

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

Γ.Ε.ΜΗ 147122401000

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

ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

**ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΑΠΟ 01^η ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ ΕΩΣ 31^η ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2019
ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΑ ΔΙΕΘΝΗ ΠΡΟΤΥΠΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ
(ΕΦΕΞΗΣ «ΔΠΧΑ»)**

Περιεχόμενα

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή.....	3
Δηλώσεις μελών διοικητικού συμβουλίου	7
Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις	8
Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	8
Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος.....	9
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	10
Κατάσταση Ταμειακών Ροών	11
Σημειώσεις επί των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων χρήσεως 2019	12
1. Γενικές πληροφορίες για την Εταιρεία	12
2. Βάση σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	12
3. Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες.....	12
4. Λογιστικές πολιτικές.....	13
5. Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου	19
6. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Κρίσεις της Διοίκησης.....	21
7. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	22
8. Λοιπές απαιτήσεις.....	22
9. Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα	22
10. Μετοχικό κεφάλαιο και ίδιες μετοχές.....	23
11. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	24
12. Δανεισμός.....	24
13. Έξοδα διοίκησης.....	24
14. Χρηματοοικονομικό κόστος (καθαρό).....	25
15. Φόρος εισοδήματος.....	25
16. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις.....	25
17. Γεγονότα μετά την ημερομηνία Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης	25
18. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	26
19. ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις» - Επίδραση από την εφαρμογή	27
Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου.....	29

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Ανώνυμης Εταιρείας «HUB 204 ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ».

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας «HUB 204 ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2019, 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 λουπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας «HUB 204 ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» 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, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και σύμφωνα με το Ν. 4548/2018.

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.

Άλλο Θέμα

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

Ευθύνες της διοίκησης επί των 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 οικονομικές 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 χρήσης από τη διοίκηση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας 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 150 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2019.
- β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την Εταιρεία «HUB 204 ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 7 Αυγούστου 2020

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Δημήτρης Κατσιμπόκης

A.M. ΣΟΕΛ: 3467

Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

Φραγκοκκλησιάς 3α & Γρανικού, 151 25 Μαρούσι

A.M. ΣΟΕΛ: Ε 120



**MAKING AN
IMPACT THAT
MATTERS**

since 1845

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

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

Δηλώσεις μελών διοικητικού συμβουλίου

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

Ανδριόπουλος Δημήτρης Πρόεδρος του Δ.Σ. και Διευθύνων Σύμβουλος

Παναγιωτίδης Παναγιώτης Μέλος

Μπήτρος Κωνσταντίνος 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 εταιρική χρήση 01.01.2019 – 31.12.2019, οι οποίες καταρτίστηκαν 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, 27.06.2020

Οι βεβαιούντες,

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ ΔΣ και
ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ



ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΑΝΔΡΙΟΠΟΥΛΟΣ

ΤΟ ΜΕΛΟΣ



ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΜΠΗΤΡΟΣ

ΤΟ ΜΕΛΟΣ



ΠΑΝΑΓΙΩΤΙΔΗΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

	Σημ.	31.12.2019	31.12.2018
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	7	201.439,87	71.100,00
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού		201.439,87	71.100,00
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Λοιπές απαιτήσεις	8	46.395,60	18.551,04
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	9	2.542,65	18.286,48
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού		48.938,25	36.837,52
Σύνολο ενεργητικού		250.378,12	107.937,52
Ίδια κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	10	135.000,00	105.000,00
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	10	89.670,00	-
Αποτελέσματα εις νέον		(62.205,66)	(8.994,48)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		162.464,34	96.005,52
Υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δανεισμός	12	15.730,72	-
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		15.730,72	-
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	11	46.261,54	11.932,00
Δανεισμός	12	25.921,52	-
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		72.183,06	11.932,00
Σύνολο υποχρεώσεων		87.913,78	11.932,00
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		250.378,12	107.937,52

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 12 - 29 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος

		1.1.2019 έως 31.12.2019	31.7.2018 έως 31.12.2018
Σημ.			
Έξοδα διοίκησης	13	(28.204,52)	(7.964,30)
Λειτουργικά Κέρδη/ (Ζημιές)		(28.204,52)	(7.964,30)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	14	(2.363,99)	(125,18)
Χρηματοοικονομικά έσοδα/ (έξοδα) - καθαρά	14	(2.363,99)	(125,18)
Κέρδη/ (Ζημιές) προ φόρων		(30.568,52)	(8.089,48)
Φόρος εισοδήματος	15	-	-
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) χρήσης		(30.568,52)	(8.089,48)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		(30.568,52)	(8.089,48)

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 12 - 29 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

	Σημ.	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
31 Ιουλίου 2018		-	-	-	-
Έκδοση μετοχικού κεφαλαίου	10	25.000,00		(25,00)	24.975,00
Καθαρές ζημιές χρήσης		-	-	(8.089,48)	(8.089,48)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	10	80.000,00	-	(880)	79.120,00
31 Δεκεμβρίου 2018		105.000,00	-	(8.994,48)	71.030,52
1 Ιανουαρίου 2019		105.000,00	-	(8.994,48)	96.005,52
Αλλαγή στις λογιστικές πολιτικές - ΔΠΧΑ 16	19	-	-	(22.642,66)	(22.642,66)
Καθαρές ζημιές χρήσης		-	-	(30.568,52)	(30.568,52)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	10	30.000,00	89.670,00	-	119.670,00
31 Δεκεμβρίου 2019		135.000,00	89.670,00	(62.205,66)	162.464,34

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 12 - 29 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

