

ΖΩΤΟΣ - ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

ΠΑΡΟΧΗΣ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ

ΑΡ.Γ.Ε.Μ.Η. 058122004000

**ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2019
Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής
Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.)**

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ	Σελίδα
ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ.....	4
Β. ΕΚΘΕΣΗ ΕΛΕΓΧΟΥ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ.....	8
Γ.ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ.....	11
I. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ της χρήσεως που έληξε 31/12/2019 (ποσά σε ευρώ)	12
II. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ της χρήσεως που έληξε 31/12/2019 (ποσά σε ευρώ)	13
III. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ της χρήσεως που έληξε 31/12/2019 (ποσά σε ευρώ)	14
IV. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ της χρήσεως που έληξε 31/12/2019 (ποσά σε ευρώ)	15
Α. ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ.....	16
1. Γενικές πληροφορίες για την εταιρεία	16
2. Πλαίσιο κατάρτισης οικονομικών καταστάσεων	17
3. Νέα λογιστικά πρότυπα και διερμηνείες	18
4. Σημαντικές λογιστικές κρίσεις, εκτιμήσεις και υποθέσεις	21
5. Οι κυριότερες λογιστικές αρχές.....	22
5.1 Πληροφόρηση κατά τομέα	22
5.2 Συναλλαγές σε συνάλλαγμα	22
5.3 Ενσώματες ακινητοποιήσεις.....	22
5.4 Άυλα περιουσιακά στοιχεία	23
5.5 Επενδύσεις σε Ακίνητα.....	23
5.6 Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων.....	23
5.7 Χρηματοοικονομικά μέσα.....	24
5.8 Απαιτήσεις από πελάτες και χρηματιστήριο.....	25
5.9 Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	25
5.10 Μετοχικό κεφάλαιο.....	25
5.11 Προβλέψεις.....	26
5.12 Υποχρεώσεις καθορισμένων παροχών στους εργαζόμενους	26
5.13 Φορολογία εισοδήματος και αναβαλλόμενος φόρος	26
5.14 Αναγνώριση εσόδων και εξόδων	27
5.15 Κέρδη ανά μετοχή.....	27
5.16 Διανομή μερισμάτων	27
5.17 Συγκριτικά στοιχεία	27
6. Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων	27
6.1 Πιστωτικός κίνδυνος	28
(α) Δεσμεύσεις που σχετίζονται με πίστωση.	28
6.2 Κίνδυνος αγοράς	28
6.3 Συναλλαγματικός κίνδυνος.....	28
6.4 Κίνδυνος ρευστότητας.....	28
7. Ιδιοχρησιμοποιούμενες Ενσώματες Ακινήτοποιήσεις.....	29
8. Ασώματες Ακινήτοποιήσεις.....	30
9. Επενδύσεις σε ακίνητα	30

10.Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις.....	32
11.Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις.....	32
12.Επενδύσεις σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων.....	32
13.Ταμιακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα	34
14.Μετοχικό κεφάλαιο.....	34
15.Λοιπά αποθεματικά κεφάλαια	34
16.Προβλέψεις για παροχές προς εργαζόμενους.....	35
17.Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις.....	35
18.Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	36
19.Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	36
20.Κύκλος εργασιών	37
21.Έξοδα κατ' είδος.....	37
22.Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης.....	37
23.Χρηματοοικονομικά Έσοδα / (Έξοδα).....	38
24.Έσοδα επενδύσεων.....	38
25.Φόρος εισοδήματος.....	38
26.Κέρδη/(Ζημιές) ανά μετοχή	39
27.Αποσβέσεις ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων.....	39
28.Παροχές στο προσωπικό.....	39
29.Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	40
30.Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις.....	40
31.Γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς των οικονομικών καταστάσεων	41

Α. ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ **του Διοικητικού Συμβουλίου της Ανώνυμης Εταιρείας**

ΖΩΤΟΣ - ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΑΡΟΧΗΣ **ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ**

ΕΔΡΑ: ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ , ΑΡ.Γ.Ε.Μ.Η. 058122004000

ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ 1.1.2019 – 31.12.2019

ΕΙΚΟΣΤΗ ΔΕΥΤΕΡΗ (22η) ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ

Κύριοι Μέτοχοι,

Έχουμε την τιμή να σας υποβάλλουμε με την παρούσα έκθεση τις Οικονομικές Καταστάσεις της 22^{ης} εταιρικής χρήσης 1.1.2019–31.12.2019, οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων, την Κατάσταση Οικονομικής Θέσης, την Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων, την Κατάσταση Ταμιακών ροών καθώς και επεξηγηματικές πληροφορίες επί αυτών των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.).

Οι οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας έχουν συνταχθεί από τη διοίκηση της εταιρείας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), καθώς και των ερμηνειών τους, όπως αυτές έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Ερμηνείας Προτύπων (I.F.R.I.C.) της IASB και τα οποία έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Εις τα επιμέρους κονδύλια του Ενεργητικού και Παθητικού της κατάστασης οικονομικής θέσης όπου χρειάζεται, πλήρεις εξηγήσεις και αναλύσεις παρέχονται στις ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2019 σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α..

ΣΥΝΟΠΤΙΚΕΣ ΕΠΕΞΗΓΗΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΜΕΓΕΘΩΝ **ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ**

Εξέλιξη των εργασιών:

Όπως προκύπτει από τις υποβληθείσες οικονομικές καταστάσεις, η εταιρεία μας είχε κέρδος € 80.156 έναντι κέρδους ποσού € 68.794 της προηγούμενης χρήσης. Ο κύκλος εργασιών της στην παρούσα χρήση ανήλθε στο ποσό των € 415.229 έναντι του ποσού € 368.903 της προηγούμενης χρήσης. Τα έξοδα διοικητικής λειτουργίας ανήλθαν στο συνολικό ποσό των € 201.926 έναντι ποσού € 182.790 που ανερχόταν την προηγούμενη χρήση. Στην παρούσα χρήση τα έξοδα λειτουργίας διαθέσεως ανέρχονται στο ποσό των € 53.802 έναντι ποσού € 65.723 που ανέρχονταν την προηγούμενη χρήση. Το κόστος πωλήσεων στην παρούσα χρήση ανήλθε σε € 155.941 έναντι ποσού € 119.242 της προηγούμενης χρήσης.

1) Οικονομική θέση της εταιρείας

Σε ό,τι αφορά στην κεφαλαιακή διάρθρωση:

- Το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας την 31.12.2019 ανέρχεται στο ποσό των € 200.000 διαιρούμενο σε 20.000 ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας ευρώ 10,00 η κάθε μία μετοχή και είναι ολοσχερώς καταβλημένο. Στη διάρκεια της χρήσης έλαβε χώρα μείωση μετοχικού κεφαλαίου ύψους € 483.000,00 με συμψηφισμό ζημιών προηγούμενων χρήσεων ποσού € 134.967,02 και επιστροφή κεφαλαίου στους μετόχους ποσού € 348.032,98.
- Το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων κατά την 31.12.2019 ανέρχεται στο ποσό των € 710.218 έναντι ποσού € 978.095 που ανερχόταν την προηγούμενη χρήση, ήτοι μείωση κατά 27,39%, η οποία οφείλεται κυρίως στην παραπάνω αναφερθείσα μείωση του μετοχικού κεφαλαίου ενώ το αποτέλεσμα της παρούσας χρήσεως υπήρξε κερδοφόρο κατά € 80.156.
- Το κυκλοφορούν ενεργητικό της εταιρείας (€ 219.841) καλύπτει επαρκώς τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της (€ 54.360).

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της εταιρείας για τις χρήσεις 2019 και 2018 έχουν ως εξής:

Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης

	31/12/2019		31/12/2018	
Κυκλοφορούν ενεργητικό	219.841	24,72%	483.391	40,01%
Σύνολο ενεργητικού	889.339		1.208.173	
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	669.499	75,28%	724.782	59,99%
Σύνολο ενεργητικού	889.339		1.208.173	

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την αναλογία κεφαλαίων που έχει διατεθεί σε κυκλοφορούν και μη κυκλοφορούν ενεργητικό.

	31/12/2019		31/12/2018	
Ίδια κεφάλαια	710.218	396,50%	978.095	425,12%
Σύνολο υποχρεώσεων	179.121		230.077	

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρείας.

	31/12/2019		31/12/2018	
Σύνολο υποχρεώσεων	179.121	20,14%	230.077	19,04%
Σύνολο παθητικού	889.339		1.208.173	
Ίδια κεφάλαια	710.218	79,86%	978.095	80,96%
Σύνολο παθητικού	889.339		1.208.173	

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν τη δανειακή εξάρτηση της εταιρείας.

31/12/2019

31/12/2018

Ίδια κεφάλαια	710.218	106,08%	978.095	134,95%
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	669.499		724.782	

Ο δείκτης αυτός δείχνει το βαθμό χρηματοδοτήσεως των ακινητοποιήσεων της εταιρείας από τα Ίδια Κεφάλαια.

	31/12/2019		31/12/2018	
Κυκλοφορούν ενεργητικό	219.841	404,41%	483.391	662,01%
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	54.360		73.018	

Ο δείκτης αυτός δείχνει τη δυνατότητα της Εταιρείας να καλύψει τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της με στοιχεία του κυκλοφορούντος ενεργητικού.

	31/12/2019		31/12/2018	
Αποτελέσματα μετά από φόρους	80.156	19,30%	68.794	18,65%
Πωλήσεις υπηρεσιών	415.229		368.903	

Ο αριθμοδείκτης αυτός απεικονίζει την απόδοση της εταιρείας ως ποσοστό επί των πωλήσεων.

	31/12/2019		31/12/2018	
Καθαρά αποτελέσματα χρήσεως προ φόρων	78.946	16,50%	105.833	24,22%
Σύνολο εσόδων	478.593		436.903	

Ο αριθμοδείκτης αυτός απεικονίζει την συνολική απόδοση της εταιρείας σε σύγκριση με τα συνολικά της έσοδα.

	31/12/2019		31/12/2018	
Καθαρά αποτελέσματα χρήσεως προ φόρων	78.946	11,12%	105.833	10,82%
Ίδια κεφάλαια	710.218		978.095	

Ο αριθμοδείκτης αυτός απεικονίζει την αποδοτικότητα των ιδίων κεφαλαίων της εταιρείας.

	31/12/2019		31/12/2018	
Μικτά αποτελέσματα	259.288	62,44%	249.661	67,68%
Πωλήσεις υπηρεσιών	415.229		368.903	

Ο αριθμοδείκτης αυτός απεικονίζει το ποσοστιαίο μέγεθος του μικτού κέρδους επί των πωλήσεων της εταιρείας.

2) Προβλεπόμενη πορεία

Επισημαίνοντας τη βελτίωση στο κλίμα της ελληνικής οικονομίας και δεδομένης της αύξησης στον κύκλο εργασιών στην κλειόμενη χρήση σε σχέση με την προηγούμενη, εκτιμούμε ότι οι προοπτικές της εταιρείας κατά την τρέχουσα χρήση θα είναι θετικές και

αισιοδοξούμε ότι η εταιρεία μας θα καταφέρει να σταθεροποιήσει την πορεία της, μέσω περαιτέρω αύξησης του κύκλου εργασιών της όσο και σταθεροποίησης της κερδοφορίας. Στην προσπάθεια μας να ενισχυθεί η οικονομική θέση και η ρευστότητα της εταιρείας εξετάζονται ενδεχόμενες μελλοντικές συνεργασίες.

3) Ξένο συνάλλαγμα

Η εταιρεία στις 31/12/2019 κατέχει καταθέσεις σε ξένο νόμισμα ύψους € 139,93.

4) Πληροφορίες σε σχέση με την χρήση χρηματοοικονομικών μέσων

Δεν είναι ουσιώδους σημασίας για την εκτίμηση των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων της οικονομικής κατάστασης και της Κατάστασης Συνολικού Εισοδήματος και δεν υφίσταται κανένας κίνδυνος επιτοκίου.

