2	Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος.....	8
3.3	Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	9
3.4	Κατάσταση Ταμειακών Ροών	10
4.	Σημειώσεις επί των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων χρήσεως 2018	11
4.1	Γενικές πληροφορίες για την Εταιρεία	11
4.2	Βάση σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	11
4.3	Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες.....	11
4.4	Λογιστικές πολιτικές.....	13
5.	Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου	17
5.1	Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου	17
5.2	Διαχείριση κεφαλαίου	18
5.3	Εκτίμηση της Εύλογης Αξίας των Χρηματοοικονομικών Περιουσιακών Στοιχείων και Υποχρεώσεων	18
6.	Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Κρίσεις της Διοίκησης.....	19
6.1	Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές.....	19
6.2	Σημαντικές Λογιστικές Κρίσεις στην εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών.....	19
7.	Πληροφοριακά στοιχεία επί των λογαριασμών	19
7.1	Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	19
7.2	Λοιπές απαιτήσεις.....	19
7.3	Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα	20
7.4	Μετοχικό κεφάλαιο και ίδιες μετοχές.....	20
7.5	Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	20
7.6	Έξοδα διοίκησης.....	21
7.7	Χρηματοοικονομικό κόστος (καθαρό).....	21
7.8	Φόρος εισοδήματος.....	21
7.9	Κέρδη/(Ζημιές) μετά από φόρους ανά μετοχή	21
7.10	Δεσμεύσεις από λειτουργικές μισθώσεις	21
7.11	Ενδεχόμενες υποχρεώσεις.....	22
7.12	Γεγονότα μετά την ημερομηνία Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης	22
7.13	Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	22
8.	Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου	24

1. Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας **"HUB 204 ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ"**

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων**Γνώμη**

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας **"HUB 204 ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ"** (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2018, τις καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας **"HUB 204 ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ"** κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2018, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση γνώμης

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

Άλλες πληροφορίες

Η διοίκηση είναι υπεύθυνη για τις άλλες πληροφορίες. Οι άλλες πληροφορίες περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, για την οποία γίνεται σχετική αναφορά στην "Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων", αλλά δεν περιλαμβάνουν τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών.

Η γνώμη μας επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων δεν καλύπτει τις άλλες πληροφορίες και δεν εκφράζουμε με τη γνώμη αυτή οποιασδήποτε μορφής συμπέρασμα διασφάλισης επί αυτών.

Σε σχέση με τον έλεγχο 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 τις γνώσεις που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο ή αλλιώς φαίνεται να είναι ουσιωδώς εσφαλμένες. Εάν, με βάση τις εργασίες που έχουμε εκτελέσει, καταλήξουμε στο συμπέρασμα ότι υπάρχει ουσιώδες σφάλμα σε αυτές τις άλλες πληροφορίες,

είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε το γεγονός αυτό. Δεν έχουμε τίποτα να αναφέρουμε σχετικά με το θέμα αυτό.

Ευθύνες της διοίκησης επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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

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

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των 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, όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, θα εντοπίζει πάντα ένα ουσιώδες σφάλμα, όταν αυτό υπάρχει. Σφάλματα δύναται να προκύψουν από απάτη ή από λάθος και θεωρούνται ουσιώδη όταν, μεμονωμένα ή αθροιστικά, θα μπορούσε εύλογα να αναμένεται ότι θα επηρέαζαν τις χρηματοοικονομικές αποφάσεις των χρηστών, που λαμβάνονται με βάση αυτές τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

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

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει 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 τη διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη Διοίκηση.
- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσεως από τη διοίκηση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των 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 στη διοίκηση, το σχεδιαζόμενο εύρος και το χρονοδιάγραμμα του ελέγχου, καθώς και σημαντικά ευρήματα του ελέγχου, συμπεριλαμβανομένων όποιων σημαντικών ελλείψεων στις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου εντοπίζουμε κατά τη διάρκεια του ελέγχου μας.

Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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

- α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 43α του κ.ν. 2190/1920 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσεως που έληξε την 31.12.2018.
- β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας, για την εταιρεία **"HUB 204 ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ"** και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 25 Ιουνίου 2019

Σωτήριος Γερ. Βαρδαράματος
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Α.Μ. ΣΟΕΛ 12851

ΣΟΛ Α.Ε.
Μέλος Δικτύου Crowe Global
Φωκ. Νέγρη 3, 112 57 Αθήνα
Α.Μ. ΣΟΕΛ 125

2. Δηλώσεις μελών διοικητικού συμβουλίου

Τα κατωτέρω μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της "**HUB 204 ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**":

Ανδριόπουλος Δημήτρης Πρόεδρος του Δ.Σ. και Διευθύνων Σύμβουλος

Παναγιωτίδης Παναγιώτης Μέλος

Αναστασόπουλος Μιχάλης Μέλος

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

οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της HUB 204 ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ για την πρώτη εταιρική χρήση 31/7/2018 – 31/12/2018, οι οποίες καταρτίσθηκαν σύμφωνα με τα ισχύοντα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του ενεργητικού και του παθητικού, την καθαρή θέση και τα αποτελέσματα χρήσεως της Εταιρείας, και η συνημμένη Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας απεικονίζει κατά τρόπο αληθή την εξέλιξη, τις επιδόσεις και τη θέση της Εταιρείας συμπεριλαμβανομένης της περιγραφής των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων που αντιμετωπίζουν.