	Σημ.	1.1.2019 έως 31.12.2019	31.7.2018 έως 31.12.2018
Κέρδη/(Ζημιές) προ φόρων		(30.568,52)	(8.089,48)
Προσαρμογές για :			
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	7	2.195	-
Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) - καθαρά	14	2.363,99	125,18
		(26.009,37)	(7.964,30)
Μεταβολές στο Κεφάλαιο κίνησης			
(Αύξηση) / μείωση πελατών και λοιπών απαιτήσεων		(27.844,56)	(18.551,04)
Αύξηση / (μείωση) προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων		35.209,54	11.052,00
		7.364,98	(7.499,04)
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		(18.644,39)	(15.463,34)
Καταβληθέντες τόκοι και συναφή έξοδα		(1.372,63)	(125,18)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		(20.017,02)	(15.588,52)
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Πληρωμές για αγορές ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	7	(112.851)	(71.100)
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		(112.851,00)	(71.100,00)
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	10	118.790,00	104.975,00
Αποπληρωμή κεφαλαίου μισθώσεων		(1.666)	-
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		117.124,19	104.975,00
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		(15.743,83)	18.286,48
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης	9	18.286,48	
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης	9	2.542,65	18.286,48

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 12 - 29 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

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

Η εταιρεία HUB 204 ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ 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 εκμετάλλευσή τους, την ανέγερση ή ανακατασκευή ή μετασκευή ακινήτων πάσης φύσεως, σκοπού και χρήσης για ίδιο λογαριασμό και χρήση, την διαχείριση και εκμετάλλευσή εν γένει ακινήτων, ιδιόκτητων ή μισθωμένων, καθώς και την με οποιοδήποτε νόμιμο τρόπο εκμετάλλευσή τεχνικών έργων που θα κατασκευάζει σε ακίνητα της ιδιοκτησίας της ή της ιδιοκτησίας τρίτων και η όποια εκμετάλλευσή, 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 τεχνικών 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 DIMAND ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ (εφεξής «Dimand A.E.»), η οποία έχει έδρα στην Ελλάδα, κατέχει έμμεσα μέσω της εταιρείας KARTONERA LTD κατά την 31.12.2019 και την 31.12.2018 το 100% των μετοχών της Εταιρείας και ως εκ τούτου οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας συμπεριλαμβάνονται στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας Dimand A.E.

Οι παρούσες Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2019, έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 27.06.2020 και τελούν υπό την έγκριση της τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων.

2. Βάση σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

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

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

Η ετοιμασία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί την χρήση ορισμένων σημαντικών λογιστικών εκτιμήσεων και την άσκηση κρίσης από 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.

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 την τρέχουσα οικονομική χρήση 2019

- **ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις»**

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

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

Το ΔΠΧΑ 16 εισάγει σημαντικές αλλαγές στην λογιστική αντιμετώπιση των μισθώσεων από την πλευρά του μισθωτή υπό την έννοια ότι καταργείται πλέον η διάκριση μεταξύ της λειτουργικής και χρηματοδοτικής μίσθωσης, όπως ίσχυε κατά το παρελθόν σύμφωνα με το ΔΛΠ 17, και απαιτείται από τον μισθωτή κατά την έναρξη της μίσθωσης η αναγνώριση ενός περιουσιακού στοιχείου με δικαίωμα χρήσης και μιας υποχρέωσης από την μίσθωση για όλες τις μισθώσεις με εξαίρεση τις βραχυπρόθεσμες μισθώσεις και τις μισθώσεις υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου χαμηλής αξίας. Αντιθέτως με τις αλλαγές που έχουν επέλθει στην λογιστική αντιμετώπιση των μισθώσεων για τους μισθωτές, οι απαιτήσεις του ΔΠΧΑ 16 για την λογιστική αντιμετώπιση των μισθώσεων από την πλευρά των εκμισθωτών παρέμειναν σε μεγάλο βαθμό άθικτες εν συγκρίσει με το ΔΛΠ 17, και κατά συνέπεια, συνεχίζεται να απαιτείται από τους εκμισθωτές η ταξινόμηση των μισθώσεων ως χρηματοδοτικές ή λειτουργικές.

Η Εταιρεία εφάρμοσε το ΔΠΧΑ 16 για πρώτη φορά την 1^η Ιανουαρίου 2019. Η Εταιρεία εφάρμοσε την απλοποιημένη προσέγγιση μετάβασης (αναδρομικά με την σωρευτική επίδραση της αρχικής εφαρμογής του ΔΠΧΑ 16 να αναγνωρίζεται ως προσαρμογή στο υπόλοιπο ανοίγματος της καθαρής θέσης κατά την ημερομηνία αρχικής εφαρμογής) και δεν επαναδιατύπωσε τα συγκριτικά στοιχεία. Στην Σημείωση 19 περιγράφεται η επίδραση από την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 16 στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και στην Σημείωση 4.8 παρουσιάζονται οι νέες λογιστικές πολιτικές σχετικά με τις μισθώσεις, που εφαρμόζονται από την 1η Ιανουαρίου 2019.

4. Λογιστικές πολιτικές**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.

4.2 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.

4.3 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 δύναται 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 Χρηματοοικονομικά μέσαΑρχική 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 ουσιαστικά 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.

4.5 Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

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

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

4.7 Μετοχικό Κεφάλαιο και Αποθεματικό υπέρ το άρτιο

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.