5) Ακίνητα

Η εταιρεία έχει στην κατοχή της τα παρακάτω ακίνητα :

ΙΔΙΟΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΟΥΜΕΝΑ Κανένα
ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΑ

1	Διαμέρισμα 45,50τμ επί της οδού Δαγκλή 11 – 54621 Θεσ/νίκη
2	Διαμέρισμα 49,80τμ επί της οδού Δαγκλή 11 – 54621 Θεσ/νίκη Διαμέρισμα 45,50τμ επί της οδού Δαγκλή 11 – 54621 Θεσ/νίκη
3	Γραφεία συνολικής επιφάνειάς 462,00τμ επί της Μητροπόλεως 19 – 54624 Θεσ/νίκη
4	Διαμέρισμα 105,62τμ επί της οδού Πόντου 8 – 61100 Κιλκίς

6) Υποκαταστήματα εταιρείας

Η εταιρεία δεν διαθέτει κάποιο υποκατάστημα.

7) Κατεχόμενα από την εταιρεία γρεόγραφα

Στις 31 Δεκεμβρίου 2019 η Εταιρεία έχει επενδύσεις σε 860 μερίδια του ομολογιακού διαπραγματεύσιμου αμοιβαίου κεφαλαίου εξωτερικού iShares J.P. Morgan \$ EM Bond EUR Hedged UCITS ETF (Dist) τιμής κλεισίματος κατά την ημερομηνία αυτή € 95.17 και συνολικού ύψους επένδυσης € 81.846.

8) Σημαντικές ζημιές που κατά το χρόνο υποβολής της έκθεσης είτε υπάρχουν είτε αναμένονται να προκύψουν.

Δεν υπάρχουν.

9) Μεταγενέστερα γεγονότα

Δεν υπάρχουν γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς των οικονομικών καταστάσεων που επηρεάζουν τις οικονομικές καταστάσεις ή χρήζουν αναφοράς σύμφωνα με τις διατάξεις των Δ.Π.Χ.Α.

Κύριοι Μέτοχοι,

Με βάση τα όσα προαναφέρθηκαν σας καλούμε να εγκρίνετε τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2019 (1.1.2019 – 31.12.2019).

Θεσσαλονίκη, 26 Φεβρουαρίου 2020

Για το Διοικητικό Συμβούλιο
Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ ΔΣ & ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΖΩΤΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ

B. ΕΚΘΕΣΗ ΕΛΕΓΧΟΥ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας ΖΩΤΟΣ - ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ

Έκθεση επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας ΖΩΤΟΣ - ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ, 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 λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Κατά τη γνώμη μας, οι ανωτέρω οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της Εταιρείας κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2019, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ) όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στην ενότητα της έκθεσής μας “Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των οικονομικών 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 οικονομικών 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.

Ευθύνες της διοίκησης και των υπευθύνων για τη διακυβέρνηση επί των οικονομικών καταστάσεων

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

Κατά την κατάρτιση των οικονομικών 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 βάσης της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός και αν η διοίκηση είτε προτίθεται να ρευστοποιήσει την Εταιρεία ή να διακόψει τη δραστηριότητά της, ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προχωρήσει σε αυτές τις ενέργειες.

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι οικονομικές καταστάσεις, στο σύνολό 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 οικονομικές 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 οικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για την γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.
- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών 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 βάσης 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 οικονομικών 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 οικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων καθώς και το κατά πόσο οι οικονομικές 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 31/12/2019.

β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την Εταιρεία ΖΩΤΟΣ - ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 26 Φεβρουαρίου 2020

Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Γεράσιμος Γ. Ρομποτής
Αρ. Μ. ΣΟΕΛ: 42121



ΔΙΕΘΝΗΣ ΕΛΕΓΚΤΙΚΗ Α.Ε.Ο.Ε.Λ.
Αρ. Μ. ΣΟΕΛ: 111
Πατησίων 81 & Χέυδεν 8, Τ.Κ. 104 34, Αθήνα

Γ.ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας στις 26.02.2020 και έχουν δημοσιοποιηθεί με την ανάρτησή τους στο διαδίκτυο, στη διεύθυνση www.zotos.gr όπου και θα παραμείνουν στην διάθεση του

επενδυτικού κοινού για χρονικό διάστημα τουλάχιστον πέντε (5) ετών από την ημερομηνία της σύνταξης και δημοσιοποίησης τους.

Επισημαίνεται ότι τα αναρτημένα στον διαδικτυακό χώρο της εταιρείας συνοπτικά οικονομικά στοιχεία και πληροφορίες που προκύπτουν από τις οικονομικές καταστάσεις, στοχεύουν στο να παρέχουν στον αναγνώστη μία γενική ενημέρωση για την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα της εταιρείας, αλλά δεν παρέχουν την ολοκληρωμένη εικόνα της οικονομικής θέσης, των χρηματοοικονομικών επιδόσεων και των ταμιακών ροών της εταιρείας, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.

I. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ της χρήσεως που έληξε 31/12/2019
(ποσά σε ευρώ)

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	Σημ.	31/12/2019	31/12/2018
Πάγιο ενεργητικό			

Ενσώματες ακινητοποιήσεις	7/27	10.821	4.513
Ασώματες ακινητοποιήσεις	8/27	0	0
Επενδύσεις σε ακίνητα	9/27	607.384	668.975
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	10	51.293	51.293
Σύνολο πάγιου ενεργητικού		669.499	724.782
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	11	118.772	371.804
Επενδύσεις σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων χρήσης	12	81.846	51.600
Ταμιακά διαθέσιμα και Ισοδύναμα	13	19.223	59.987
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού		219.841	483.391
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		889.339	1.208.173
ΠΑΘΗΤΙΚΟ			
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό κεφάλαιο	14	200.000	683.000
Αποθεματικά κεφάλαια	15	44.404	44.404
Υπόλοιπο κερδών (ζημιών) εις νέο		465.814	250.691
Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων		710.218	978.095
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προβλέψεις για παροχές προς εργαζομένους	16	0	0
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	17	124.761	157.059
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		124.761	157.059
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	18	52.963	43.906
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	19	1.397	29.112
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		54.360	73.018
Σύνολο υποχρεώσεων		179.121	230.077
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		889.339	1.208.173

Οι σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο τμήμα των οικονομικών καταστάσεων.

Π. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ της χρήσεως που έληξε 31/12/2019 (ποσά σε ευρώ)

	Σημ.	1/1 - 31/12/2019	1/1 - 31/12/2018
Κύκλος εργασιών	20	415.229	368.903
Μείον: Κόστος πωλήσεων	21	-155.941	-119.242

Μικτό κέρδος		259.288	249.661
Λοιπά έσοδα εκμεταλλεύσεως	22	63.364	68.000
		322.652	317.661
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	21	-201.926	-182.790
Έξοδα λειτουργίας διαθέσεως	21	-53.802	-65.723
Λοιπά έξοδα εκμεταλλεύσεως		-2.097	-205
Λειτουργικά αποτελέσματα		64.827	68.943
Χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα)	23	-442	484
Αποτελέσματα συνήθων εργασιών		64.385	69.427
Έσοδα επενδύσεων	24	14.561	36.405
Αποτελέσματα προ φόρων		78.946	105.833
Φόρος εισοδήματος	25	1.209	-37.038
Αποτελέσματα μετά τους φόρους		80.156	68.794
Λοιπά συνολικά έσοδα μετά από φόρους		0	0
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους		80.156	68.794
Κέρδη/(Ζημιές) ανά μετοχή (€ ανά μετοχή)			
Βασικά	26	4,0078	3,4397

Οι σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο τμήμα των οικονομικών καταστάσεων.

III. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ της χρήσεως που έληξε 31/12/2019 (ποσά σε ευρώ)

Μετοχικό κεφάλαιο	Τακτικό αποθεματικό	Αποθεματικά φορολογικών νόμων	Υπόλοιπο εις νέο	Σύνολο
-------------------	---------------------	-------------------------------	------------------	--------

Υπόλοιπο κατά την 1η Ιανουαρίου 2019, σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ	683.000	29.605	14.799	250.691	978.095
Μείωση μετοχικού κεφαλαίου	-483.000	0	0	0	-483.000
Καθαρά αποτελέσματα χρήσης	0	0	0	80.156	80.156
Λοιπά στοιχεία καθαρής θέσης	0	0	0	134.967	134.967
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους 1/1-31/12/2019	0	0	0	215.123	215.123
Υπόλοιπο ιδίων κεφαλαίων κατά την 31/12/2019	200.000	29.605	14.799	465.814	710.218

	Μετοχικό κεφάλαιο	Τακτικό αποθεματικό	Αποθεματικά φορολογικών νόμων	Υπόλοιπο εις νέο	Σύνολο
Υπόλοιπο κατά την 1η Ιανουαρίου 2018, σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ	683.000	29.605	14.799	175.658	903.062
Μείωση μετοχικού κεφαλαίου	0	0	0	0	0
Καθαρά αποτελέσματα χρήσης	0	0	0	68.794	68.794
Λοιπά στοιχεία καθαρής θέσης	0	0	0	6.239	6.239
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους 1/1-31/12/2018	0	0	0	75.033	75.033
Υπόλοιπο ιδίων κεφαλαίων κατά την 31/12/2018	683.000	29.605	14.799	250.691	978.095

Οι σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο τμήμα των οικονομικών καταστάσεων.

IV. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ της χρήσεως που έληξε 31/12/2019 (ποσά σε ευρώ)

	1/1-31/12/2019	1/1-31/12/2018
<u>Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες:</u>		
Κέρδη / (Ζημιές) προ φόρων (συνεχιζόμενες δραστηριότητες)	78.946	105.833
Πλέον (μείον) προσαρμογές για:		
Αποσβέσεις	72.134	89.317

Ζημιές (κέρδη) από επενδύσεις	-14.561	-36.405
Χρεωστικοί/(Πιστωτικοί) τόκοι και συναφή έξοδα	442	-484
	<u>136.961</u>	<u>158.261</u>
Πλέον/ μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες:		
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	279.130	-190.864
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην δανειακών)	-18.658	-17.950
(Μείον):		
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	-479	-657
Καταβλημένοι φόροι	-42.625	-18.282
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	354.329	-75.549
<u>Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες:</u>		
Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	-16.851	-19.043
Αγορά χρηματοοικονομικών στοιχείων στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	-177.505	-610.300
Πώληση χρηματοοικονομικών στοιχείων στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	147.258	746.896
Τόκοι εισπραχθέντες	37	1.142
Έσοδα επενδύσεων	0	-4.558
Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	-47.060	114.136
<u>Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες:</u>		
Μείωση μετοχικού κεφαλαίου	-348.033	0
Μερίσματα πληρωθέντα	0	0
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	-348.033	0
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου (α) + (β) + (γ)	-40.765	38.587
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσεως	59.987	21.400
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσεως	19.223	59.987

Οι σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο τμήμα των οικονομικών καταστάσεων.

Δ. ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

1. Γενικές πληροφορίες για την εταιρεία

Επωνυμία – Ίδρυση: Η εταιρεία με την επωνυμία "ΖΩΤΟΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ" και το διακριτικό τίτλο "ΖΩΤΟΣ Α.Ε.Π.Ε.Υ." ιδρύθηκε το 1997, εδρεύει στην Θεσσαλονίκη στην Οδό Μητροπόλεως 19, είναι καταχωρημένη στο Μητρώο Ανωνύμων Εταιριών με αριθμό 39422/62/Β/97/230 (νέος Αριθμός Γ.Ε.Μ.Η. 058122004000) και η διάρκειά της έχει οριστεί σε 50 έτη.

Σκοπός: Η Εταιρεία έχει σκοπό την παροχή κυρίων και παρεπόμενων επενδυτικών υπηρεσιών κατά την έννοια του Νόμου 4514/2018, σύμφωνα με την άδεια που της έχει χορηγηθεί από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και συγκεκριμένα:

- α) τη λήψη και διαβίβαση εντολών, η οποία συνίσταται στη λήψη και διαβίβαση για λογαριασμό πελατών εντολών για κατάρτιση συναλλαγών επί χρηματοπιστωτικών μέσων,
- β) την παροχή επενδυτικών συμβουλών, η οποία συνίσταται στην παροχή προσωπικών συμβουλών σε πελάτη, είτε κατόπιν αιτήσεων του είτε με πρωτοβουλία της ΑΕΠΕΥ, σχετικά με μία ή περισσότερες συναλλαγές που αφορούν χρηματοπιστωτικά μέσα,
- γ) την παροχή συμβουλών σε επιχειρήσεις σχετικά με τη διάρθρωση του κεφαλαίου τους, την κλαδική στρατηγική και συναφή θέματα, καθώς και την παροχή συμβουλών και υπηρεσιών σχετικά με συγχωνεύσεις και εξαγορές επιχειρήσεων,
- δ) παροχή υπηρεσιών σχετιζόμενων με την αναδοχή.