Μαρούσι, 15/05/2019

Οι βεβαιούντες,

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ ΔΣ

ΤΑ ΜΕΛΗ

ΔΗΜΗΤΡΗΣ ΑΝΔΡΙΟΠΟΥΛΟΣ

ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΙΔΗΣ

ΜΙΧΑΛΗΣ ΑΝΑΣΤΑΣΟΠΟΥΛΟΣ

3. Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις**3.1 Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης**

	Σημ.	31.12.2018
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ		
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό		
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	7.1	71.100,00
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού		71.100,00
Κυκλοφορούν ενεργητικό		
Λοιπές απαιτήσεις	7.2	18.551,04
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	7.3	18.286,48
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού		36.837,52
Σύνολο ενεργητικού		107.937,52
Ίδια κεφάλαια		
Μετοχικό κεφάλαιο	7.4	105.000,00
Αποτελέσματα εις νέον		(8.994,48)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		96.005,52
Υποχρεώσεις		
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	7.5	11.932,00
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		11.932,00
Σύνολο υποχρεώσεων		11.932,00
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		107.937,52

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 11 - 24 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

3.2 Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος

		31.7.2018 έως
	Σημ.	31.12.2018
Έξοδα διοίκησης	7.6	(7.964,30)
Λειτουργικά Κέρδη/(Ζημιές)		(7.964,30)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	7.7	(125,18)
Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) - καθαρά	7.7	(125,18)
Κέρδη/(Ζημιές) προ φόρων		(8.089,48)
Φόρος εισοδήματος	7.8	-
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) χρήσης		(8.089,48)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		(8.089,48)
Κέρδη/(Ζημιές) μετά από φόρους ανά μετοχή-σε ευρώ	7.9	(3,05)
Κέρδη/ (Ζημιές) προ φόρων, τόκων, επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων (EBITDA)		(7.964,30)

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 11-24 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

3.3 Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

	Σημ.	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
31 Ιουλίου 2018		-	-	-
Έκδοση μετοχικού κεφαλαίου	7.4	25.000,00	(25,00)	24.975,00
Καθαρές ζημιές χρήσης		-	(8.089,48)	(8.089,48)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		-	(8.089,48)	(8.089,48)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	7.4	80.000,00	(880,00)	79.120,00
31 Δεκεμβρίου 2018		105.000,00	(8.994,48)	96.005,52

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 11-24 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

3.4 Κατάσταση Ταμειακών Ροών

		31.7.2018 έως
	<i>Σημ.</i>	31.12.2018
Κέρδη/(Ζημιές) προ φόρων		(8.089,48)
Προσαρμογές για :		
Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) - καθαρά	7.7	125,18
		(7.964,30)
Μεταβολές στο Κεφάλαιο κίνησης		
(Αύξηση) / μείωση πελατών και λοιπών απαιτήσεων		(18.551,04)
Αύξηση / (μείωση) προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων		11.052,00
		(7.499,04)
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		(15.463,34)
Καταβληθέντες τόκοι και συναφή έξοδα		(125,18)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		(15.588,52)
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		
Πληρωμές για αγορές ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	7.1	(71.100)
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		(71.100,00)
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	7.4	104.975,00
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		104.975,00
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		18.286,48
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης		-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης	7.3	18.286,48

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 11-24 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

4. Σημειώσεις επί των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων χρήσεως 2018

4.1 Γενικές πληροφορίες για την Εταιρεία

Η εταιρεία HUB 204 ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (στο εξής αναφερόμενη ως «Εταιρεία») με διακριτικό τίτλο HUB 204 που εδρεύει στο Δήμο Αμαρουσίου έχει ως κύριο αντικείμενό της την αγορά ή και μακροχρόνια μίσθωση ακινήτων σε όλες τις περιοχές της χώρας με σκοπό την ανάπτυξη αυτών, την διαχείριση και εκμετάλλευση τους, την ανέγερση ή ανακατασκευή ή μετασκευή ακινήτων πάσης φύσεως, σκοπού και χρήσης για ίδιο λογαριασμό και χρήση, την διαχείριση και εκμετάλλευση εν γένει ακινήτων, ιδιοκτητών ή μισθωμένων, καθώς και την με οποιοδήποτε νόμιμο τρόπο εκμετάλλευση τεχνικών έργων που θα κατασκευάζει σε ακίνητα της ιδιοκτησίας της ή της ιδιοκτησίας τρίτων και η όποια εκμετάλλευση, στην τελευταία περίπτωση, θα της παραχωρείται από τους τρίτους με οποιονδήποτε επίσης νόμιμο τρόπο ως αντάλλαγμα για τη με δικές της δαπάνες κατασκευή των εν λόγω έργων. Η Εταιρεία συστάθηκε την 31 Ιουλίου 2018, έχει τη νομική μορφή της ανώνυμης εταιρείας και είναι εγγεγραμμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο με αριθμό ΓΕΜΗ 147122401000. Η διεύθυνση της έδρας της Εταιρείας είναι στην οδό Νερατζιώτισσης 115 Τ.Κ 15124, Μαρούσι.

Η εταιρεία συμπεριλαμβάνεται στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας DIMAND ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ.

Οι παρούσες Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2018, που αποτελούν τις πρώτες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας, έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 15/05/2019 και τελούν υπό την έγκριση της τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων.

4.2 Βάση σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

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

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή του ιστορικού κόστους, καθώς επίσης και με βάση την παραδοχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας. Τα ποσά των χρηματοοικονομικών καταστάσεων απεικονίζονται σε ευρώ, εκτός αν ρητά αναφέρεται διαφορετικά.