4.8 Μισθώσεις

Η Εταιρεία ως μισθωτής

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

Η Εταιρεία εκτιμά εάν μια σύμβαση αποτελεί ή εμπεριέχει μίσθωση κατά την έναρξη ισχύς αυτής και αναγνωρίζει κατά περίπτωση κατά την ημερομηνία έναρξης της κάθε μίσθωσης, ένα περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης και μια αντίστοιχη υποχρέωση από την μίσθωση για όλες τις συμβάσεις μίσθωσης στις οποίες είναι μισθωτής, εκτός από τις βραχυπρόθεσμες μισθώσεις (που ορίζονται ως μισθώσεις με διάρκεια μίσθωσης 12 μηνών ή λιγότερο) και μισθώσεις υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου χαμηλής αξίας. Για τις μισθώσεις αυτές, η Εταιρεία αναγνωρίζει τα μισθώματα ως λειτουργικά έξοδα με την σταθερή μέθοδο, σε όλη τη διάρκεια της μίσθωσης. Η υποχρέωση από την μίσθωση αρχικά επιμετράται στην παρούσα αξία των μισθωμάτων τα οποία παραμένουν ανεξόφλητα κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου, τα οποία προεξοφλούνται με το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης. Εάν το επιτόκιο αυτό δεν μπορεί να καθοριστεί εύκολα, η Εταιρεία χρησιμοποιεί το διαφορικό επιτόκιο δανεισμού της. Τα μισθώματα που περιλαμβάνονται στην επιμέτρηση της υποχρέωσης από τη μίσθωση αποτελούνται από:

- σταθερά μισθώματα (περιλαμβανομένων των ουσιαστικά σταθερών μισθωμάτων), μειωμένα κατά τυχόν κίνητρα μίσθωσης,
- κυμαινόμενα μισθώματα τα οποία εξαρτώνται από έναν δείκτη ή ένα επιτόκιο, τα οποία αρχικά επιμετρώνται με χρήση του δείκτη ή του επιτοκίου κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου,
- ποσά τα οποία αναμένεται να καταβάλλει ο μισθωτής βάσει των εγγυήσεων υπολειμματικής αξίας,
- την τιμή άσκησης του δικαιώματος αγοράς εάν είναι μάλλον βέβαιο ότι ο μισθωτής θα ασκήσει το εν λόγω δικαίωμα, και
- την καταβολή ποινής για καταγγελία της μίσθωσης, εάν η διάρκεια μίσθωσης αποτυπώνει την άσκηση δικαιώματος του μισθωτή για καταγγελία της μίσθωσης.

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

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

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

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

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

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

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

Τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης αποσβένονται στην μικρότερη χρονική περίοδο μεταξύ της διάρκειας της μίσθωσης και της ωφέλιμης ζωής του εκάστοτε υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου. Εάν ως αποτέλεσμα της σύμβασης μίσθωσης μεταβιβάζεται η κυριότητα του εκάστοτε υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου ή στο κόστος του περιουσιακού στοιχείου με δικαίωμα χρήσης έχει ενσωματωθεί το τίμημα εξαγοράς του υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου δεδομένου ότι η Εταιρεία αναμένει να εξασκήσει το δικαίωμα αγοράς αυτού, το εν λόγω περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης αποσβένεται στην ωφέλιμη ζωή του εκάστοτε υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου. Η απόσβεση ξεκινά από την έναρξη της μισθωτικής περιόδου.

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

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

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 που είχε συνάψει η Εταιρεία μέχρι την 31 Δεκεμβρίου 2018 ως μισθωτής αφορούσαν μόνο λειτουργικές μισθώσεις

Η Εταιρεία ως εκμισθωτής

Η Εταιρεία δεν έχει συνάψει ακόμη μισθώσεις ως εκμισθωτής.

4.9 Αναγνώριση εξόδων

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

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, πέρα από τις υποχρεώσεις από μισθώσεις.

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 31.12.2019.

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 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	Κάτω των 12 μηνών	Από 2 έως 5 έτη	Άνω των 5 ετών	Σύνολο συμβατικών ταμειακών ροών	Λογιστική αξία
31 Δεκεμβρίου 2019					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	44.331,52	-	-	44.331,52	44.331,52
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	25.921,52	12.686,08	8.594,14	47.201,74	41.652,24
Σύνολο	70.253,04	12.686,08	8.594,14	91.533,26	85.983,76

Συμβατικές λήξεις χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων	Κάτω των 12 μηνών	Από 2 έως 5 έτη	Άνω των 5 ετών	Σύνολο συμβατικών ταμειακών ροών	Λογιστική αξία
31 Δεκεμβρίου 2018					
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.	31.12.2019	31.12.2018
Σύνολο δανεισμού	12	41.652,24	-
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	9	2.542,65	18.286,48
Καθαρός δανεισμός		39.109,59	(18.286,48)
Ίδια κεφάλαια		162.464,34	96.005,52
Συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια		201.573,93	77.719,04
Συντελεστής μόχλευσης		19,40%	(23,53%)

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 2019.

6. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Κρίσεις της Διοίκησης

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

6.1 Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές

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.

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

α) Εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας

Οι επενδύσεις σε ακίνητα της Εταιρείας αφορούν περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης αναφορικά με μίσθωση ακινήτου στο Πειραιά με σκοπό την ανακατασκευή του και την μετέπειτα μίσθωσή του σε τρίτους.

Με βάση αξιολόγηση που διενήργησε η Εταιρεία, η εύλογη αξία του περιουσιακού στοιχείου με δικαίωμα χρήσης που ταξινομείται ως επενδυτικό ακίνητο είναι μηδενική την 1η Ιανουαρίου 2019 και την 31η Δεκεμβρίου 2019, καθώς δεν θεωρείται πιθανό ότι θα εκδοθεί η σχετική άδεια δόμησης. Βλέπε σημείωση 19.

β) Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Μία Εταιρεία ενδέχεται να εμπλέκεται σε διάφορες αντιδικίες και νομικές υποθέσεις. Η Εταιρεία επανεξετάζει την κατάσταση κάθε σημαντικής υπόθεσης σε περιοδική βάση και αξιολογεί τον πιθανό οικονομικό κίνδυνο, βασιζόμενη εν μέρει στην άποψη των νομικών υπηρεσιών. Εάν η ενδεχόμενη ζημία από οποιοδήποτε αντιδικίες και νομικές υποθέσεις θεωρείται πιθανή και το ποσό μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα, η Εταιρεία υπολογίζει πρόβλεψη για την εκτιμώμενη ζημία. Τόσο για τον καθορισμό της πιθανότητας όσο και για τον καθορισμό του αν ο κίνδυνος μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα, απαιτείται σε σημαντικό βαθμό η κρίση της Διοίκησης. Όταν πρόσθετες πληροφορίες καθίστανται διαθέσιμες, η Εταιρεία επανεξετάζει την πιθανή υποχρέωση σχετικά με εκκρεμείς αντιδικίες και νομικές υποθέσεις και πιθανόν να αναθεωρηθούν οι εκτιμήσεις για την πιθανότητα ενός δυσμενούς αποτελέσματος και η σχετική εκτίμηση της πιθανής ζημίας. Τέτοιες αναθεωρήσεις στις εκτιμήσεις της πιθανής υποχρέωσης μπορεί να έχουν σημαντική επίδραση στη χρηματοοικονομική θέση και στα αποτελέσματα της Εταιρείας.

6.2 Σημαντικές Λογιστικές Κρίσεις στην εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών

Διάρκεια μίσθωσης

Η Εταιρεία έχει υπογράψει σύμβαση μίσθωσης ακινήτου που βρίσκεται στο Ο.Τ. 204 στον Πειραιά από την εταιρεία Παπαστράτος Α.Β.Ε.Σ., το οποίο προτίθεται να ανακατασκευάσει με σκοπό να το μισθώνει σε τρίτους. Η συνολική διάρκεια της μίσθωσης είναι 49 έτη. Επί της σχετικής σύμβασης μίσθωσης περιέχονται αιρέσεις και όροι πρόωρης λύσης της σύμβασης εντός των πρώτων 2 ετών, που αφορούν τόσο την έκδοση της άδειας όσο και την εύρεση αρχαίων. Η Εταιρεία, αφού αξιολόγησε προσεκτικά τα προβλεπόμενα στη σχετική σύμβαση και τα όσα ορίζονται στο ΔΠΧΑ 16, κατέληξε στο συμπέρασμα ότι δεν θεωρείται πιθανό να αρθούν οι σχετικές αιρέσεις και ως εκ τούτου η διάρκεια της σύμβασης περιορίζεται στην περίοδο μέχρι την πρόωρη λύση της, δηλαδή στα 2 έτη.

7. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

	Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης	Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση	Σύνολο
Κόστος			
31 Ιουλίου 2018	-	-	-
Προσθήκες	-	71.100,00	71.100,00
31 Δεκεμβρίου 2018	-	71.100,00	71.100,00
1 Ιανουαρίου 2019	-	71.100,00	71.100,00
Αλλαγή στις λογιστικές πολιτικές - ΔΠΧΑ 16 την 1.1.2019	19.684,02	-	19.684,02
Προσθήκες	-	112.851,00	112.851,00
31 Δεκεμβρίου 2019	19.684,02	183.951,00	203.635,02
Συσσωρευμένες αποσβέσεις			
31 Ιουλίου 2018	-	-	-
31 Δεκεμβρίου 2018	-	-	-
1 Ιανουαρίου 2019	-	-	-
Αποσβέσεις χρήσης	(2.195,15)	-	(2.195,15)
31 Δεκεμβρίου 2019	(2.195,15)	-	(2.195,15)
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2018	-	71.100,00	71.100,00
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2019	17.488,87	183.951,00	201.439,87

Οι ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση αφορούν αμοιβές μηχανικών και λοιπών μελετητών στα πλαίσια εκπόνησης των αναγκαίων μελετών προκειμένου να εκδοθεί η σχετική άδεια δόμησης ώστε να αρθούν οι αιρέσεις που εμπεριέχονται στην σύμβαση μίσθωσης που αναφέρεται στις σημειώσεις 6.2 και 19.

Τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης αφορούν μίσθωση χώρου γραφείων από την εταιρεία Dimand A.E. Η σχετική σύμβαση μίσθωσης έχει συνολική διάρκεια 9 έτη.

Για τις υποχρεώσεις από τις μισθώσεις και τα ποσά που αναγνωρίστηκαν στα αποτελέσματα κατά την διάρκεια της χρήσης 2019 βλέπε σχετικά σημείωση 12.

8. Λοιπές απαιτήσεις

	31.12.2019	31.12.2018
Λοιπές απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο (ΦΠΑ κλπ)	46.395,60	18.551,04
Σύνολο	46.395,60	18.551,04
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	-	-
Κυκλοφορούν ενεργητικό	46.395,60	18.551,04

Οι απαιτήσεις της Εταιρείας εκφράζονται σε ευρώ.

9. Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα

	31.12.2019	31.12.2018
Ταμείο	529,74	330,50
Τραπεζικές καταθέσεις	2.012,91	17.955,98
Σύνολο	2.542,65	18.286,48

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα της Εταιρείας εκφράζονται σε ευρώ.