Για την επίτευξη των σκοπών της, η Εταιρεία μπορεί να συνεργάζεται με οποιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο στην Ελλάδα και την αλλοδαπή, το οποίο επιδιώκει παρεμφερείς σκοπούς, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4514/2018.

Μετοχικό Κεφάλαιο: Το Μετοχικό Κεφάλαιο της εταιρείας ανέρχεται στο ποσό των € 200.000, διαιρείται σε 20.000 μετοχές ονομαστικής αξίας 10,00 Ευρώ ανά μετοχή και είναι ολοσχερώς καταβλημένο.

Διοίκηση της Εταιρείας: Σύμφωνα με το καταστατικό της, η Εταιρεία διοικείται από επταμελές Διοικητικό Συμβούλιο. Η σημερινή σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, η οποία λήγει την 30/06/2024, έχει ως εξής:

- α) Γεώργιος Ζώτος, Πρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος
- β) Ιορδανίδης Χαράλαμπος, Αντιπρόεδρος
- γ) Γεώργιος Τανακίδης, Μέλος
- δ) Θεανώ Αγγελούδη, Μέλος
- ε) Μαρία Καρακάση, Μέλος
- στ) Κωνσταντίνος Ζώτος, Μέλος
- ζ) Αντιγόνη Μιχαηλίδου, Μέλος

2. Πλαίσιο κατάρτισης οικονομικών καταστάσεων

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις της «ΖΩΤΟΣ- ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ» της χρήσης που έληξε 31η Δεκεμβρίου 2019 έχουν συνταχθεί από τη διοίκηση της εταιρείας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) όπως αυτά έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), καθώς και των ερμηνειών τους, όπως αυτές έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Ερμηνείας Προτύπων (I.F.R.I.C.) της IASB και τα οποία έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Οι οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητάς της (going concern), και την αρχή της αυτοτέλειας των χρήσεων.

Η σύνταξή τους έγινε με βάση την αρχή ότι η εταιρεία θα συνεχίσει κανονικά τη δραστηριότητά της.

Τα ποσά που περιλαμβάνονται στις οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ.

Η Διοίκηση της εταιρείας είναι υπεύθυνη για τη σύνταξη των Οικονομικών Καταστάσεων, οι οποίες αφορούν τη χρήση από 1η Ιανουαρίου μέχρι την 31η Δεκεμβρίου 2019 και έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας στις 26/02/2019.

Οι οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας έως και τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2010 συντάσσονταν σύμφωνα με τα Λογιστικά Πρότυπα που προδιαγράφονταν από την Ελληνική Νομοθεσία και τις διατάξεις του Κ.Ν. 2190/1920 ενώ με την από 20/01/2012 ομόφωνη απόφαση του Δ.Σ. της εταιρείας, συντάχθηκαν για πρώτη φορά, οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2011, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.), με ημερομηνία μετάβασης την 31/12/2009.

3. Νέα λογιστικά πρότυπα και διερμηνείες

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση

Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες: Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1 Ιανουαρίου 2019 και μεταγενέστερα.

- **ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις»:** Τον Ιανουάριο του 2016, το IASB προέβη στην έκδοση ενός νέου Προτύπου, του ΔΠΧΑ 16. Το ΔΠΧΑ 16 αντικαθιστά το ΔΛΠ 17 «Μισθώσεις», την ΕΔΔΠΧΑ 4 «Προσδιορισμός των συμφωνιών που περιέχουν μίσθωση», την ΜΕΔ 15 «Λειτουργικές μισθώσεις - Κίνητρα» και την ΜΕΔ 27 «Αξιολόγηση συναλλαγών που έχουν τη νομική μορφή μίσθωσης». Το Πρότυπο εισάγει τις αρχές για την αναγνώριση, επιμέτρηση, παρουσίαση και γνωστοποίηση των μισθώσεων και απαιτεί από τον μισθωτή να αναγνωρίζει όλες τις μισθώσεις με ένα ενιαίο μοντέλο στις οικονομικές καταστάσεις. Το νέο Πρότυπο δεν έχει ουσιώδη επίδραση στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.
- **ΕΔΔΠΧΑ 23 «Αβεβαιότητα σχετικά με χειρισμούς φόρου εισοδήματος»:** Τον Ιούνιο του 2017, το IASB προέβη στην έκδοση μίας νέας Διερμηνείας, της ΕΔΔΠΧΑ 23. Η Διερμηνεία περιλαμβάνει τις επιπρόσθετες του ΔΛΠ 12 απαιτήσεις, προσδιορίζοντας τον τρόπο με τον οποίο θα πρέπει να αντικατοπτρίζονται οι επιπτώσεις της αβεβαιότητας στον λογιστικό χειρισμό των φόρων εισοδήματος. Η νέα Διερμηνεία έχει εφαρμογή σε όλες τις πτυχές υπολογισμού και λογιστικοποίησης του φόρου εισοδήματος.
- **Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 9: «Προπληρωθέντα Στοιχεία με Αρνητική Απόδοση»:** Τον Οκτώβριο του 2017, το IASB προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων περιορισμένου σκοπού στο ΔΠΧΑ 9. Βάσει των τροποποιήσεων, οι οικονομικές οντότητες επιτρέπεται να επιμετρούν συγκεκριμένα προπληρωτέα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού με αρνητική απόδοση στο αποσβεσμένο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων, εφόσον πληρείται μία συγκεκριμένη προϋπόθεση. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν επίδραση στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.
- **Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 28: «Μακροπρόθεσμες Συμμετοχές σε Συγγενείς και Κοινοπραξίες»:** Τον Οκτώβριο του 2017, το IASB προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων περιορισμένου σκοπού στο ΔΛΠ 28. Η έκδοση διευκρινίζει ότι ο λογιστικός χειρισμός των μακροπρόθεσμων συμμετοχών σε μία συγγενή ή

κοινοπραξία – στις οποίες δεν εφαρμόζεται η μέθοδος της καθαρής θέσης – θα γίνεται σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν επίδραση στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

Ετήσιες Βελτιώσεις των ΔΠΧΑ – Κύκλος 2015-2017

Τον Δεκέμβριο του 2017, το IASB προέβη στην έκδοση «Ετήσιες Βελτιώσεις των ΔΠΧΑ – Κύκλος 2015-2017». Οι τροποποιήσεις που περιλαμβάνονται στον κύκλο αυτόν είναι οι εξής: ΔΠΧΑ 3 - ΔΠΧΑ 11: Συμμετοχικά δικαιώματα που κατείχε προηγουμένως ο αποκτών σε μία από κοινού λειτουργία, ΔΛΠ 12: Επιπτώσεις στον φόρο εισοδήματος από πληρωμές για χρηματοοικονομικά μέσα ταξινομημένα ως στοιχεία των ιδίων κεφαλαίων, ΔΛΠ 23: Κόστη δανεισμού επιλέξιμα για κεφαλαιοποίηση. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ουσιώδη επίδραση στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

- **ΔΛΠ 12 Φόροι Εισοδήματος:** Το Συμβούλιο τροποποιώντας το ΔΛΠ 12 διευκρίνισε ότι μια οικονομική οντότητα πρέπει να καταχωρίζει όλες τις φορολογικές επιπτώσεις που προκύπτουν από τη διανομή μερισμάτων στα αποτελέσματα, στα άλλα συνολικά εισοδήματα ή στα ίδια κεφάλαια, ανάλογα με το πού η οντότητα καταχώρισε την αρχική συναλλαγή από την οποία προέκυψαν τα διανεμόμενα κέρδη και εν συνεχεία το μέρισμα.
- **Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 19: «Τροποποίηση, Περικοπή ή Διακανονισμός Προγράμματος Καθορισμένων Παροχών»:** Τον Φεβρουάριο του 2018, το IASB προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων περιορισμένου σκοπού στο ΔΛΠ 19, βάσει των οποίων μία οικονομική οντότητα απαιτείται να χρησιμοποιεί επικαιροποιημένες αναλογιστικές παραδοχές κατά τον προσδιορισμό του κόστους τρέχουσας υπηρεσίας και του καθαρού τόκου για την εναπομένουσα περίοδο μετά την τροποποίηση, την περικοπή ή τον διακανονισμό ενός προγράμματος καθορισμένων παροχών. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ουσιώδη επίδραση στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

Τα ακόλουθα νέα Πρότυπα, Διερμηνείες και τροποποιήσεις Προτύπων έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), αλλά είτε δεν έχουν ακόμη τεθεί σε ισχύ είτε δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

- **Αναθεώρηση του Εννοιολογικού Πλαισίου της Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2020):** Τον Μάρτιο του 2018, το IASB προέβη στην αναθεώρηση του Εννοιολογικού Πλαισίου της Χρηματοοικονομικής Αναφοράς. Το αναθεωρημένο Εννοιολογικό Πλαίσιο της Χρηματοοικονομικής Αναφοράς περιλαμβάνει ένα νέο κεφάλαιο σχετικά με την επιμέτρηση, θέματα σχετικά με την παρουσίαση και γνωστοποίηση στις Οικονομικές Καταστάσεις και καθοδήγηση αναφορικά με την αποαναγνώριση στοιχείων του ενεργητικού και υποχρεώσεων. Περαιτέρω, το αναθεωρημένο Εννοιολογικό Πλαίσιο της Χρηματοοικονομικής Αναφοράς περιλαμβάνει βελτιωμένους ορισμούς των στοιχείων του ενεργητικού και των υποχρεώσεων, καθοδήγηση που υποβοηθά την εφαρμογή τους, επικαιροποίηση των κριτηρίων για την αναγνώριση των στοιχείων του ενεργητικού και των υποχρεώσεων, καθώς επίσης και διευκρινίσεις σε σημαντικούς τομείς. Η Εταιρεία

θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές της Καταστάσεις. Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

- **Τροποποιήσεις στις Αναφορές του Εννοιολογικού Πλαισίου της Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2020):** Τον Μάρτιο του 2018, το IASB προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων στις Αναφορές του Εννοιολογικού Πλαισίου της Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, σε συνέχεια της αναθεώρησής του. Ορισμένα Πρότυπα περιλαμβάνουν ρητές αναφορές σε προγενέστερες εκδόσεις του Εννοιολογικού Πλαισίου της Χρηματοοικονομικής Αναφοράς. Σκοπός των τροποποιήσεων είναι η επικαιροποίηση των ως άνω αναφορών και η υποστήριξη για τη μετάβαση στο αναθεωρημένο Εννοιολογικό Πλαίσιο. Η Εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές της Καταστάσεις. Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.
- **Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 3: «Ορισμός μίας Επιχείρησης» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2020):** Τον Οκτώβριο του 2018, το IASB προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων περιορισμένου σκοπού στο ΔΠΧΑ 3 προκειμένου να βελτιώσει τον ορισμό μίας επιχείρησης. Οι τροποποιήσεις θα βοηθήσουν τις εταιρείες να προσδιορίσουν αν μία απόκτηση αποτελεί συνένωση επιχειρήσεων ή απόκτηση στοιχείων του ενεργητικού. Ο τροποποιημένος ορισμός επισημαίνει ότι η εκροή μίας επιχείρησης είναι να παρέχει αγαθά και υπηρεσίες στους πελάτες, ενώ ο προγενέστερος ορισμός εστίαζε στις αποδόσεις υπό τη μορφή μερισμάτων, χαμηλότερου κόστους ή άλλων οικονομικών οφελών στους επενδυτές και σε τρίτους. Η Εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές της Καταστάσεις. Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.
- **Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1 και στο ΔΛΠ 8: «Ορισμός του Ουσιώδους» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2020):** Τον Οκτώβριο του 2018, το IASB προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων στον ορισμό του ουσιώδους, προκειμένου να καταστεί ευκολότερο για τις εταιρείες να προβούν σε άσκηση κρίσης σχετικά με το ουσιώδες μέγεθος. Ο ορισμός του ουσιώδους βοηθά τις εταιρείες να αποφασίσουν ποιες πληροφορίες θα πρέπει να περιληφθούν στις Οικονομικές τους Καταστάσεις. Ο νέος ορισμός τροποποιεί το ΔΛΠ 1 και το ΔΛΠ 8. Η Εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές της Καταστάσεις. Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.
- **ΔΠΧΑ 17 «Ασφαλιστικές Συμβάσεις» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2021):** Τον Μάιο του 2017, το IASB προέβη στην έκδοση ενός νέου Προτύπου, του ΔΠΧΑ 17, το οποίο αντικαθιστά ένα ενδιάμεσο Πρότυπο, το ΔΠΧΑ 4. Σκοπός του έργου του IASB ήταν η ανάπτυξη ενός ενιαίου Προτύπου βασισμένου στις αρχές για τον λογιστικό χειρισμό όλων των τύπων ασφαλιστικών συμβάσεων, συμπεριλαμβανομένων και των συμβάσεων αντασφάλισης που κατέχει ένας ασφαλιστικός φορέας. Η Εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές της Καταστάσεις, αν και δεν αναμένεται να έχει κάποια. Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