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

4.3 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

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

Πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες υποχρεωτικά για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019

- **ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις»**

Το ΔΠΧΑ 16 εφαρμόζεται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019 και αντικαθιστά την υπάρχουσα λογιστική αντιμετώπιση των μισθώσεων βάσει του ΔΛΠ 17 και των σχετικών Διερμηνειών. Το ΔΠΧΑ 16 παρέχει ένα ενιαίο μοντέλο για τον προσδιορισμό των μισθώσεων και τον λογιστικό χειρισμό τους στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις τόσο των εκμισθωτών όσο και των μισθωτών. Το ΔΠΧΑ 16 θα έχει σημαντική επίδραση στους μισθωτές, καθώς καταργείται η διάκριση μεταξύ λειτουργικών και χρηματοδοτικών μισθώσεων για τους μισθωτές και σχεδόν όλες οι μισθώσεις θα αναγνωρίζονται στον Ισολογισμό των μισθωτών. Με βάση το νέο πρότυπο, για κάθε μίσθωση θα αναγνωρίζεται ένα περιουσιακό στοιχείο ("περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης") και μια χρηματοοικονομική υποχρέωση καταβολής ενοικίων ("υποχρέωση από την μίσθωση"). Οι μόνες εξαιρέσεις αναγνώρισης είναι οι βραχυπρόθεσμες μισθώσεις και οι μισθώσεις στις οποίες το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο έχει χαμηλή αξία. Σε αντίθεση με την λογιστική αντιμετώπιση των μισθώσεων από την πλευρά του μισθωτή, το ΔΠΧΑ 16 ουσιαστικά μεταφέρει τις απαιτήσεις του ΔΛΠ 17 για την λογιστική αντιμετώπιση των μισθώσεων από την πλευρά του εκμισθωτή.

Η Εταιρεία θα εφαρμόσει το ΔΠΧΑ 16 από την υποχρεωτική ημερομηνία εφαρμογής του, την 1^η Ιανουαρίου 2019. Για τις βραχυπρόθεσμες μισθώσεις και τις μισθώσεις στις οποίες το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο έχει χαμηλή αξία, η Εταιρεία θα επιλέξει να αναγνωρίζει τα μισθώματα των εν λόγω μισθώσεων ως έξοδα με την σταθερή μέθοδο, όπως επιτρέπεται από το ΔΠΧΑ 16.

Η Εταιρεία έχει επιλέξει να εφαρμόσει την απλοποιημένη προσέγγιση μετάβασης (αναδρομικά με την σωρευτική επίδραση της αρχικής εφαρμογής του ΔΠΧΑ 16 να αναγνωρίζεται ως προσαρμογή στο υπόλοιπο ανοίγματος της καθαρής θέσης κατά την ημερομηνία αρχικής εφαρμογής) και δεν θα επαναδιατυπώσει τα συγκριτικά στοιχεία του προηγούμενου έτους. Επιπλέον, η Εταιρεία αποφάσισε να επιμετρήσει κατά την μετάβαση τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης σε ποσό ίσο με την υποχρέωση από την μίσθωση, προσαρμοσμένο κατά το ποσό τυχόν προπληρωμένων ή δουλευμένων μισθωμάτων που αφορούν την εν λόγω μίσθωση, με εξαίρεση τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης που αφορούν μισθώσεις που λογιστικοποιούνταν ως λειτουργικές με βάση το ΔΛΠ 17 και θα λογιστικοποιούνται ως επενδυτικά ακίνητα χρησιμοποιώντας την μέθοδο της εύλογης αξίας με βάση το ΔΛΠ 40 από την ημερομηνία πρώτης εφαρμογής του ΔΠΧΑ 16. Τα συγκεκριμένα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης που αναφέρονται ανωτέρω θα επιμετρηθούν στην εύλογη αξία κατά την ημερομηνία πρώτης εφαρμογής του ΔΠΧΑ 16, δηλαδή την 1/1/2019.

Η Εταιρεία βρίσκεται σε διαδικασία αξιολόγησης της επίδρασης του νέου προτύπου και εκτιμά ότι εφόσον αρθούν οι αιρέσεις που αφορούν συγκεκριμένη μίσθωση όπως αναφέρεται κατωτέρω, θα αναγνωρίσει υποχρεώσεις από μισθώσεις περίπου μεταξύ €2 εκατ. και €3 εκατ. Οι υποχρεώσεις από μισθώσεις που θα αναγνωριστούν θα αφορούν κυρίως μίσθωση ακινήτου, το οποίο η Εταιρεία θα ανακατασκευάσει με σκοπό να το μισθώνει σε τρίτους, καθώς και μίσθωση χώρου γραφείων. Επί της σχετικής μισθωτικής συμβάσεως περιέχονται αιρέσεις που αφορούν τόσο την έκδοση αδείας όσο και την εύρεση αρχαίων και κατά συνέπεια, δεδομένης και της σχετικής αβεβαιότητας, η εταιρεία αντιμετωπίζει την μίσθωση ως λειτουργική μέχρι την άρση των αιρέσεων.

- **Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Π 23 «Αβεβαιότητα σχετικά με τον χειρισμό θεμάτων φορολογίας εισοδήματος»**

Η Διερμηνεία έχει εφαρμογή σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019 και παρέχει επεξηγήσεις ως προς την λογιστικοποίηση του φόρου εισοδήματος όταν υπάρχει αβεβαιότητα σχετικά με τη φορολογική αντιμετώπιση κάποιων στοιχείων. Η Διερμηνεία απαιτεί όπως μία οικονομική οντότητα:

α) καθορίζει εάν οι όποιοι αβέβαιοι χειρισμοί φορολογικών θεμάτων αξιολογούνται συλλογικά ή μεμονωμένα και

β) αξιολογεί εάν είναι πιθανό η αρμόδια φορολογική αρχή να αποδεχθεί την υιοθετημένη ή προτεινόμενη από την οντότητα λογιστική μεταχείριση του φορολογικού θέματος στη δήλωση φόρου εισοδήματος:

- εάν ναι, η οντότητα πρέπει να προσδιορίσει τη φορολογική της θέση σε συνάρτηση με τον εν λόγω λογιστικό χειρισμό,

- εάν όχι, η οντότητα πρέπει να παρουσιάσει το αντίκτυπο του αβέβαιου λογιστικού χειρισμού στην φορολογική της θέση.