10. Μετοχικό κεφάλαιο και ίδιες μετοχές

	Αριθμός μετοχών	Κοινές μετοχές	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Σύνολο
31 Ιουλίου 2018	-	-	-	-
Έκδοση μετοχικού κεφαλαίου	2.500,00	25.000,00	-	25.000,00
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	8.000,00	80.000,00	-	80.000,00
31 Δεκεμβρίου 2018	10.500,00	105.000,00	-	105.000,00
1 Ιανουαρίου 2019	10.500,00	105.000,00	-	105.000,00
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	3.000,00	30.000,00	89.670,00	119.670,00
31 Δεκεμβρίου 2019	13.500,00	135.000,00	89.670,00	224.670,00

Η Εταιρεία συστάθηκε στις 31.7.2018 και το μετοχικό της κεφάλαιο ορίστηκε στο ποσό των είκοσι πέντε χιλιάδων ευρώ (€25.000,00), διαιρούμενο σε δύο χιλιάδες πεντακόσιες (2.500) ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας δέκα ευρώ (€10,00) έκαστης. Τα έξοδα της έκδοσης του μετοχικού κεφαλαίου (€25,00) 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 (€80.000,00) με την έκδοση οκτώ χιλιάδων (8.000) νέων ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας και με τιμή διάθεσης δέκα ευρώ (€10,00) έκαστης. Τα έξοδα της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου (€880,00) 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 (€105.000,00) διαιρούμενο σε δέκα χιλιάδες πεντακόσιες (10.500) κοινές μετοχές ονομαστικής αξίας δέκα ευρώ (€10,00) έκαστη.

Με την από 31.12.2019 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά το ποσό των τριάντα χιλιάδων ευρώ (€30.000,00) με την έκδοση τρεις χιλιάδων (3.000) νέων ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας δέκα ευρώ (€10,00) έκαστης και σε τιμή διάθεσης σαράντα ευρώ (€40,00) έκαστης. Η διαφορά υπέρ το άρτιο καταχωρήθηκε σε ξεχωριστό λογαριασμό. Τα έξοδα της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου (€ 330,00) καταχωρήθηκαν αφαιρετικά του αποθεματικού υπέρ το άρτιο.

Έτσι, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ολοσχερώς καταβεβλημένο ανέρχεται την 31.12.2019 στο ποσό των εκατόν τριάντα πέντε χιλιάδων (€135.000,00), διαιρούμενο σε δεκατρείς χιλιάδες πεντακόσιες (13.500) ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας δέκα ευρώ (€10,00) Ευρώ έκαστη.

11. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

	31.12.2019	31.12.2018
Προμηθευτές	23.881,52	5.952,00
Δεδουλευμένα έξοδα	20.375,00	880,00
Υποχρεώσεις για φόρους και τέλη	1.930,02	5.100,00
Λοιπές Υποχρεώσεις	75,00	-
Σύνολο	46.261,54	11.932,00
	31.12.2019	31.12.2018
Μακροπρόθεσμο μέρος	-	-
Βραχυπρόθεσμο μέρος	46.261,54	11.932,00
Σύνολο	46.261,54	11.932,00

12. Δανεισμός

	31.12.2019	31.12.2018
Μακροπρόθεσμος δανεισμός		
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	15.730,72	-
	15.730,72	-
Βραχυπρόθεσμος δανεισμός		
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	25.921,52	-
Σύνολο Βραχυπρόθεσμου δανεισμού	25.921,52	-
Σύνολο δανεισμού	41.652,24	-

Οι υποχρεώσεις από μισθώσεις της Εταιρείας αφορούν μίσθωση χώρου γραφείων από την εταιρεία Dimand A.E. και μίσθωση οικοπέδου με των επ' αυτού κτισμάτων από την εταιρεία Παπαστράτος Α.Β.Ε.Σ. Βλέπε σχετικά σημείωση 7 και 19.

Η συνολική ταμειακή εκροή για τις μισθώσεις κατά την διάρκεια της χρήσης 2019 ανήλθε σε € 2.921,52. Για το έξοδο που αναγνωρίστηκε κατά την διάρκεια της χρήσης 2019 για τις ανωτέρω μισθώσεις βλέπε σχετικά σημειώσεις 13 & 14.

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

13. Έξοδα διοίκησης

	1.1.2019 έως 31.12.2019	31.7.2018 έως 31.12.2018
Ενοίκια	-	1.300,00
Φόροι - Τέλη	416,67	46,80
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	24.972,70	6.026,00
Αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης	2.195,15	-
Λοιπά	620,00	591,50
Σύνολο	28.204,52	7.964,30

14. Χρηματοοικονομικό κόστος (καθαρό)

	1.1.2019 έως 31.12.2019	31.7.2018 έως 31.12.2018
Τόκοι μισθώσεων	2.247,07	-
Λοιπά	116,92	125,18
Χρηματοοικονομικό κόστος	2.363,99	125,18
Χρηματοοικονομικό κόστος - καθαρό	2.363,99	125,18

15. Φόρος εισοδήματος

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

Η Εταιρεία δεν έχει αναγνωρίσει αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση επί των μεταφερόμενων φορολογικών ζημιών συνολικού ύψους € 40.995,61. Οι φορολογικές ζημιές της Εταιρείας δύναται να χρησιμοποιηθούν κατά το ποσό των €8.114,48 έως και την χρήση 2023 και κατά το ποσό των €32.881,13 έως και την χρήση 2024.

Η Εταιρεία για τη χρήση 2018 έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α του ν. 4174/2013 όπως ισχύει και εκδόθηκε Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης.

Για τη χρήση 2019 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 2019. Ωστόσο η Διοίκηση δεν αναμένει ουσιαστική μεταβολή των φορολογικών υποχρεώσεων της χρήσης αυτής κατά την ολοκλήρωση του ελέγχου.

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.

16. 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.

17. Γεγονότα μετά την ημερομηνία Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης

Η Εταιρεία αγόρασε το μισθωμένο ακίνητο στις 24/6/2020 έναντι τιμήματος 2.180.000 ευρώ.