4. Σημαντικές λογιστικές κρίσεις, εκτιμήσεις και υποθέσεις

Η προετοιμασία των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί από τη διοίκηση τον σχηματισμό κρίσεων, εκτιμήσεων και υποθέσεων οι οποίες επηρεάζουν τα δημοσιευμένα στοιχεία του ενεργητικού και τις υποχρεώσεις, όπως επίσης την γνωστοποίηση ενδεχόμενων απαιτήσεων και υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων και τα δημοσιευμένα ποσά εσόδων και εξόδων κατά την περίοδο αναφοράς. Τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί να διαφέρουν από αυτά τα οποία έχουν εκτιμηθεί. Οι εκτιμήσεις και οι κρίσεις επαναξιολογούνται συνεχώς και βασίζονται στην εμπειρία του παρελθόντος αλλά και σε άλλους παράγοντες, συμπεριλαμβανομένων και των προσδοκιών για μελλοντικά γεγονότα τα οποία θεωρούνται λογικά με βάση τις συγκεκριμένες συνθήκες.

(i) Κρίσεις

Οι βασικές κρίσεις που πραγματοποιεί η διοίκηση της εταιρείας (εκτός των κρίσεων που συνδέονται με εκτιμήσεις οι οποίες παρουσιάζονται στη συνέχεια) και που έχουν τη σημαντικότερη επίδραση στα ποσά που αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις σχετίζονται κυρίως με:

Κατηγοριοποίηση των επενδύσεων

Η διοίκηση αποφασίζει κατά την απόκτηση μίας επένδυσης, εάν αυτή θα κατηγοριοποιηθεί ως διακρατούμενη μέχρι την λήξη, κατεχόμενη για εμπορικούς σκοπούς, αποτιμώμενη στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, ή διαθέσιμη προς πώληση.

Ανακτισησιμότητα των απαιτήσεων

Όταν η εταιρεία έχει αντικειμενικές ενδείξεις ότι δεν θα εισπράξει όλα τα οφειλόμενα σ' αυτήν ποσά, σχηματίζει πρόβλεψη για την απομείωση εμπορικών απαιτήσεων. Το ύψος της πρόβλεψης διαμορφώνεται από τη διαφορά που προκύπτει μεταξύ της λογιστικής αξίας των απαιτήσεων και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών, οι οποίες προεξοφλούνται με το πραγματικό επιτόκιο. Το ποσό της πρόβλεψης καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

(ii) Εκτιμήσεις και υποθέσεις

Συγκεκριμένα ποσά τα οποία περιλαμβάνονται ή επηρεάζουν τις οικονομικές καταστάσεις και οι σχετικές γνωστοποιήσεις πρέπει να εκτιμώνται, απαιτώντας τον σχηματισμό υποθέσεων σχετικά με αξίες ή συνθήκες που δεν είναι δυνατό να είναι γνωστές με βεβαιότητα κατά την περίοδο σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων. Ως σημαντική λογιστική εκτίμηση, θεωρείται μία εκτίμηση η οποία είναι σημαντική για την εικόνα της οικονομικής κατάστασης της εταιρείας και τα αποτελέσματα της και απαιτεί τις πιο δύσκολες, υποκειμενικές ή περίπλοκες κρίσεις της διοίκησης, συχνά ως αποτέλεσμα της ανάγκης για σχηματισμό εκτιμήσεων σχετικά με την επίδραση υποθέσεων οι οποίες είναι αβέβαιες. Αξιολογεί τέτοιες εκτιμήσεις σε συνεχή βάση, βασιζόμενη στα αποτελέσματα του παρελθόντος και στην εμπειρία, συσκέψεις με ειδικούς, τάσεις και άλλες μεθόδους οι οποίες θεωρούνται λογικές στις συγκεκριμένες συνθήκες, όπως επίσης και τις προβλέψεις σχετικά με το πώς αυτά ενδέχεται να αλλάξουν στο μέλλον.

Ωφέλιμη ζωή αποσβέσιμων στοιχείων

Η διοίκηση της εταιρείας εξετάζει τις ωφέλιμες ζωές των αποσβέσιμων στοιχείων σε κάθε χρήση. Την 31/12/2019 η διοίκηση της εταιρείας εκτιμά ότι οι ωφέλιμες ζωές αντιπροσωπεύουν την αναμενόμενη χρησιμότητα των στοιχείων του ενεργητικού.

5. Οι κυριότερες λογιστικές αρχές

5.1 Πληροφόρηση κατά τομέα

Η εταιρεία παρέχει χρηματιστηριακές επενδυτικές υπηρεσίες. Οι υπηρεσίες αυτές είναι η μοναδική δραστηριότητα της και το μεγαλύτερο μέρος αυτών παρέχεται εντός της ελληνικής επικράτειας. Ως εκ τούτου δεν απαιτείται περαιτέρω ανάλυση κατά επιχειρηματικό και γεωγραφικό τομέα.

5.2 Συναλλαγές σε συνάλλαγμα

Τα στοιχεία των οικονομικών καταστάσεων της εταιρείας επιμετρούνται και παρουσιάζονται σε Ευρώ που είναι το νόμισμα της χώρας στην οποία λειτουργεί η εταιρεία.

Οι συναλλαγές που πραγματοποιούνται σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται σε Ευρώ, με τις ισοτιμίες που ισχύουν κατά την ημερομηνία των συναλλαγών.

Κέρδη και ζημίες από συναλλαγματικές διαφορές οι οποίες προκύπτουν από την εκκαθάριση τέτοιων συναλλαγών κατά τη διάρκεια της περιόδου και από τη μετατροπή των νομισματικών στοιχείων που εκφράζονται σε ξένο νόμισμα με τις ισχύουσες ισοτιμίες κατά την ημερομηνία ισολογισμού καταχωρούνται στα αποτελέσματα.

5.3 Ενσώματες ακινητοποιήσεις

Κατά την 1η Ιανουαρίου 2010 τα ιδιόκτητα γήπεδα-οικόπεδα και τα κτίρια της εταιρείας αποτιμήθηκαν στην εύλογη αξία τους, η οποία προσδιορίστηκε βάσει μελέτης αναγνωρισμένων ανεξάρτητων εκτιμητών ακινήτων. Οι εύλογες αξίες αυτές χρησιμοποιήθηκαν ως τεκμαρτό κόστος κατά την ημερομηνία μετάβασης στα Δ.Π.Χ.Α. Η υπεραξία που προέκυψε πιστώθηκε στα κέρδη εις νέον. Μεταγενέστερα, οι ενσώματες ακινητοποιήσεις επιμετρώνται ως εξής:

(α) Τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα αποτιμώνται στο τεκμαρτό κόστος ή στο κόστος κτήσης, όπως αυτό προσδιορίστηκε κατά την πρώτη εφαρμογή, αυξημένα ως προς τις προσθήκες και μειωμένα με τις σωρευμένες αποσβέσεις και τις τυχόν απομειώσεις τους.

Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στη λογιστική αξία των ενσώματων παγίων ή καταχωρούνται ως ξεχωριστό πάγιο μόνο όταν αναμένεται να επιφέρουν μελλοντικά οικονομικά οφέλη στην εταιρεία και το κόστος τους μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στην κατάσταση συνολικών εσόδων της χρήσεως που πραγματοποιείται.

Τα οικόπεδα δεν αποσβένονται. Οι αποσβέσεις των άλλων στοιχείων των ενσώματων παγίων υπολογίζονται με την σταθερή μέθοδο στη διάρκεια της εκτιμώμενης ωφέλιμης ζωής τους ως εξής:

Κατηγορία ακινητοποιήσεων

Ιδιοχρησιμοποιούμενα Κτίρια

Επενδυτικά Κτίρια

Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός

Ωφέλιμη διάρκεια ζωής

5-20 έτη

17-20 έτη

5-10 έτη

Οι υπολειμματικές αξίες και οι ωφέλιμες ζωές των ενσώματων παγίων υπόκεινται σε επανεξέταση σε κάθε ετήσιο ισολογισμό. Όταν οι λογιστικές αξίες των ενσώματων παγίων υπερβαίνουν την ανακτήσιμη αξία τους, η διαφορά (απομείωση) καταχωρείται άμεσα ως έξοδο στην κατάσταση συνολικών εσόδων.

Τα ενσώματα πάγια διαγράφονται κατά την πώλησή τους ή όταν δεν αναμένονται μελλοντικά οικονομικά οφέλη από τη χρήση ή τη διάθεσή τους. Η διαφορά μεταξύ του τιμήματος που λαμβάνεται και της λογιστικής αξίας τους αναγνωρίζεται στην

κατάσταση συνολικών εσόδων. Οι μεταβολές στο πλεόνασμα αναπροσαρμογής μπορούν να μεταφερθούν στα κέρδη εις νέον σε μεταγενέστερες περιόδους καθώς το περιουσιακό στοιχείο αναλώνεται ή όταν διαγραφεί.

5.4 Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία αφορούν λογισμικά προγράμματα, η αξία των οποίων περιλαμβάνει το κόστος αγοράς τους, προσαυξημένο με τις δαπάνες που απαιτούνται προκειμένου να τεθούν σε καθεστώς λειτουργίας και μειωμένη κατά το ποσό των σωρευμένων αποσβέσεων και τυχόν απομειώσεων της αξίας τους. Σημαντικές μεταγενέστερες δαπάνες κεφαλαιοποιούνται όταν προσαυξάνουν την απόδοση του λογισμικού πέραν των αρχικών προδιαγραφών.

Η απόσβεση του λογισμικού λογίζεται βάσει της σταθερής μεθόδου απόσβεσης εντός περιόδου 5 ετών. Η υπολειμματική αξία του λογισμικού θεωρείται μηδέν.

5.5 Επενδύσεις σε Ακίνητα

Επενδύσεις σε Ακίνητα είναι οι επενδύσεις που αφορούν όλα εκείνα τα ακίνητα (στα οποία περιλαμβάνονται η γη, τα κτίρια ή τα μέρη κτιρίων είτε και τα δύο) τα οποία κατέχονται από την εταιρεία, είτε για να αποκομίζει μισθώματα από την εκμίσθωσή τους, είτε για την αύξηση της αξίας τους (ενίσχυση κεφαλαίου), είτε και για τα δύο, και δεν κατέχονται για: (α) να χρησιμοποιηθούν στην παραγωγή ή στην προμήθεια υλικών / υπηρεσιών ή για διοικητικούς σκοπούς και (β) για πώληση κατά την συνήθη πορεία των εργασιών της επιχείρησης.

Τα ακίνητα που χαρακτηρίζονται ως Επενδυτικά ενσώματα πάγια επιμετρώνται σύμφωνα με την μέθοδο του «κόστους», δηλαδή στο κόστος κτήσεως, όπως αυτό προσδιορίστηκε κατά την πρώτη εφαρμογή, μείον τις αποσβέσεις και τυχόν απομειώσεις.