Η Διοίκηση της Εταιρείας αναμένει πως η εφαρμογή της Διερμηνείας δεν θα έχει σημαντική επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

4.4 Λογιστικές πολιτικές

4.4.1 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, που είναι το λειτουργικό νόμισμα και το νόμισμα παρουσίασης της Εταιρείας.

(β) Συναλλαγές και υπόλοιπα

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

4.4.2 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία, συμπεριλαμβανομένων των βελτιώσεων σε ακίνητα τρίτων, επιμετρώνται στο κόστος κτήσεως μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις. Το κόστος κτήσεως περιλαμβάνει όλες τις δαπάνες που σχετίζονται άμεσα με την απόκτηση των στοιχείων. Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στην λογιστική αξία των ενσώματων παγίων ή καταχωρούνται ως ξεχωριστό πάγιο μόνο αν αναμένεται να επιφέρουν μελλοντικά οικονομικά οφέλη στην Εταιρεία και 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 της χρήσεως που πραγματοποιούνται.

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

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

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

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

4.4.3 Απομείωση Αξίας Μη Χρηματοοικονομικών Περιουσιακών Στοιχείων

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

4.4.4 Χρηματοοικονομικά μέσα

Αρχική αναγνώριση

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

(α) Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Ταξινόμηση και επιμέτρηση

Η Εταιρεία ταξινομεί τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στις ακόλουθες κατηγορίες επιμέτρησης με βάση το επιχειρηματικό μοντέλο της Εταιρείας για την διαχείριση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών της στοιχείων και τα χαρακτηριστικά των συμβατικών ταμειακών ροών τους.

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

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

περιουσιακών στοιχείων που επιμετρώνται μεταγενέστερα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα.

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

Η Εταιρεία κατά την ημερομηνία αναφοράς διακρατά μόνο ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και δεν διακρατά άλλα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία.

Απομείωση

Οι απαιτήσεις που επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων υπόκεινται σε απομείωση.

Το ΔΠΧΑ 9 απαιτεί η απομείωση να υπολογίζεται με βάση τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές.

Η Εταιρεία δεν διακρατά απαιτήσεις που να υπόκεινται σε απομείωση κατά την ημερομηνία αναφοράς.

(β) Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

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

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

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

4.4.5 Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

Στην κατάσταση ταμειακών ρών, τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιλαμβάνουν μετρητά, καταθέσεις όψεως και βραχυπρόθεσμες μέχρι 3 μήνες επενδύσεις υψηλής ρευστοποίησης και χαμηλού ρίσκου.

4.4.6 Τρέχων και Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος

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

Ο τρέχων φόρος εισοδήματος υπολογίζεται σύμφωνα με τους φορολογικούς νόμους που έχουν θεσπιστεί ή ουσιαδώς θεσπιστεί κατά την ημερομηνία αναφοράς στην Ελλάδα. Η Διοίκηση της Εταιρείας περιοδικά

αξιολογεί τις θέσεις στις φορολογικές δηλώσεις σχετικά με καταστάσεις όπου η φορολογική νομοθεσία υπόκειται σε ερμηνεία και προβαίνει στο σχηματισμό προβλέψεων, όπου χρειάζεται, με βάση τα ποσά που αναμένεται να καταβληθούν στις φορολογικές αρχές.

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

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

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

4.4.7 Μετοχικό Κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο περιλαμβάνει τις κοινές μετοχές της Εταιρείας. Άμεσα έξοδα για την έκδοση νέων μετοχών εμφανίζονται, αφαιρετικά στα Ίδια Κεφάλαια ως μείωση του προϊόντος της έκδοσης.

4.4.8 Μισθώσεις

(α) Η Εταιρεία ως μισθωτής

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

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

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

(β) Η Εταιρεία ως εκμισθωτής

Η Εταιρεία δεν έχει συνάψει ακόμη μισθώσεις ως εκμισθωτής.

4.4.9 Αναγνώριση εξόδων

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

4.4.10 Διανομή μερίσματος

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

5. Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου

5.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Η Εταιρεία εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως ο κίνδυνος αγοράς, ο πιστωτικός κίνδυνος και ο κίνδυνος ρευστότητας. Η διαχείριση των χρηματοοικονομικών κινδύνων πραγματοποιείται από την Διοίκηση της Εταιρείας. Η Διοίκηση της Εταιρείας προσδιορίζει, αξιολογεί και λαμβάνει μέτρα με σκοπό την αντιστάθμιση των χρηματοοικονομικών κινδύνων.

α) Κίνδυνος αγοράς

i) Κίνδυνος τιμών

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

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

Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε κίνδυνο επιτοκίου, καθώς δεν έχει δανειακές υποχρεώσεις και χρηματοδοτείται αποκλειστικά με Ίδια Κεφάλαια.

iii) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Η Εταιρεία δεν αντιμετωπίζει συναλλαγματικό κίνδυνο, καθώς οι συναλλαγές της διενεργούνται στο λειτουργικό της νόμισμα (ευρώ). Επίσης τα τραπεζικά διαθέσιμα της Εταιρείας τηρούνται σε ευρώ.

β) Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος της Εταιρείας προκύπτει από τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα που έχει η Εταιρεία την 31.12.2018. Η Εταιρεία δεν διαθέτει απαιτήσεις.

Όσον αφορά τις καταθέσεις σε Τράπεζες, η Εταιρεία συνεργάζεται με ελληνικές συστημικές τράπεζες.

Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα της Εταιρείας κατά την ημερομηνία αναφοράς είναι μη σημαντικής αξίας.

γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Όσο αφορά τον κίνδυνο ρευστότητας η Εταιρεία διαχειρίζεται τους κινδύνους που μπορεί να δημιουργηθούν από έλλειψη επαρκούς ρευστότητας φροντίζοντας να υπάρχουν πάντα εξασφαλισμένες τραπεζικές πιστώσεις προς χρήση. Η Εταιρεία εξασφαλίζει εγκαίρως την απαιτούμενη ρευστότητα ώστε να ικανοποιήσει εμπρόθεσμα τις υποχρεώσεις της, μέσω τακτικής παρακολούθησης των αναγκών ρευστότητας και της συνετής διαχείρισης των διαθεσίμων. Η Διοίκηση της Εταιρείας παρακολουθεί την ρευστότητα της Εταιρείας και έχει πάντοτε την

διαβεβαίωση του μετόχου αυτής για άμεση κάλυψη των ταμειακών της αναγκών μέσω συμμετοχής σε πιθανή αύξηση μετοχικού κεφαλαίου.

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται, κατά την ημερομηνία αναφοράς, οι πληρωτέες ταμειακές ροές από την Εταιρεία από χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις. Τα ποσά που παρουσιάζονται στον πίνακα είναι οι συμβατικές μη προεξοφλημένες ταμειακές ροές.

Συμβατικές λήξεις χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων 31 Δεκεμβρίου 2018	Κάτω των 12 μηνών	Από 2 έως 5 έτη	Άνω των 5 ετών	Σύνολο συμβατικών ταμειακών ροών	Λογιστική αξία
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	5.952,00	-	-	5.952,00	5.952,00
Σύνολο	5.952,00	-	-	5.952,00	5.952,00

5.2 Διαχείριση κεφαλαίου

Στόχος της Εταιρείας όσον αφορά τη διαχείριση του κεφαλαίου είναι να διασφαλίζει τη δυνατότητα της Εταιρείας να συνεχίζει απρόσκοπτα τη δραστηριότητά της και να παρέχει ικανοποιητική απόδοση στους μετόχους φροντίζοντας την κεφαλαιακή διάρθρωση.

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

	Σημ.	31.12.2018
Σύνολο δανεισμού		-
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	7.3	18.286,48
Καθαρός δανεισμός		(18.286,48)
Ίδια κεφάλαια		96.005,52
Συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια		77.719,04
Συντελεστής μόχλευσης		-24%

5.3 Εκτίμηση της Εύλογης Αξίας των Χρηματοοικονομικών Περιουσιακών Στοιχείων και Υποχρεώσεων

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

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

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

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

Δεν υπάρχουν χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις που να επιμετρώνται στην εύλογη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2018.

6. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Κρίσεις της Διοίκησης

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

6.1 Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές

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

Δεν υπάρχουν εκτιμήσεις και παραδοχές που να ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων μέσα στην επόμενη χρήση.

6.2 Σημαντικές Λογιστικές Κρίσεις στην εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών

Δεν υπάρχουν περιοχές στις οποίες χρειάστηκε να χρησιμοποιηθούν σημαντικές κρίσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών.

7. Πληροφοριακά στοιχεία επί των λογαριασμών**7.1 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία**

	Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση	Σύνολο
Κόστος		
31 Ιουλίου 2018	-	-
Προσθήκες	71.100,00	71.100,00
31 Δεκεμβρίου 2018	71.100,00	71.100,00
Συσσωρευμένες αποσβέσεις		
31 Ιουλίου 2018	-	-
Αποσβέσεις χρήσης	-	-
31 Δεκεμβρίου 2018	-	-
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Ιουλίου 2018	-	-
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2018	71.100,00	71.100,00

Οι ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση αφορούν αμοιβές μηχανικών και λοιπών μελετητών στα πλαίσια της εκπόνησης των αναγκαίων μελετών προκειμένου να εκδοθεί η σχετική άδεια δόμησης ώστε να αρθούν οι αιρέσεις που εμπεριέχονται στην σύμβαση μίσθωσης που αναφέρεται στην παράγραφο 7.10 κατωτέρω.

7.2 Λοιπές απαιτήσεις

	31.12.2018
Λοιπές απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο (ΦΠΑ κλπ)	18.551,04
Σύνολο	18.551,04
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	-
Κυκλοφορούν ενεργητικό	18.551,04

7.3 Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα

	31.12.2018
Ταμείο	330,50
Τραπεζικές καταθέσεις	17.955,98
Σύνολο	18.286,48

7.4 Μετοχικό κεφάλαιο και ίδιες μετοχές

	Αριθμός μετοχών	Κοινές μετοχές	Σύνολο
31 Ιουλίου 2018	-	-	-
Έκδοση μετοχικού κεφαλαίου	2.500	25.000,00	25.000,00
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	8.000	80.000,00	80.000,00
31 Δεκεμβρίου 2018	10.500	105.000,00	105.000,00

Η Εταιρεία συστάθηκε στις 31/7/2018 και το μετοχικό της κεφάλαιο ορίστηκε στο ποσό των είκοσι πέντε χιλιάδων ευρώ (€25.000), διαιρούμενο σε δύο χιλιάδες πεντακόσιες (2.500) ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας δέκα ευρώ (€10) έκαστης. Τα έξοδα της έκδοσης του μετοχικού κεφαλαίου (€25) καταχωρήθηκαν αφαιρετικά των αποτελεσμάτων εις νέον.