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

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

- Η Εταιρεία προτίθεται να αναπτύξει συγκρότημα μικτών χρήσεων (αθλητικών και συνοδών) προς εκμετάλλευση.

- Η εκμετάλλευση του ακινήτου αναμένεται να ξεκινήσει στο τέλος του 2021, οπότε και εκτιμάται ότι η επίδραση της πανδημίας θα έχει αντιμετωπισθεί.
- Η Εταιρεία έχει εξασφαλίσει τα δανειακά κεφάλαια που απαιτούνται για την πραγματοποίηση του επενδυτικού της σχεδίου.

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

18. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Κεφαλαιοποίηση δαπανών σε ακινήτοποιήσεις υπό εκτέλεση	1.1.2019 έως 31.12.2019	31.7.2018 έως 31.12.2018
ΔΙΜΑΝΔ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ	12.795,00	-
Σύνολο	12.795,00	-

Οι κεφαλαιοποιήσεις στις ακινήτοποιήσεις υπό εκτέλεση αφορούν δαπάνες διαχείρισης έργου από την Dimand A.E.

Αγορές υπηρεσιών	1.1.2019 έως 31.12.2019	31.7.2018 έως 31.12.2018
ΔΙΜΑΝΔ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ	12.000,00	6.346,80
Σύνολο	12.000,00	6.346,80

Επιπλέον, κατά την διάρκεια της χρήσης 2019 αναγνωρίστηκε το ποσό των € 1.255,71 στα Χρηματοοικονομικά έξοδα και το ποσό των € 2.195,15 στα Έξοδα διοίκησης που αφορούσε την μίσθωση χώρου γραφείων από την Dimand A.E.

Υπόλοιπα από συνδεδεμένα μέρη

Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη	31.12.2019	31.12.2018
ΔΙΜΑΝΔ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ	30.671,52	5.952,00
Σύνολο	30.671,52	5.952,00
Δάνεια από συνδεδεμένα μέρη	31.12.2019	31.12.2018
ΔΙΜΑΝΔ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ	18.018,22	-
Σύνολο	18.018,22	-

Τα δάνεια από συνδεδεμένα μέρη αφορούν υποχρεώσεις από μισθώσεις χώρου γραφείων από τη Dimand A.E.

19. ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις» - Επίδραση από την εφαρμογή

Η Εταιρεία εφάρμοσε το ΔΠΧΑ 16 για πρώτη φορά την 1^η Ιανουαρίου 2019. Η Εταιρεία εφάρμοσε την απλοποιημένη προσέγγιση μετάβασης (αναδρομικά με την σωρευτική επίδραση της αρχικής εφαρμογής του ΔΠΧΑ 16 να αναγνωρίζεται ως προσαρμογή στο υπόλοιπο ανοίγματος της καθαρής θέσης κατά την ημερομηνία αρχικής εφαρμογής) και δεν επαναδιατύπωσε τα συγκριτικά στοιχεία.

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

Κατά την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 16, η Εταιρεία επέλεξε να χρησιμοποιήσει την πρακτική διευκόλυνση που παρέχεται από το Πρότυπο κατά την ημερομηνία της αρχικής εφαρμογής αυτού, βάσει της οποίας αντί της διενέργειας ελέγχου απομείωσης, η Εταιρεία βασίστηκε στην αξιολόγηση που είχε γίνει πριν την ημερομηνία αρχικής εφαρμογής του Προτύπου για το αν οι μισθώσεις είναι επαχθείς εφαρμόζοντας το ΔΛΠ 37.

Τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης αναγνωρίστηκαν σε ποσό ίσο με το ποσό των υποχρεώσεων από μισθώσεις, προσαρμοσμένο κατά το ποσό τυχόν προπληρωμένων ή δουλευμένων μισθωμάτων, με εξαίρεση το περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης που αφορά μίσθωση που είχε λογιστικοποιηθεί ως λειτουργική με βάση το ΔΛΠ 17 και λογιστικοποιήθηκε ως επενδυτικό ακίνητο χρησιμοποιώντας την μέθοδο της εύλογης αξίας με βάση το ΔΛΠ 40 από την ημερομηνία πρώτης εφαρμογής του ΔΠΧΑ 16. Το συγκεκριμένο περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης που αναφέρεται ανωτέρω επιμετρήθηκε στην εύλογη αξία κατά την ημερομηνία πρώτης εφαρμογής του ΔΠΧΑ 16, δηλαδή την 1^η Ιανουαρίου 2019. Δεν υπήρχαν επαχθείς συμβάσεις μίσθωσης για τις οποίες θα απαιτείτο προσαρμογή στα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης κατά την ημερομηνία αρχικής εφαρμογής. Οι υποχρεώσεις από μισθώσεις αναγνωρίστηκαν βάσει της τρέχουσας αξίας των υπολειπόμενων μισθωμάτων, προεξοφλημένων με το διαφορικό επιτόκιο δανεισμού κατά την ημερομηνία αρχικής εφαρμογής.

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

Μη κυκλοφορούν ενεργητικό

Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

19.684,02

Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού**19.684,02****Σύνολο ενεργητικού****19.684,02****Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις**

Δανεισμός

28.405,17

Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων**28.405,17****Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις**

Δανεισμός

13.921,52

Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων**13.921,52****Σύνολο υποχρεώσεων****42.326,69****Σύνολο προσαρμογής στην Καθαρή Θέση:**

Αποτελέσματα εις νέον

(22.642,66)

Οι υποχρεώσεις από μισθώσεις αφορούν μίσθωση χώρου γραφείων και μίσθωση ακινήτου στο Πειραιά με σκοπό την ανακατασκευή του και την μετέπειτα μίσθωσή του σε τρίτους.