Μεταφορές προς την κατηγορία των επενδύσεων σε ακίνητα γίνονται μόνο όταν υπάρχει μεταβολή στην χρήση αυτών, που αποδεικνύεται από το πέρας της ιδιοχρησιμοποίησης από την εταιρεία, από το πέρας της κατασκευής ή αξιοποίησης μίας λειτουργικής μίσθωσης σε τρίτο.

Μεταφορές ακινήτων από την κατηγορία των επενδύσεων σε ακίνητα γίνονται μόνο όταν υπάρχει μεταβολή χρήσης αυτών, που αποδεικνύεται από την έναρξη της ιδιοχρησιμοποίησης ή την έναρξη της αξιοποίησης με σκοπό την πώληση.

Μία επένδυση σε ακίνητα διαγράφεται (απαλείφεται από την κατάσταση οικονομικής θέσης) κατά τη διάθεση ή όταν η επένδυση αποσύρεται μονίμως από τη χρήση και δεν αναμένονται μελλοντικά οικονομικά οφέλη από τη διάθεσή της. Τα κέρδη ή ζημίες που προκύπτουν από την απόσυρση ή διάθεση της επένδυσης σε ακίνητα αφορούν στην διαφορά μεταξύ του καθαρού προϊόντος της διάθεσης και της λογιστικής αξίας του περιουσιακού στοιχείου, αναγνωρίζονται δε στα αποτελέσματα κατά την περίοδο της απόσυρσης ή της διάθεσης.

5.6 Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων

Τα περιουσιακά στοιχεία που παρακολουθούνται στο ανακτήσιμο κόστος κτήσεως, υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης, όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία τους δεν θα ανακτηθεί. Ζημίες απομείωσης προκύπτουν όταν η ανακτήσιμη αξία τους είναι μικρότερη από τη λογιστική τους. Οι ζημίες απομείωσης αναγνωρίζονται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος όταν προκύπτουν.

Ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη αξία μεταξύ της εύλογης αξίας μειωμένης με το απαιτούμενο για την πώληση κόστος και αξίας χρήσεως.

Αξία χρήσεως είναι η παρούσα αξία των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμιακών ροών που αναμένεται να πραγματοποιηθούν από τη συνεχή χρήση ενός περιουσιακού στοιχείου και από τη διάθεσή του στο τέλος της εκτιμώμενης ωφέλιμης ζωής του.

5.7 Χρηματοοικονομικά μέσα

Χρηματοοικονομικό μέσο είναι κάθε σύμβαση που δημιουργεί ένα χρηματοοικονομικό στοιχείο ενεργητικού σε μια επιχείρηση και μια χρηματοοικονομική υποχρέωση ή ένα συμμετοχικό τίτλο σε μια άλλη επιχείρηση.

Τα χρηματοοικονομικά μέσα της εταιρείας ταξινομούνται στις παρακάτω κατηγορίες με βάση την ουσία της σύμβασης και το σκοπό για τον οποίο αποκτήθηκαν.

Χρηματοοικονομικά στοιχεία αποτιμώμενα στην εύλογη αξία τους μέσω των αποτελεσμάτων.

Στην κατηγορία αυτή περιλαμβάνονται τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού που είτε κατέχονται για εμπορικούς σκοπούς, είτε κατά την αρχική τους αναγνώριση, ορίστηκαν από την επιχείρηση ως στοιχεία που υποτιμούνται στην εύλογη αξία με αναγνώριση των μεταβολών στην Κατάσταση Συνολικών Εσόδων.

Αρχικά αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία τους. Μεταγενέστερα αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους και οι διαφορές που προκύπτουν από τις μεταβολές της εύλογης αξίας αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα την περίοδο που προκύπτουν. Διαγράφονται όταν το δικαίωμα στις ταμειακές ροές λήγει.

Δάνεια και απαιτήσεις

Περιλαμβάνει μη παράγωγα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία ενεργητικού με σταθερές ή προσδιορισμένες πληρωμές, τα οποία δεν διαπραγματεύονται σε ενεργές αγορές. Στην κατηγορία αυτή δεν περιλαμβάνονται απαιτήσεις από προκαταβολές για αγορά αγαθών ή υπηρεσιών, απαιτήσεις που έχουν να κάνουν με δοσοληψίες φόρων οι οποίες έχουν επιβληθεί νομοθετικά από το κράτος και οτιδήποτε δεν καλύπτεται από σύμβαση ώστε να δίνει δικαίωμα στην εταιρεία για λήψη μετρητών ή άλλων χρηματοοικονομικών στοιχείων.

Τα δάνεια και οι απαιτήσεις περιλαμβάνονται στο κυκλοφορούν ενεργητικό, εκτός από εκείνα με λήξεις μεγαλύτερες των 12 μηνών από την ημερομηνία ισολογισμού, τα οποία περιλαμβάνονται στα μη κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού.

Τα δάνεια και οι απαιτήσεις αναγνωρίζονται στο αναπόσβεστο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Τα προκύπτοντα κατά την αποτίμηση κέρδη ή ζημιές αναγνωρίζονται στην κατάσταση συνολικών εσόδων.

Διακρατούμενες μέχρι τη λήξη επενδύσεις

Περιλαμβάνει μη παράγωγα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία με πάγιες ή προσδιορισμένες πληρωμές και συγκεκριμένη λήξη, τα οποία η εταιρεία έχει την πρόθεση και τη δυνατότητα να τα διακρατήσει ως τη λήξη τους.

Οι διακρατούμενες μέχρι τη λήξη επενδύσεις αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος με τη χρήση του πραγματικού επιτοκίου. Τα προκύπτοντα κατά την αποτίμηση έσοδα ή έξοδα αναγνωρίζονται στην κατάσταση συνολικών εσόδων.

Διαθέσιμα για πώληση χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού.

Στην κατηγορία αυτή περιλαμβάνονται τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία τα οποία είτε προσδιορίζονται σε αυτή την κατηγορία, είτε δεν μπορούν να ενταχθούν σε κάποια από τις ανωτέρω κατηγορίες.

Τα διαθέσιμα για πώληση χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αρχικά αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία τους πλέον των άμεσα επιρριπτέων στη συναλλαγή

δαπανών. Μεταγενέστερα αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους και τα σχετικά κέρδη ή ζημιές καταχωρούνται στα λοιπά συνολικά έσοδα.

Κατά την πώληση ή όταν χαρακτηρισθούν απομειωμένα, τα κέρδη ή οι ζημιές μεταφέρονται στα αποτελέσματα.

Τα διαθέσιμα για πώληση χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία διαγράφονται 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.

Οι **εύλογες αξίες** χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές προσδιορίζονται από τις τρέχουσες τιμές τους. Για τα μη διαπραγματεύσιμα στοιχεία οι εύλογες αξίες προσδιορίζονται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης όπως ανάλυση πρόσφατων συναλλαγών, συγκρίσιμων στοιχείων που διαπραγματεύονται και προεξόφληση ταμειακών ροών. Οι μη διαπραγματεύσιμοι σε ενεργό αγορά συμμετοχικοί τίτλοι που ταξινομούνται στην κατηγορία διαθέσιμα για πώληση χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και των οποίων η εύλογη αξία δεν είναι δυνατόν να προσδιορισθεί αξιόπιστα αποτιμώνται στο κόστος κτήσης τους.

Σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού, η εταιρεία εκτιμά αν υπάρχουν αντικειμενικές ενδείξεις που να οδηγούν στο συμπέρασμα ότι τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού έχουν υποστεί απομείωση. Για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία διαθέσιμα για πώληση, τέτοια ένδειξη συνιστά η παρατεταμένη μείωση της εύλογης αξίας σε σχέση με το κόστος κτήσεως. Αν στοιχειοθετείται απομείωση, η σωρευμένη στα ίδια κεφάλαια ζημιά που είναι η διαφορά μεταξύ κόστους κτήσεως και εύλογης αξίας μεταφέρεται στα αποτελέσματα.

Μερίσματα από επενδύσεις, αναγνωρίζονται στο λογαριασμό αποτελεσμάτων όταν εγκριθούν από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων.

5.8 Απαιτήσεις από πελάτες και χρηματιστήριο

Οι απαιτήσεις από πελάτες και χρηματιστήριο καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος με βάση το αποτελεσματικό επιτόκιο μείον τις ζημιές απομείωσης. Οι ζημιές απομείωσης (απώλειες από επισφαλείς απαιτήσεις) αναγνωρίζονται όταν υπάρχουν αντικειμενικές αποδείξεις ότι η εταιρεία δεν είναι σε θέση να εισπράξει ολόκληρα τα ποσά των απαιτήσεων με βάση τους συμβατικούς όρους. Το ποσό της ζημίας απομείωσης είναι η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας των απαιτήσεων και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμιακών ροών. Το ποσό της ζημίας απομείωσης αναγνωρίζεται ως έξοδο στην κατάσταση συνολικών εσόδων.

5.9 Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, αποτελούνται από τα μετρητά, τις καταθέσεις όψεως και τις βραχυπρόθεσμες μέχρι 3 μήνες επενδύσεις υψηλής ρευστοποίησης και χαμηλού ρίσκου.

5.10 Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο διαιρείται σε ονομαστικές μετοχές.

Όταν εκδίδονται νέες μετοχές καταχωρούνται στα ίδια κεφάλαια στην ονομαστική τους αξία.

Το ποσό κατά το οποίο η τιμή έκδοσής τους υπερβαίνει την ονομαστική τους αξία καταχωρείται στο αποθεματικό από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο. Άμεσα κόστη για

την έκδοση μετοχών, εμφανίζονται αφαιρετικά του υπέρ το άρτιο κεφαλαίου αφαιρουμένου του σχετικού φορολογικού οφέλους.

5.11 Προβλέψεις

Προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν υπάρχουν παρούσες νομικές ή τεκμαιρόμενες δεσμεύσεις, ως αποτέλεσμα γεγονότων του παρελθόντος, για το διακανονισμό των οποίων είναι πιθανό ότι θα απαιτηθεί η εκροή πόρων, το ποσό των οποίων μπορεί να εκτιμηθεί με αξιοπιστία.

Ενδεχόμενες υποχρεώσεις για τις οποίες δεν είναι πιθανή η εκροή πόρων γνωστοποιούνται, εκτός εάν δεν είναι σημαντικές.

Ενδεχόμενες απαιτήσεις δεν καταχωρούνται στις οικονομικές καταστάσεις, αλλά γνωστοποιούνται εφόσον η εισροή οικονομικών ωφελειών είναι πιθανή.

5.12 Υποχρεώσεις καθορισμένων παροχών στους εργαζόμενους

(α) Βραχυπρόθεσμες παροχές

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

(β) Παροχές τερματισμού της απασχόλησης

Οι παροχές τερματισμού της απασχόλησης πληρώνονται όταν οι εργαζόμενοι αποχωρούν πριν την ημερομηνία συνταξιοδότησεως. Η εταιρεία καταχωρεί αυτές τις παροχές όταν δεσμεύεται, είτε όταν τερματίζει την απασχόληση υπαρχόντων εργαζομένων σύμφωνα με ένα λεπτομερές πρόγραμμα για το οποίο δεν υπάρχει πιθανότητα απόσυρσης, είτε όταν προσφέρει αυτές τις παροχές ως κίνητρο για εθελουσία αποχώρηση. Παροχές τερματισμού της απασχόλησης που οφείλονται 12 μήνες μετά την ημερομηνία του ισολογισμού προεξοφλούνται. Στην περίπτωση τερματισμού απασχόλησης που υπάρχει αδυναμία προσδιορισμού των εργαζομένων που θα κάνουν χρήση αυτών των παροχών, δεν γίνεται λογιστικοποίηση αλλά γνωστοποίηση αυτών ως ενδεχόμενη υποχρέωση.

5.13 Φορολογία εισοδήματος και αναβαλλόμενος φόρος

Η επιβάρυνση της χρήσης με φόρους εισοδήματος αποτελείται από τους τρέχοντες, τους αναβαλλόμενους φόρους και τις προβλέψεις για πρόσθετους φόρους που ενδέχεται να προκύψουν σε έλεγχο από τις φορολογικές αρχές.