Με την από 28/12/2018 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά το ποσό των ογδόντα χιλιάδων ευρώ (€80.000) με την έκδοση οκτώ χιλιάδων (8.000) νέων ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας και με τιμή διάθεσης δέκα ευρώ (€10) έκαστης. Τα έξοδα της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου (€880) καταχωρήθηκαν αφαιρετικά των αποτελεσμάτων εις νέον.

Έτσι, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ολοσχερώς καταβεβλημένο ανέρχεται την 31.12.2018 στο ποσό των εκατόν πέντε χιλιάδων ευρώ (€105.000) διαιρούμενο σε δέκα χιλιάδες πεντακόσιες (10.500) κοινές μετοχές ονομαστικής αξίας δέκα ευρώ (€10) έκαστη.

7.5 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

	31.12.2018
Προμηθευτές	5.952,00
Δεδουλευμένα έξοδα	880,00
Υποχρεώσεις για φόρους και τέλη	5.100,00
Σύνολο	11.932,00
	31.12.2018
Μακροπρόθεσμο μέρος	-
Βραχυπρόθεσμο μέρος	11.932,00
Σύνολο	11.932,00

7.6 Έξοδα διοίκησης

	31.7.2018 έως 31.12.2018
Ενοίκια	1.300,00
Φόροι - Τέλη	46,80
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	6.026,00
Λοιπά	591,50
Σύνολο	7.964,30

7.7 Χρηματοοικονομικό κόστος (καθαρό)

	31.7.2018 έως 31.12.2018
Λοιπά	125,18
Χρηματοοικονομικό κόστος	125,18
Χρηματοοικονομικό κόστος - καθαρό	125,18

7.8 Φόρος εισοδήματος

Κατά την διάρκεια της χρήσης η Εταιρεία πραγματοποίησε ζημιές και ως εκ τούτου δεν προέκυψε τρέχων φόρος εισοδήματος.

Η Εταιρεία δεν αναγνώρισε αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση επί των μεταφερόμενων φορολογικών ζημιών της χρήσης, ύψους €8.114,48. Οι σχετικές φορολογικές ζημιές δύναται να χρησιμοποιηθούν έως και την χρήση 2023.

Για τη χρήση 2018 η Εταιρεία έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των ΟΕΛ, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α Ν. 4174/2013. Ο έλεγχος αυτός βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων χρήσης 2018.

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

7.9 Κέρδη/(Ζημιές) μετά από φόρους ανά μετοχή

	31.12.2018
Κέρδη/(Ζημιές) που αναλογούν στους μετόχους της μητρικής	(8.089,48)
Σταθμισμένος μέσος αριθμός μετοχών	2.654,84
Κέρδη/(Ζημιές) ανά μετοχή (Ευρώ/μετοχή)	(3,05)

7.10 Δεσμεύσεις από λειτουργικές μισθώσεις

Το σύνολο μελλοντικών ελάχιστων καταβολών μισθωμάτων που αναμένεται να δοθεί βάσει , ακυρωτέων και μη , λειτουργικών μισθώσεων έχουν ως εξής:

	31.12.2018
Έως 1 έτος	11.921,52
Από 2-5 έτη	281.686,08
Περισσότερα από 5 έτη	5.271.517,99
	5.565.125,59

Οι λειτουργικές μισθώσεις της εταιρείας αφορούν κυρίως σύμβαση μίσθωσης ακινήτου, το οποίο η Εταιρεία θα ανακατασκευάσει με σκοπό να το μισθώνει σε τρίτους, καθώς και μίσθωση χώρου γραφείων.

Στις 31/7/2018 η εταιρεία υπέγραψε σύμφωνο μίσθωσης με την εταιρεία Παπαστράτος Α.Β.Ε.Σ το οποίο αφορά την ενοικίαση του Οικοπέδου με των επ' αυτού κτισμάτων που βρίσκεται στο Ο.Τ 204 στον Πειραιά συνολικής επιφάνειας 17.050,14 τμ και 4.219,49 τμ αντίστοιχα. Για την ενεργοποίηση της συμφωνίας της μίσθωσης έχει τεθεί αίτηση έκδοσης αδειάς εντός των πρώτων 2 ετών. Επιπρόσθετα έχει ληφθεί αντίστοιχη αίτηση σε περίπτωση εύρεσης αρχαίων εντός τεσσάρων μηνών από την λήψη των αδειών. Μη πλήρωση αυτών επιτρέπει στην εταιρεία να λύσει αζημίως το συμφωνητικό. Το σύμφωνο μίσθωσης προβλέπει πέραν των άλλων ότι η μίσθωση θα διαρκέσει 49 έτη αρχής γενομένης από την ημερομηνία παράδοσης του μίσθιου. Μέχρι και την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων η εκμισθώτρια δεν έχει παραδώσει το μίσθιο. Το ακίνητο θα χρησιμοποιηθεί από την μισθώτρια για την ανέγερση και λειτουργία μικτών χρήσεων ανάπτυξης όπως εμπορικών και αθλητικών χρήσεων, χρήσεων αναψυχής και οποιασδήποτε άλλες χρήσεις κριθούν από την εταιρεία. Μέχρι να αρθούν οι ανωτέρω αιρέσεις, δεδομένου ότι και η εταιρεία μπορεί να λύσει αζημίως την σχετική σχέση, αλλά και του γεγονότος μη παράδοσης του μίσθιου προς χρήση, η εταιρεία θεωρεί την μίσθωση ως λειτουργική και ως τέτοια την παρουσιάζει στις τρέχουσες Οικονομικές Καταστάσεις. Ευθύς μόλις παύσουν να υφίστανται οι ανωτέρω αιρέσεις η εν λόγω μίσθωση θα αναταξινομηθεί.