Το περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης που αναγνωρίστηκε την 1.1.2019 και εμπεριέχεται στα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία αφορά τη μίσθωση χώρου γραφείων.

Η Εταιρεία μισθώνει ακίνητο (οικόπεδο με των επ'αυτού κτισμάτων, συνολικής επιφάνειας 17.050,14 τ.μ και 4.219,49 τ.μ. αντίστοιχα) που βρίσκεται στο Ο.Τ. 204 στον Πειραιά από την εταιρεία Παπαστράτος Α.Β.Ε.Σ, το οποίο προτίθεται να ανακατασκευάσει με σκοπό να το μισθώνει σε τρίτους και ως εκ τούτου το σχετικό περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης ταξινομείται ως επενδυτικό ακίνητο. Επί της σχετικής σύμβασης μίσθωσης περιέχονται αιρέσεις και όροι πρόωρης λύσης της σύμβασης που αφορούν τόσο την έκδοση της άδειας όσο και την εύρεση αρχαίων και η σχετική σύμβαση είχε ταξινομηθεί ως λειτουργική με βάση το ΔΛΠ 17. Με βάση αξιολόγηση που διενήργησε η Εταιρεία την 1^η Ιανουαρίου 2019, δεν θεωρείται πιθανό να αρθούν οι σχετικές αιρέσεις και ως εκ τούτου η διάρκεια της σύμβασης περιορίζεται στην περίοδο μέχρι την πρόωρη λύση της, ενώ η εύλογη αξία του σχετικού περιουσιακού στοιχείου με δικαίωμα χρήσης που ταξινομείται ως επενδυτικό ακίνητο είναι μηδενική την 1^η Ιανουαρίου 2019. Η επίδραση από την σχετική σύμβαση ήταν να μειωθούν τα αποτελέσματα εις νέον της Εταιρείας κατά το ποσό των €22.642,66 την 1^η Ιανουαρίου 2019.

Ο πίνακας συμφωνίας μεταξύ των δεσμεύσεων από λειτουργικές μισθώσεις που είχαν γνωστοποιηθεί στις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31ης Δεκεμβρίου 2018 και των υποχρεώσεων από μισθώσεις που αναγνωρίστηκαν στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης κατά την 1η Ιανουαρίου 2019, παρουσιάζεται κατωτέρω:

Δεσμεύσεις από λειτουργικές μισθώσεις κατά την 31 Δεκεμβρίου 2018	5.565.125,59
Μείον:	
Προσαρμογές λόγω του διαφορετικού χειρισμού των δικαιωμάτων καταγγελίας συγκεκριμένης σύμβασης	(5.512.876,74)
Προσαρμογές λόγω επαναξιολόγησης των συνολικών υπολοιπομένων μισθωμάτων	(2.125,59)
Προσαρμοσμένες δεσμεύσεις από λειτουργικές μισθώσεις κατά την 1 Ιανουαρίου 2019	50.123,26
Επίδραση προεξόφλησης με την χρήση του διαφορικού επιτοκίου δανεισμού κατά την 1η Ιανουαρίου 2019	(7.796,57)
Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 1^η Ιανουαρίου 2019	42.326,69

Οι προσαρμογές λόγω του διαφορετικού χειρισμού των δικαιωμάτων καταγγελίας συγκεκριμένης σύμβασης που αναφέρονται στον ανωτέρω πίνακα αφορούν την σύμβαση μίσθωσης ακινήτου στον Πειραιά που αναφέρεται ανωτέρω, για την οποία οι δεσμεύσεις από λειτουργικές μισθώσεις στις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31ης Δεκεμβρίου 2018 περιλάμβαναν όλη την περίοδο της μίσθωσης (δεν είχαν ληφθεί υπόψιν οι όροι πρόωρης λύσης της σύμβασης). Το σταθμισμένο μέσο διαφορικό επιτόκιο δανεισμού του μισθωτή που εφαρμόστηκε για τον προσδιορισμό των υποχρεώσεων από μισθώσεις κατά την 1η Ιανουαρίου 2019 ήταν 6,37%.

Μαρούσι, 27.06.2020

Ο Πρόεδρος και
Διευθύνων Σύμβουλος

ΑΝΔΡΙΟΠΟΥΛΟΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ
ΑΔΤ ΑΜ 120773

Το Μέλος του Δ.Σ.

ΠΑΝΑΓΙΩΤΙΔΗΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ
ΑΔΤ ΑΚ 121574

Ο Οικονομικός Διευθυντής

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

Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου

**ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
ΠΕΡΙΟΔΟΥ 1^η ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ 2019 - 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2019
ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ
ΤΗΣ ΑΝΩΝΥΜΟΥ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΜΕ ΤΗΝ ΕΠΩΝΥΜΙΑ
«HUB 204 ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ
ΑΚΙΝΗΤΩΝ»**

Κύριοι Μέτοχοι,

Έχουμε την τιμή να σας εκθέσουμε τα πεπραγμένα της χρήσης 01.01.2019-31.12.2019, να υποβάλλουμε για έγκριση σύμφωνα με το Νόμο και το Καταστατικό της Εταιρείας, τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της 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 δεύτερη 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 τ.μ. αντίστοιχα. Για την ολοκλήρωση της συμφωνίας της μίσθωσης έχει τεθεί αίτηση έκδοσης άδειας δόμησης εντός των πρώτων 2 ετών. Μη έκδοση αυτής επιτρέπει στην Εταιρεία να λύσει αζημίως το συμφωνητικό. Το σύμφωνο μίσθωσης προβλέπει πέρα των άλλων ότι 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. Η σχετική άδεια δόμησης δεν έχει εκδοθεί μέχρι την 31.12.2019, μολονότι η Εταιρεία έχει προβεί σε όλες τις σχετικές ενέργειες,

β. Οικονομική Θέση της Εταιρείας

Η οικονομική κατάσταση της Εταιρείας κατά την 31.12.2019 κρίνεται ικανοποιητική. Την ίδια ημερομηνία τα Ίδια κεφάλαια της Εταιρείας ανήλθαν σε €162.464,34.