Ο τρέχων φόρος εισοδήματος προκύπτει με βάση το φορολογητέο εισόδημα, όπως αυτό προσδιορίζεται από τις εκάστοτε διατάξεις της φορολογικής νομοθεσίας.

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος προσδιορίζεται με την μέθοδο της υποχρέωσης του Ισολογισμού, με βάση τις προσωρινές διαφορές μεταξύ της λογιστικής αξίας και της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων και αφορά τις φορολογικές επιβαρύνσεις ή ελαφρύνσεις που σχετίζονται με τα οικονομικά οφέλη που προκύπτουν στη χρήση αλλά έχουν ήδη καταλογιστεί ή θα καταλογιστούν από τις φορολογικές αρχές σε διαφορετικές περιόδους.

Ο αναβαλλόμενος φόρος προσδιορίζεται με τους φορολογικούς συντελεστές που αναμένεται να ισχύουν κατά το χρόνο της ανάκτησης της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων και του διακανονισμού των υποχρεώσεων.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται στο μέτρο που πιθανολογείται ότι θα υπάρξουν μελλοντικά φορολογητέα κέρδη έναντι των οποίων θα μπορέσουν οι προσωρινές διαφορές να χρησιμοποιηθούν.

Προβλέψεις για πρόσθετους φόρους που ενδέχεται να προκύψουν σε έλεγχο από τις φορολογικές αρχές γίνονται στην έκταση που εκτιμάται ότι θα επιβαρύνουν τελικά τη χρήση.

Ο φόρος εισοδήματος αναγνωρίζεται ως έξοδο ή έσοδο στην κατάσταση συνολικών εσόδων της περιόδου. Ο φόρος που αφορά συναλλαγές που καταχωρήθηκαν στα λοιπά συνολικά έσοδα αναγνωρίζεται στα λοιπά συνολικά έσοδα.

5.14 Αναγνώριση εσόδων και εξόδων

Η αναγνώριση των εσόδων γίνεται ως εξής:

(α) Παροχή υπηρεσιών:

Τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών αναγνωρίζονται την ημερομηνία που παρέχονται οι υπηρεσίες.

(β) Έσοδα από τόκους:

Τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται στην κατάσταση συνολικών εσόδων σε δεδουλευμένη βάση για όλα τα τοκοφόρα μέσα, χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

(γ) Μερίσματα:

Τα έσοδα από μερίσματα αναγνωρίζονται όταν θεμελιώνεται το δικαίωμα είσπραξής τους.

Τα έξοδα αναγνωρίζονται στην κατάσταση συνολικών εσόδων σε δεδουλευμένη βάση. Οι πληρωμές που πραγματοποιούνται για λειτουργικές μισθώσεις καταχωρούνται στην κατάσταση συνολικών εσόδων ως έξοδο, κατά το χρόνο χρήσεως του μισθίου.

5.15 Κέρδη ανά μετοχή

Τα βασικά και απομειωμένα κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας τα καθαρά κέρδη με το μέσο σταθμικό αριθμό μετοχών κάθε χρήσης.

5.16 Διανομή μερισμάτων

Τα μερίσματα που διανέμονται στους μετόχους απεικονίζονται ως υποχρέωση τη χρονική στιγμή κατά την οποία εγκρίνονται από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων.

5.17 Συγκριτικά στοιχεία

Όπου κρίνεται απαραίτητο, τα συγκριτικά στοιχεία της προηγούμενης περιόδου αναπροσαρμόζονται για να καλύψουν αλλαγές στην παρουσίαση της τρέχουσας περιόδου. Διαφορές που παρουσιάζονται μεταξύ των ποσών στις οικονομικές καταστάσεις και των αντίστοιχων ποσών στις σημειώσεις οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις

6. Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων

Οι δραστηριότητες της Εταιρείας την εκθέτουν σε διάφορους χρηματοοικονομικούς κινδύνους: πιστωτικό κίνδυνο, κίνδυνο αγοράς, συναλλαγματικό κίνδυνο, κίνδυνο επιτοκίου και κίνδυνο ρευστότητας. Η γενική πολιτική διαχείρισης κινδύνου της εταιρείας εστιάζεται στην αβεβαιότητα των χρηματοοικονομικών αγορών και αποσκοπεί στο να ελαχιστοποιεί πιθανές αρνητικές επιπτώσεις στη χρηματοοικονομική επίδοση, χρηματοοικονομική κατάσταση και ταμιακή ροή της εταιρείας.

6.1 Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία εκτίθεται σε πιστωτικό κίνδυνο, που είναι ο κίνδυνος το αντισυμβαλλόμενο μέρος να αδυνατεί να εξοφλήσει πλήρως τα ποσά που οφείλει όταν αυτά προκύπτουν. Η Διοίκηση διαχειρίζεται προσεκτικά την έκθεσή της σε πιστωτικό κίνδυνο στα πλαίσια και των κανονιστικών διατάξεων της εποπτικής αρχής (Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς).

(α) Δεσμεύσεις που σχετίζονται με πίστωση.

Τηρούνται με βάση τις εκάστοτε κανονιστικές διατάξεις των εποπτευουσών αρχών. Η δυνατότητα παροχής πιστώσεων από τα μέλη του Χρηματιστηρίου Αξιών προς τους πελάτες τους με σκοπό τη διενέργεια χρηματιστηριακών συναλλαγών (margin account), ρυθμίστηκε για πρώτη φορά με το νόμο 2843/2000 και σήμερα ρυθμίζεται από τον Ν.4141/2013 και την Απόφαση 6/675/28.7.2014 της Επιτροπής κεφαλαιαγοράς. Το μοντέλο παροχής πιστώσεων στηρίζεται στη γενική αρχή κατά την οποία η πίστωση δίδεται μόνο κατόπιν σχετικής έγγραφης σύμβασης μεταξύ μέλους και πελάτη και εφόσον ο τελευταίος παρέχει στο μέλος αντίστοιχη εξασφάλιση της πίστωσης, επί της οποίας υφίσταται νόμιμο ενέχυρο υπέρ του μέλους.

Το margin account παρέχει στους επενδυτές τη δυνατότητα να αγοράσουν περισσότερες μετοχές από εκείνες που θα τους επέτρεπε το διαθέσιμο κεφάλαιό τους χρησιμοποιώντας την τεχνική μόχλευσης. Ωστόσο, η αγορά μετοχών με πίστωση είναι μια τεχνική που χρησιμοποιείται από επενδυτές που είναι εξοικειωμένοι με αυτό το εργαλείο και γνωρίζουν τη λειτουργία του.

Οι ειδικότεροι όροι και προϋποθέσεις για την εκ μέρους των μελών του Χ.Α. παροχή πιστώσεων ορίζονται στο νόμο, αλλά και στις κατ' εξουσιοδότηση αυτού εκδοθείσες κανονιστικές διατάξεις των αποφάσεων της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και της Πράξης του Διοικητή της Τράπεζας της Ελλάδος.

Ειδικότερα, σύμφωνα με το Ν. 4141/2013 και την αριθμ. 6/675/28.7.2014 και 723/28,7,2015 απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς όπως ισχύουν, ο πελάτης πρέπει να έχει εξοφλήσει το τίμημα της αγοράς μέχρι το πέρας της 2^{ης} από τη συναλλαγή ημέρας (T+2). Σε διαφορετική περίπτωση το μέλος του Χ.Α. προκειμένου να ελαχιστοποιήσει τον πιστωτικό κίνδυνο, προβαίνει σε αναγκαστικές εκποιήσεις την ημέρα T+3.

Εναλλακτικά ο πελάτης, με την υπογραφή πρόσθετης σύμβασης με την εταιρεία, έχει τη δυνατότητα χρήσης του margin account αορίστου διάρκειας.

6.2 Κίνδυνος αγοράς

Η εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο αγοράς. Ο κίνδυνος αγοράς προκύπτει από ανοικτές θέσεις σε μετοχικά προϊόντα, τα οποία εκτίθενται σε γενικές και συγκεκριμένες διακυμάνσεις στην αγορά.

6.3. Συναλλαγματικός κίνδυνος

Το μεγαλύτερο μέρος των εμπορικών συναλλαγών της εταιρείας γίνεται σε Ευρώ. Συνεπώς ο συναλλαγματικός κίνδυνος είναι περιορισμένος.

6.4 Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας σχετίζεται με τη δυνατότητα της εταιρείας να εκπληρώσει τις χρηματοοικονομικές τις υποχρεώσεις, όταν αυτές γίνουν απαιτητές. Η παρακολούθηση του κινδύνου ρευστότητας επικεντρώνεται στη διαχείριση του χρονικού συσχετισμού των ταμιακών ροών και στην εξασφάλιση επαρκών ταμιακών διαθεσίμων για την κάλυψη των τρεχουσών συναλλαγών. Η εταιρεία δεν

αντιμετωπίζει προβλήματα ρευστότητας διότι το σύνολο των υποχρεώσεων της υπερκαλύπτεται από τα διαθέσιμά της.

7. Ιδιοχρησιμοποιούμενες Ενσώματες Ακίνητοποιήσεις

Η κίνηση των ιδιοχρησιμοποιούμενων ενσώματων ακίνητοποιήσεων κατά τη διάρκεια της χρήσης 2019 αναλύεται ως εξής:

	Γήπεδα & οικόπεδα	Κτίρια & κτιριακές εγκαταστάσεις	Έπιπλα & λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
Αξία κτήσεως ή αποτίμησης				
Υπόλοιπο 31/12/2018	0	0	421.859	421.859
Προσθήκες χρήσεως 2019	0	0	16.851	16.851
Μεταφορές χρήσεως 2019	0	0	0	0
Εκποιήσεις χρήσεως 2019	0	0	0	0
Σύνολο κατά την 31/12/2019	0	0	438.710	438.710
Σωρευμένες αποσβέσεις				
Υπόλοιπο 31/12/2018	0	0	417.346	417.346
Προσθήκες χρήσεως 2019	0	0	10.543	10.543
Μεταφορές χρήσεως 2019		0	0	0
Εκποιήσεις χρήσεως 2019	0	0	0	0
Υπόλοιπο 31/12/2019	0	0	427.889	427.889
Αναπόσβεστη αξία				
Υπόλοιπο 31/12/2019	0	0	10.821	10.821
Υπόλοιπο 31/12/2018	0	0	4.513	4.513

Αντίστοιχα για τη συγκριτική χρήση αναλύεται ως εξής:

	Γήπεδα & οικόπεδα	Κτίρια & κτιριακές εγκαταστάσεις	Έπιπλα & λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
Αξία κτήσεως ή αποτίμησης				
Υπόλοιπο 31/12/2017	0	0	403.316	403.316
Προσθήκες χρήσεως 2018	0	0	18.543	18.543
Μεταφορές χρήσεως 2018	0	0	0	0
Εκποιήσεις χρήσεως 2018			0	0
Σύνολο κατά την 31/12/2018	0	0	421.859	421.859
Σωρευμένες αποσβέσεις				
Υπόλοιπο 31/12/2017	0	0	393.187	393.187
Προσθήκες χρήσεως 2018	0	0	24.159	24.159
Μεταφορές χρήσεως 2018	0	0	0	0
Εκποιήσεις χρήσεως 2018			0	0
Υπόλοιπο 31/12/2018	0	0	417.346	417.346

Αναπόσβεστη αξία

Υπόλοιπο 31/12/2018	0	0	4.513	4.513
Υπόλοιπο 31/12/2017	0	0	10.129	10.129

8. Ασώματες Ακινήτοποιήσεις

Η κίνηση των ασώματων ακινήτοποιήσεων για τη χρήση 2019 αναλύεται ως εξής:

	Λογισμικά προγράμματα
Αξία κτήσεως ή αποτίμησης	
Υπόλοιπο 31/12/2018	38.071
Προσθήκες χρήσεως 2019	0
Εκποιήσεις χρήσεως 2019	0
Σύνολο κατά την 31/12/2019	38.071
Σωρευμένες αποσβέσεις	
Υπόλοιπο 31/12/2018	38.071
Προσθήκες χρήσεως 2019	0
Εκποιήσεις χρήσεως 2019	0
Υπόλοιπο 31/12/2019	38.071
Αναπόσβεστη αξία	
Υπόλοιπο 31/12/2019	0
Υπόλοιπο 31/12/2018	0