7.11 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Δεν υπάρχουν επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές καθώς και αποφάσεις δικαστικών ή διαιτητικών οργάνων που να έχουν επίπτωση στην οικονομική κατάσταση ή λειτουργία της Εταιρείας.

7.12 Γεγονότα μετά την ημερομηνία Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης

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

7.13 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

	31.7.2018 έως 31.12.2018
Αγορές υπηρεσιών	
DIMAND ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ	
ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ	
ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ	6.346,80
Σύνολο	6.346,80

Υπόλοιπα από συνδεδεμένα μέρη

Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη	<u>31.12.2018</u>
DIMAND ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ	
ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ	
ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ	5.952,00
Σύνολο	<u>5.952,00</u>

Μαρούσι, 15/05/2019Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.
& Διευθύνων Σύμβουλος

Το μέλος του Δ.Σ.

Ο Οικονομικός Διευθυντής

ΑΝΔΡΙΟΠΟΥΛΟΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ
ΑΔΤ ΑΜ 120773ΠΑΝΑΓΙΩΤΙΔΗΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ
ΑΔΤ ΑΚ 121574ΚΩΤΟΥΛΑΣ ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ
ΑΔΤ Σ 504154
ΑΡ Ο.Ε.Ε 78822 Α ΤΑΞΗΣ

8. Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου**ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ****ΠΕΡΙΟΔΟΥ 31^{ης} ΙΟΥΛΙΟΥ 2018 - 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2018****ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ****ΤΗΣ ΑΝΩΝΥΜΟΥ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΜΕ ΤΗΝ ΕΠΩΝΥΜΙΑ****«HUB 204 ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ»****Κύριοι Μέτοχοι,**

Έχουμε την τιμή να σας εκθέσουμε τα πεπραγμένα της χρήσης 31/7/2018-31/12/2018, να υποβάλλουμε για έγκριση σύμφωνα με το Νόμο και το Καταστατικό της Εταιρείας, τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης αυτής, και να σας παρουσιάσουμε τα ακόλουθα σχετικά με τη δραστηριότητα της Εταιρείας κατά τη διάρκεια της χρήσης, την οικονομική θέση και την προβλεπόμενη από το Δ.Σ. πορεία της, στις επόμενες χρήσεις.

α. Εξέλιξη των Εργασιών της Εταιρείας

Η κλειόμενη χρήση αποτέλεσε την πρώτη εταιρική χρήση της Εταιρείας. Στις 31/8/2018 η εταιρεία υπέγραψε σύμφωνο μίσθωσης με την εταιρεία Παπαστράτος Α.Β.Ε.Σ το οποίο αφορά την ενοικίαση του Οικοπέδου με των επ' αυτού κτισμάτων που βρίσκεται στο Ο.Τ 204 στον Πειραιά συνολικής επιφάνειας 17.050,14 τμ και 4.219,49 τμ αντίστοιχα. Για την ολοκλήρωση της συμφωνίας της μίσθωσης έχει τεθεί αίτηση έκδοσης αδειάς εντός των πρώτων 2 ετών. Μη έκδοση αυτής επιτρέπει στην εταιρεία να λύσει αζημίως το συμφωνητικό. Το σύμφωνο μίσθωσης προβλέπει πέραν των άλλων ότι η μίσθωση θα διαρκέσει 49 έτη και το ακίνητο θα χρησιμοποιηθεί από την μισθώτρια για την ανέγερση και λειτουργία μικτών χρήσεων ανάπτυξης όπως εμπορικών και αθλητικών χρήσεων, χρήσεων αναψυχής και οποιασδήποτε άλλες χρήσεις κριθούν από την εταιρεία.

β. Οικονομική Θέση της Εταιρείας

Η οικονομική κατάσταση της Εταιρείας κατά την 31/12/2018 κρίνεται ικανοποιητική. Την ίδια ημερομηνία τα Ίδια κεφάλαια της Εταιρείας ανήλθαν σε €96.005,52.

Τα κυριότερα μεγέθη της χρήσης 31.7.2018 – 31.12.2018 έχουν ως εξής:

ΕΤΑΙΡΕΙΑ	31.7.2018 έως 31.12.2018
Λειτουργικό Αποτέλεσμα (EBITDA)	(7.964,30)
Κέρδη/(Ζημίες) προ φόρων	(8.089,48)
Καθαρά κέρδη χρήσεως μετά από φόρους	(8.089,48)

Ακολουθούν οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρείας ώστε να παρέχουν πληρέστερη πληροφόρηση για τη χρήση που έκλεισε :