Τα κυριότερα μεγέθη της χρήσης 1.12.2019 – 31.12.2019 έχουν ως εξής:

	1.1.2019 έως 31.12.2019	31.7.2018 έως 31.12.2018	Μεταβολή (%)
Κέρδη/(Ζημιές) προ φόρων	(30.568,52)	(8.089,48)	277,88%
Καθαρά κέρδη χρήσεως μετά από φόρους	(30.568,52)	(8.089,48)	277,88%

	1.1.2019 έως 31.12.2019	31.7.2018 έως 31.12.2018
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) χρήσης	(30.568,52)	(8.089,48)
Πλέον: Αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης	2.195,15	-
Πλέον: Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) - καθαρά	2.363,99	125,18
Πλέον: Φόρος εισοδήματος	-	-
Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (ΕΒΙΤΔΑ)	(26.009,37)	(7.964,30)

ΔΕΙΚΤΕΣ

Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης	1.1.2019 έως 31.12.2019	31.7.2018 έως 31.12.2018
Κυκλοφορούν ενεργητικό/Σύνολο ενεργητικού	19,55%	34,13%
Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό/Σύνολο ενεργητικού	80,45%	65,87%

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την αναλογία κεφαλαίων που έχει διατεθεί σε κυκλοφοριακό και πάγιο ενεργητικό.

Ίδια κεφάλαια/Σύνολο υποχρεώσεων	184,80%	804,61%
Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρείας.		

Σύνολο υποχρεώσεων/Σύνολο παθητικού	35,11%	11,05%
Ίδια κεφάλαια/Σύνολο παθητικού	64,89%	88,95%
Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρείας.		

Ίδια κεφάλαια/Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό ενεργητικό	80,65%	135,03%
Ο δείκτης αυτός δείχνει το βαθμό χρηματοδοτήσεως των ακινητοποιήσεων της Εταιρείας από τα Ίδια Κεφάλαια.		

Κυκλοφορούν ενεργητικό/Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	67,80%	308,73%
Ο ανωτέρω δείκτης απεικονίζει την γενική ρευστότητα της οικονομικής μονάδας.		

Καθαρό κεφάλαιο κίνησης/Κυκλοφορούν Ενεργητικό	(47,50%)	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	1.1.2019 έως 31.12.2019	31.7.2018 έως 31.12.2018
Καθαρά αποτελέσματα χρήσεως προ φόρων/Ίδια κεφάλαια	(18,82%)	(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 εκτίθεται σε σημαντικό κίνδυνο επιτοκίου, καθώς δεν έχει δανειακές υποχρεώσεις, πέρα από τις υποχρεώσεις από μισθώσεις.

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

Στο πλαίσιο της προσπάθειας της Εταιρείας για μείωση του περιβαλλοντικού αποτυπώματος, το κτίριο θα κατασκευαστεί 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 από την Εταιρεία είναι επίτευξη της πιστοποίησης σε επίπεδο LEED GOLD.

Ο σχεδιασμός του έργου διασφαλίζει την πρόσβαση σε μια πληθώρα υπηρεσιών καθώς και στα ΜΜΜ λόγω της ενσωμάτωσής του στον αστικό ιστό. Τέλος, η παρακολούθηση της λειτουργίας του κτιρίου μέσω του Συστήματος Διαχείρισης Κτηρίων (BMS) εξασφαλίζει τις βέλτιστες εσωτερικές συνθήκες και συγχρόνως συμβάλει στην περαιτέρω εξοικονόμηση ενέργειας.

ζ. Ακίνητα

Η Εταιρεία δεν έχει στην κατοχή της ακίνητα την 31.12.2019.

η. Κατεχόμενα Χρεόγραφα

Την 31.12.2019 η Εταιρεία δεν είχε στην κατοχή της χρεόγραφα.

θ. Υποκαταστήματα της Εταιρείας

Η έδρα της Εταιρείας βρίσκεται στο Μαρούσι επί της οδού Νερατζιωτίσσης 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

Η Εταιρία αγόρασε το μισθωμένο ακίνητο στις 24/6/2020 έναντι τιμήματος 2.180.000 ευρώ.

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

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

- Η Εταιρεία προτίθεται να αναπτύξει συγκρότημα μικτών χρήσεων (αθλητικών και συνοδών) προς εκμετάλλευση.

- Η εκμετάλλευση του ακινήτου αναμένεται να ξεκινήσει στο τέλος του 2021, οπότε και εκτιμάται ότι η επίδραση της πανδημίας θα έχει αντιμετωπισθεί.
- Η Εταιρεία έχει εξασφαλίσει τα δανειακά κεφάλαια που απαιτούνται για την πραγματοποίηση του επενδυτικού της σχεδίου.

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

ιβ. Προβλεπόμενη πορεία

Η πορεία της εταιρία προβλέπεται θετική. Η Εταιρία προτίθεται να αναπτύξει συγκρότημα μικτών χρήσεων (αθλητικών και συνοδών) προς εκμετάλλευση. Η ευρύτερη περιοχή του Αγίου Διονυσίου Δήμου Πειραιώς στην οποία βρίσκεται το ακίνητο βρίσκεται σε διαδικασία αστικής ανάπλασης και αναπτύσσεται με ταχείς ρυθμούς .

Μαρούσι, 27.06.2020

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ
και Διευθύνων Σύμβουλος



ΑΝΔΡΙΟΠΟΥΛΟΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