Αντίστοιχα για τη συγκριτική χρήση αναλύεται ως εξής:

	Λογισμικά προγράμματα
Αξία κτήσεως ή αποτίμησης	
Υπόλοιπο 31/12/2017	37.571
Προσθήκες χρήσεως 2018	500
Εκποιήσεις χρήσεως 2018	0
Σύνολο κατά την 31/12/2018	38.071
Σωρευμένες αποσβέσεις	
Υπόλοιπο 31/12/2017	37.571
Προσθήκες χρήσεως 2018	500
Εκποιήσεις χρήσεως 2018	0
Υπόλοιπο 31/12/2018	38.071
Αναπόσβεστη αξία	
Υπόλοιπο 31/12/2018	0
Υπόλοιπο 31/12/2017	0

9. Επενδύσεις σε ακίνητα

Η κίνηση των επενδύσεων σε ακίνητα για τη χρήση 2019 αναλύεται ως εξής:

	Γήπεδα & οικόπεδα	Κτίρια & κτιριακές εγκαταστάσεις	Σύνολο
Αξία κτήσεως ή αποτίμησης			
Υπόλοιπο 31/12/2018	338.830	909.500	1.248.330
Προσθήκες χρήσεως 2019	0	0	0
Μεταφορές χρήσεως 2019	0	0	0
Εκποιήσεις χρήσεως 2019	0	0	0
Σύνολο κατά την 31/12/2019	338.830	909.500	1.248.330
Σωρευμένες αποσβέσεις			
Υπόλοιπο 31/12/2018	0	579.354	579.354
Προσθήκες χρήσεως 2019	0	61.592	61.592
Μεταφορές χρήσεως 2019	0	0	0
Εκποιήσεις χρήσεως 2019	0	0	0
Υπόλοιπο 31/12/2019	0	640.946	640.946
Αναπόσβεστη αξία			
Υπόλοιπο 31/12/2019	338.830	268.554	607.384
Υπόλοιπο 31/12/2018	338.830	330.145	668.975

Αντίστοιχα για τη συγκριτική χρήση αναλύεται ως εξής:

	Γήπεδα & οικόπεδα	Κτίρια & κτιριακές εγκαταστάσεις	Σύνολο
Αξία κτήσεως ή αποτίμησης			
Υπόλοιπο 31/12/2017	338.830	907.516	1.246.346
Προσθήκες χρήσεως 2018	0	1.984	1.984
Μεταφορές χρήσεως 2018	0	0	0
Εκποιήσεις χρήσεως 2018	0	0	0
Σύνολο κατά την 31/12/2018	338.830	909.500	1.248.330
Σωρευμένες αποσβέσεις			
Υπόλοιπο 31/12/2017	0	514.697	514.697
Προσθήκες χρήσεως 2018	0	64.657	64.657
Μεταφορές χρήσεως 2018	0	0	0
Εκποιήσεις χρήσεως 2018	0	0	0
Υπόλοιπο 31/12/2018	0	579.354	579.354
Αναπόσβεστη αξία			
Υπόλοιπο 31/12/2018	338.830	330.145	668.975
Υπόλοιπο 31/12/2017	338.830	394.803	733.633

Συνοπτικά πληροφορικά στοιχεία για τις επενδύσεις αυτές περιέχονται στο παρακάτω πίνακα:

Περιγραφή	Έσοδα 2019	Έσοδα 2018
3 Διαμερίσματα επί της οδού Δαγκλή 11 - Θεσ/νίκη	5.672	9.200
Γραφεία συνολικής επιφάνειας 462,00τμ επί της Μητροπόλεως 19 – 54624 Θεσ/νίκη	55.800	55.800
1 Διαμέρισμα επί της οδού ΠΟΝΤΟΥ 8 – 61100 Κιλκίς	1.800	3.000
Σύνολο	63.272	68.000

10. Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

Οι μακροπρόθεσμες απαιτήσεις αναλύονται ως εξής:

	31/12/2019	31/12/2018
Εγγυήσεις Ενοικίων	1.283	1.283
Εγγυήσεις υπέρ ΔΕΗ	10	10
Συμμετοχή στο Συνεγγυητικό κεφάλαιο	50.000	50.000
Σύνολο	51.293	51.293

Ποσό € 50.000,00 αφορά καταβολή ως εγγύηση στο Συνεγγυητικό Κεφάλαιο Εξασφάλισης Επενδυτικών Υπηρεσιών σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.2533/1997, όπως ισχύει σήμερα βάσει του άρθρου 11 του νόμου 3756/2009.

11. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Οι απαιτήσεις από πελάτες και λοιπές απαιτήσεις αναλύονται ως εξής :

	31/12/2019	31/12/2018
Πελάτες	98.975	81.617
Χρεώστες διάφοροι	18.653	287.793
Μεταβατικοί λογ/σμοί ενεργητικού	1.144	2.394
	118.772	371.804
Μείον : Προβλέψεις	0	0
Σύνολο	118.772	371.804

Όλες οι απαιτήσεις είναι βραχυπρόθεσμες και δεν απαιτείται προεξόφληση κατά την ημερομηνία αναφοράς των οικονομικών καταστάσεων.

Δεν υπάρχει συγκέντρωση του πιστωτικού κινδύνου σε σχέση με τις απαιτήσεις από πελάτες.

Οι εύλογες αξίες των απαιτήσεων συμπίπτουν με τις λογιστικές αξίες.

Επενδύσεις σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων

Πρόκειται για επενδύσεις σε έντοκα γραμμάτια του Ελληνικού Δημοσίου με βραχυπρόθεσμο επενδυτικό ορίζοντα και για επενδύσεις σε Ομολογίες Αλλοδαπών δανείων.

	31/12/2019	31/12/2018
Λοιπά χρεόγραφα	81.846	0
Μετοχές εισηγμένων στο ΧΑ	0	51.600
Σύνολο	81.846	51.600

Η κίνηση για τη χρήση 2019 αναλύεται ως εξής:

	31/12/2019
Υπόλοιπο έναρξης	51.600
Αγορές/(Πωλήσεις)	30.246
Κέρδη/(Ζημιές) αποτίμησης χρηματοοικονομικών στοιχείων σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	0
Υπόλοιπο	81.846

Στη σημείωση 24 παραθέτουμε ανάλυση των αποτελεσμάτων χρήσης που προέκυψαν από τις συναλλαγές και την αποτίμηση των παραπάνω επενδύσεων.

Εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων

Στον παρακάτω πίνακα, παρουσιάζονται τα χρηματοοικονομικά μέσα που επιμετρώνται στην εύλογη αξία στην κατάσταση οικονομικής θέσης, σε αντιστοιχία με την ιεραρχία της εύλογης αξίας. Σύμφωνα με την ιεραρχία επιμέτρησης της εύλογης αξίας, τα χρηματοοικονομικά μέσα ενεργητικού και παθητικού ομαδοποιούνται σε τρία επίπεδα ανάλογα με τη σημαντικότητα των δεδομένων που εισάγονται για την επιμέτρηση της εύλογης αξίας τους. Η ιεραρχία της εύλογης αξίας έχει τα ακόλουθα τρία επίπεδα: Επίπεδο 1: τιμές που λαμβάνονται από ενεργό αγορά για πανομοιότυπα στοιχεία ενεργητικού ή υποχρεώσεις, Επίπεδο 2: εισαγωγή δεδομένων διαφορετικών από τιμές που περιλαμβάνονται στο επίπεδο 1 που είναι παρατηρήσιμες για τα στοιχεία ενεργητικού ή τις υποχρεώσεις, είτε άμεσα (π.χ. τιμές) είτε έμμεσα (π.χ. προερχόμενες από τιμές) και, Επίπεδο 3: εισαγωγή δεδομένων για στοιχεία ενεργητικού και παθητικού που δεν βασίζονται σε παρατηρήσιμα δεδομένα της αγοράς (μη παρατηρήσιμα δεδομένα). Το επίπεδο μέσα στο οποίο τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού ή οι υποχρεώσεις κατηγοριοποιούνται καθορίζεται βάσει του χαμηλότερου επιπέδου σημαντικότητας των δεδομένων που εισάγονται στην επιμέτρηση της εύλογης αξίας. Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και οι υποχρεώσεις που επιμετρώνται στην εύλογη αξία στην κατάσταση οικονομικής θέσης κατηγοριοποιούνται στην ιεραρχία της εύλογης αξίας ως εξής:

Αποτίμηση σε εύλογες αξίες στην λήξη της χρήσης	31/12/2019	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3
Ομολογιακά διαπραγματεύσιμα αμοιβαία κεφάλαια εξωτερικού	81.846	81.846	0	0
Σύνολο	81.846	81.846	0	0

Αποτίμηση σε εύλογες αξίες στην λήξη της χρήσης	31/12/2018	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3
Μετοχές εισηγμένων στο ΧΑ	51.600	51.600	0	0
Σύνολο	51.600	51.600	0	0

Ομόλογα τα οποία διαπραγματεύονται σε ενεργό αγορά αποτιμώνται στην τιμή κλεισίματός τους την ημερομηνία αναφοράς των οικονομικών καταστάσεων.

12. Ταμιακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

Τα ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα της εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

	31/12/2019	31/12/2018
Μετρητά	4.176	195
Καταθέσεις	15.047	59.792
Σύνολο	19.223	59.987

13. Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας την 31/12/2019 ανέρχεται σε ευρώ 200.000 διαιρούμενο σε 20.000 ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας Ευρώ 10,00 η κάθε μία μετοχή και είναι ολοσχερώς καταβλημένο.

Στη διάρκεια της χρήσης έλαβε χώρα μείωση μετοχικού κεφαλαίου ύψους € 483.000,00 με συμψηφισμό ζημιών προηγούμενων χρήσεων ποσού € 134.967,02 και επιστροφή κεφαλαίου στους μετόχους ποσού € 348.032,98.

Μοναδικός μέτοχος της εταιρείας είναι ο Ζώτος Γεώργιος.

ΜΕΤΟΧΟΣ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΕΤΟΧΩΝ ΠΟΥ ΚΑΤΕΧΕΙ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΕΤΟΧΩΝ ΠΟΥ ΚΑΤΕΧΕΙ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ ΚΑΤΑ ΤΗΝ 31/12/2019
Γεώργιος Ζώτος	20.000	20.000	100,00%
ΣΥΝΟΛΟ	20.000	20.000	100,00%

Κάθε μετοχή παρέχει το δικαίωμα μιας ψήφου στις γενικές συνελεύσεις των μετόχων της εταιρείας και το δικαίωμα ανάληψης των μερισμάτων που αποφασίζει να διανείμει η εταιρεία.

14. Λοιπά αποθεματικά κεφάλαια

Η ανάλυση των λοιπών αποθεματικών για τις χρήσεις 2019 και 2018 αποτυπώνεται στους πίνακες που ακολουθούν.

	Τακτικό αποθεματικό	Αφορολόγητα αποθεματικά	Σύνολο
Υπόλοιπο 1 ^η Ιανουαρίου 2019	29.605	14.799	44.404
Μεταβολές στη χρήση 2019	0	0	0
Υπόλοιπο 31^η Δεκεμβρίου 2019	29.605	14.799	44.404

	Τακτικό αποθεματικό	Αφορολόγητα αποθεματικά	Σύνολο
Υπόλοιπο 1 ^η Ιανουαρίου 2018	29.605	14.799	44.404

Μεταβολές στη χρήση 2018	0	0	0
Υπόλοιπο 31^η Δεκεμβρίου 2018	29.605	14.799	44.404

Σύμφωνα με την ελληνική εμπορική νομοθεσία, η εταιρεία είναι υποχρεωμένη να παρακρατεί από τα καθαρά λογιστικά της κέρδη ελάχιστο ποσοστό 5% ετησίως ως τακτικό αποθεματικό. Η παρακράτηση παύει να είναι υποχρεωτική όταν το σύνολο του τακτικού αποθεματικού υπερβεί το εν τρίτο του καταβλημένου μετοχικού κεφαλαίου. Το αποθεματικό αυτό το οποίο είναι φορολογημένο, δεν μπορεί να διανεμηθεί καθ' όλη τη διάρκεια ζωής της Εταιρείας και προορίζεται για την κάλυψη τυχόν χρεωστικού υπολοίπου του λογαριασμού κερδών και ζημιών.