ΔΕΙΚΤΕΣ

Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης		31.7.2018 έως 31.12.2018
Κυκλοφορούν ενεργητικό/Σύνολο ενεργητικού		34,13%
Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό/Σύνολο ενεργητικού		65,87%
Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την αναλογία κεφαλαίων που έχει διατεθεί σε κυκλοφοριακό και πάγιο ενεργητικό.		
Ιδια κεφάλαια/Σύνολο υποχρεώσεων		804,61%
Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρείας.		
Σύνολο υποχρεώσεων/Σύνολο παθητικού		11,05%
Ιδια κεφάλαια/Σύνολο παθητικού		88,95%
Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρείας.		
Ιδια κεφάλαια/Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό ενεργητικό		135,03%
Ο δείκτης αυτός δείχνει το βαθμό χρηματοδότησης των ακινητοποιήσεων της Εταιρείας από τα Ίδια Κεφάλαια.		
Κυκλοφορούν ενεργητικό/Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		308,73%
Ο ανωτέρω δείκτης απεικονίζει την γενική ρευστότητα της οικονομικής μονάδας.		
Καθαρό κεφάλαιο κίνησης/Κυκλοφορούν Ενεργητικό		67,61%
Ο δείκτης αυτός δείχνει το ποσοστό χρηματοδότησης κυκλοφορούντος ενεργητικού από το πλεόνασμα διαρκών κεφαλαίων (Ιδίων Κεφαλαίων και Μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων)		
Αριθμοδείκτες αποδόσεως και αποδοτικότητας		31.7.2018 έως 31.12.2018
Καθαρά αποτελέσματα χρήσεως προ φόρων/Ιδια κεφάλαια		-8,43%
Ο αριθμοδείκτης αυτός απεικονίζει την αποδοτικότητα των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας.		

γ. Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων

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

Κίνδυνος	Προβλέψεις της Εταιρείας
1. Πιστωτικός Κίνδυνος	Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα της Εταιρείας κατά την ημερομηνία αναφοράς είναι μη σημαντικής αξίας.
2. Κίνδυνος ρευστότητας	Η Εταιρεία μέσω των συνεργαζόμενων τραπεζών εξασφαλίζει τα αναγκαία πιστωτικά όρια χρηματοδότησης. Επίσης, η Διοίκηση της Εταιρείας έχει την διαβεβαίωση του μετόχου της για άμεση κάλυψη των ταμειακών αναγκών της μέσω συμμετοχής σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου.
3. Συναλλαγματικός κίνδυνος	Δεν υφίσταται λόγω του γεγονότος ότι οι συναλλαγές πραγματοποιούνται σε ευρώ και επίσης δεν υπάρχουν χρηματικά διαθέσιμα σε άλλο νόμισμα πέρα του ευρώ.
4. Κίνδυνος επιτοκίου	Η Εταιρεία δεν έχει δανειακές υποχρεώσεις την 31.12.2018 και επομένως δεν εκτίθεται σε κίνδυνο επιτοκίου.

δ. Διαχείριση κεφαλαίου

Στόχος της Εταιρείας όσον αφορά τη διαχείριση του κεφαλαίου είναι να διασφαλίσει τη δυνατότητα της Εταιρείας να συνεχίσει απρόσκοπτα τη δραστηριότητά της και να παρέχει ικανοποιητική απόδοση στους μετόχους φροντίζοντας την κεφαλαιακή διάρθρωση.

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

ε. Εργασιακά Ζητήματα

Η Εταιρεία δεν απασχολεί προσωπικό.

στ. Περιβαλλοντικά Ζητήματα

Η διοίκηση της εταιρίας έχει προβεί όλες τις σχετικές ενέργειες προκειμένου να εκδοθεί εντός της χρήσης η σχετική άδεια που θα επιτρέπει την αλλαγή χρήσεως γης.

Κατά πάγια τακτική του Ομίλου Dimand και στο πλαίσιο της προσπάθειας για μείωση του περιβαλλοντικού αποτυπώματος, η ανάπτυξη του κτηρίου που σκοπεύει να αναπτύξει θα σχεδιαστεί σύμφωνα με τις βασικές αρχές του βιοκλιματικού σχεδιασμού και σύμφωνα με τις απαιτήσεις της διεθνώς αναγνωρισμένης πιστοποίησης για αειφόρα κτήρια LEED. Ο στόχος που έχει τεθεί είναι απόκτηση πιστοποίησης σε επίπεδο LEED GOLD.

ζ. Ακίνητα

Η Εταιρεία δεν έχει στην κατοχή της ακίνητα την 31.12.2018

η. Κατεχόμενα Χρεόγραφα

Την 31.12.2018 η Εταιρεία δεν είχε στην κατοχή της χρεόγραφα.

θ. Υποκαταστήματα της Εταιρείας

Η έδρα της Εταιρείας βρίσκεται στο Μαρούσι επί της οδού Νερατζωτίσσης 115. Η Εταιρεία δεν διαθέτει υποκαταστήματα.

ι. Δραστηριότητα στον τομέα ερευνών και ανάπτυξης

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

ια. Σημαντικά Γεγονότα που συνέβησαν μετά το κλείσιμο του Ισολογισμού

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

ιβ. Προβλεπόμενη πορεία

Η εταιρεία υπέγραψε στις 31/7/2018 μισθωτήριο βάσει του οποίου μισθώνει για μια περίοδο 49 ετών το Ο.Τ 204 του σχεδίου πόλεως του Δήμου Πειραιά καθώς και τα κτήρια που βρίσκονται επί αυτού. Με την αίρεση της έκδοσης της σχετικής πολεοδομικής αδείας το μίσθιο ακίνητο είτε με κατασκευή καινούργιων κτηρίων είτε με την επέκταση των υφισταμένων θα χρησιμοποιηθεί από την εταιρεία για την λειτουργία μικτών χρήσεων

ανάπτυξης όπως εμπορικών, αθλητικών, χρήσεων αναψυχής καθώς και οπουδήποτε άλλη χρήση κρίνει αυτή. Από πλευράς της διοικήσεως της εταιρείας έχουν γίνει όλες οι δέουσες ενέργειες ώστε να εκδοθούν εντός του 2019 οι σχετικές άδειες και πεποίθηση της είναι ότι η κατάληξη θα είναι επιτυχής.

Μαρούσι, 15/5/2019

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ
και Διευθύνων Σύμβουλος

ΑΝΔΡΙΟΠΟΥΛΟΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