Τα αφορολόγητα αποθεματικά σχηματίστηκαν βάσει διατάξεων διαφόρων νόμων. Σύμφωνα με την ελληνική φορολογική νομοθεσία, τα αποθεματικά αυτά απαλλάσσονται από το φόρο εισοδήματος, εφόσον δεν διανεμηθούν στους μετόχους ενώ αν διατεθούν ή κεφαλαιοποιηθούν, θα φορολογηθούν με τον ισχύοντα κατά το χρόνο εκείνο φορολογικό συντελεστή. Η εταιρεία δεν έχει πρόθεση να διανείμει τα αποθεματικά αυτά και για το λόγο αυτό δεν έχει δημιουργήσει υποχρέωση αναβαλλόμενης φορολογίας, η οποία θα απαιτείτο στην περίπτωση σχετικής πρόθεσης για διανομή των αποθεματικών αυτών.

15. Προβλέψεις για παροχές προς εργαζόμενους

Σύμφωνα με το Ελληνικό εργατικό δίκαιο, οι εργαζόμενοι είναι δικαιούχοι αποζημίωσης σε περιπτώσεις απόλυσης ή συνταξιοδότησης το ύψος της οποίας σχετίζεται με τις αποδοχές των εργαζομένων, τη διάρκεια υπηρεσίας και τον τρόπο αποχώρησης (απόλυση ή συνταξιοδότηση). Οι εργαζόμενοι που παραιτούνται ή απολύονται με αιτία δε δικαιούνται αποζημίωσης. Η οφειλόμενη αποζημίωση σε περίπτωση συνταξιοδότησης είναι ίση με 40% του ποσού που θα πληρωνόταν σε περίπτωση απόλυσης. Η πρόβλεψη για αποζημίωση προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία αναλύεται ως ακολούθως.

	31/12/2019	31/12/2018
Υπόλοιπο έναρξης	0	0
Τρέχον κόστος	0	0
Καταβληθείσες αποζημιώσεις	0	0
Υπόλοιπο τέλους	0	0

16. Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις όπως προκύπτουν από τις προσωρινές φορολογικές διαφορές αναλύονται ως εξής:

	31/12/2019	31/12/2018
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	0	0
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	124.761	157.059
Σύνολο αναβαλλόμενων φόρων στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης	124.761	157.059

Η κίνηση για τις χρήσεις 2019 και 2018 έχει ως εξής:

31/12/2018	Χρεώσεις (Πιστώσεις) Αποτελεσμάτων	Χρεώσεις (Πιστώσεις) Ιδίων Κεφαλαίων	31/12/2019
-------------------	---	---	-------------------

Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις

Προσαρμογή αξίας πάγιων περιουσιακών στοιχείων

157.059

(32.298)

0

124.761

Καθαρές αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης

157.059

(32.298)

0

124.761

31/12/2017

**Χρεώσεις
(Πιστώσεις)
Αποτελεσμάτων**

**Χρεώσεις
(Πιστώσεις)
Ιδίων
Κεφαλαίων**

31/12/2018

Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις

Προσαρμογή αξίας πάγιων περιουσιακών στοιχείων

162.646

(5.587)

0

157.059

Καθαρές αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης

162.646

(5.587)

0

157.059

Το γεγονός ότι σε ορισμένες περιπτώσεις έσοδα και έξοδα αναγνωρίζονται λογιστικά σε χρόνο διαφορετικό από το χρόνο που τα έσοδα αυτά φορολογούνται ή τα έξοδα εκπίπτουν, για σκοπούς προσδιορισμού του φορολογητέου εισοδήματος, δημιουργεί την ανάγκη της λογιστικής αναγνώρισης ετεροχρονισμένων φορολογικών απαιτήσεων ή υποχρεώσεων (deferred tax assets ή deferred tax liabilities). Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις έχουν επιμετρηθεί με την χρήση του ισχύοντος φορολογικού συντελεστή της χρήσης σε ποσοστό 24% (2018: 29%).

Σημειώνεται ότι το κονδύλιο της αναβαλλόμενης φορολογικής υποχρέωσης αποτελεί ενδεχόμενη οφειλή που μπορεί να προκύψει κάτω από ορισμένες συνθήκες στο μέλλον.

17. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Οι υποχρεώσεις προς προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις, αναλύονται ως εξής:

	31/12/2019	31/12/2018
Προμηθευτές	546	5.214
Ασφαλιστικοί Οργανισμοί	2.494	2.438
Πιστωτές διάφοροι	49.923	36.254
Υπόλοιπο	52.963	43.906

Οι εύλογες αξίες των υποχρεώσεων συμπίπτουν με τις λογιστικές αξίες.

18. Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις

Στις 31/12/2019, οι φορολογικές υποχρεώσεις ύψους € 1.397 αφορούν σε υποχρεώσεις για Φ.Π.Α. και λοιπούς παρακρατούμενους φόρους κατά ευρώ 14.946 (31/12/2018: ευρώ 11.743) και σε απαίτηση επιστροφής φόρου εισοδήματος κατά € 13.549 (31/12/2018: ευρώ 17.369).

19. Κύκλος εργασιών

Ο κύκλος εργασιών της εταιρείας αφορά έσοδα από χρηματιστηριακές υπηρεσίες και αναλύεται ως ακολούθως:

	1/1 - 31/12/2019	1/1 - 31/12/2018
Προμήθειες χρηματιστηριακών συναλλαγών εσωτερικού	343.851	273.294
Προμήθειες χρηματιστηριακών συναλλαγών	26.273	17.419
Προμήθειες από παράγωγα	31.625	6.563
Λοιπά Έσοδα	13.480	71.627
Σύνολο	415.229	368.903

20. Έξοδα κατ' είδος

Η ανάλυση των εξόδων της εταιρείας ανά είδος αναλύονται στο παρακάτω πίνακα:

		1/1 -31/12/2019			
	Σημ.	Κόστος πωλήσεων	Έξοδα διοίκησης	Έξοδα διάθεσης	Σύνολο
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	29	61.460	0	0	61.460
Αμοιβές και έξοδα τρίτων		94.481	7.001	0	101.482
Παροχές τρίτων		0	36.505	0	36.505
Φόροι – τέλη		0	1.931	27.485	29.416
Διάφορα έξοδα		0	90.374	20.297	110.671
Αποσβέσεις πάγιων στοιχείων	28	0	66.114	6.020	72.134
Σύνολο		155.941	201.926	53.801	411.668

		1/1 -31/12/2018			
	Σημ.	Κόστος πωλήσεων	Έξοδα διοίκησης	Έξοδα διάθεσης	Σύνολο
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	29	61.555	0	0	61.555
Αμοιβές και έξοδα τρίτων		57.687	8.094	0	65.781
Παροχές τρίτων		0	30.665	0	30.665
Φόροι – τέλη		0	2.124	27.647	29.771
Διάφορα έξοδα		0	70.970	19.696	90.666
Αποσβέσεις πάγιων στοιχείων	28	0	70.937	18.380	89.317
Σύνολο		119.242	182.790	65.723	367.755

21. Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης

Τα λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης αναλύονται ως εξής:

	1/1 - 31/12/2019	1/1 - 31/12/2018
Έσοδα Ενοικίων	63.272	68.000
Λοιπά έσοδα	92	0

Υπόλοιπο	63.364	68.000
-----------------	---------------	---------------

Ειδικότερα για τα έσοδα από ενοίκια βλέπε σημείωση 9.

22. Χρηματοοικονομικά Έσοδα / (Εξόδα)

Το σύνολο των αποτελεσμάτων από χρηματοοικονομικές πράξεις αναλύεται ως εξής:

	1/1 - 31/12/2019	1/1 - 31/12/2018
Χρωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	(479)	(658)
Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων	(479)	(658)
Πιστωτικοί τόκοι και συναφή έσοδα	37	1.142
Σύνολο χρηματοοικονομικών εσόδων	37	1.142
Καθαρά χρηματοοικονομικά έσοδα (έξοδα)	(442)	484

23. Έσοδα επενδύσεων

Τα έσοδα επενδύσεων αναλύονται ως εξής:

	1/1 - 31/12/2019	1/1 - 31/12/2018
Έσοδα ομολογιών	14.211	40.963
Κέρδη από εκποίηση χρεογράφων	350	0
Αποτίμηση χρημ/κών μέσων σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	0	-4.558
Σύνολο	14.561	36.405

24. Φόρος εισοδήματος

Οι φόροι που λογίσθηκαν στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης αναλύονται ως ακολούθως:

	1/1 - 31/12/2019	1/1 - 31/12/2018
Φόρος εισοδήματος χρήσης	(31.089)	(42.625)
Τέλος επιτηδεύματος	0	0
Αναβαλλόμενος φόρος έσοδο	32.298	5.587
Σύνολο φόρων στην Κατάσταση Συνολικών Εσόδων	1.209	37.038

Ο αναβαλλόμενος φόρος της χρήσης υπολογίστηκε με τον ισχύοντα φορολογικό συντελεστή της χρήσης 2019, ήτοι 24%.

	1/1 - 31/12/2019	1/1 - 31/12/2018
Αποτελέσματα προ φόρων (Κέρδη/Ζημίες)	78.946	105.833
Φόρος υπολογιζόμενος με τον φορολογικό συντελεστή της Εταιρείας (2019: 24% και 2018: 29%)	-18.947	-30.691

Έσοδα/Δαπάνες μη αναγνωριζόμενα από τη φορολογία εισοδήματος	20.156	6.347
Σύνολο φόρων στην Κατάσταση Συνολικών Εσόδων	1.209	37.038

25. Κέρδη/(Ζημιές) ανά μετοχή

Τα κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας τα καθαρά κέρδη με τον σταθμισμένο αριθμό των κοινών μετοχών, εξαιρουμένων των τυχόν ιδίων κοινών μετοχών που αγοράζονται από την Εταιρεία

	1/1 - 31/12/2019	1/1 - 31/12/2018
Κέρδη/(Ζημιές) αποδοτέα στους κοινούς μετόχους της Εταιρείας	80.156	68.794
Μέσος σταθμισμένος αριθμός μετοχών σε κυκλοφορία	20.000	20.000
Μείον: Μέσος σταθμισμένος αριθμός ιδίων μετοχών	0	0
Συνολικός μέσος σταθμισμένος αριθμός μετοχών σε κυκλοφορία	20.000	20.000
Βασικά κέρδη ανά μετοχή (Σε €)	4,0078	3,4397

26. Αποσβέσεις ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων

Οι αποσβέσεις, που επιβάρυναν τα αποτελέσματα χρήσης της Εταιρείας, αναλύονται ως εξής:

	1/1 - 31/12/2019	1/1 - 31/12/2018
Αποσβέσεις Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	10.543	24.159
Αποσβέσεις Επενδύσεων σε Ακίνητα	61.591	64.658
Αποσβέσεις Άυλων Στοιχείων	0	500
Σύνολο	72.134	89.317

27. Παροχές στο προσωπικό

Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού της Εταιρείας κατά την 31/12/2019 και 31/12/2018 καθώς και οι αντίστοιχες παροχές τους αναλύονται ως ακολούθως:

	1/1 - 31/12/2019	1/1 - 31/12/2018
Έξοδα μισθοδοσίας	47.338	50.156
Παρεπόμενες παροχές προσωπικού	233	240
Έξοδα ασφαλιστικών ταμείων	11.815	11.159
Αποζημιώσεις	2.074	0
Συνολικό κόστος	61.460	61.555

Ο αριθμός απασχολούμενου προσωπικού έχει ως εξής:

1/1 - 31/12/2019	1/1 - 31/12/2018
-----------------------------	-----------------------------

Μισθωτοί	4	4
Ημερομίσθιοι	0	0
Σύνολο	4	4

28. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

	1/1 - 31/12/2019	1/1 - 31/12/2018
Αμοιβές μελών Δ.Σ.	0	0
Υποχρεώσεις προς μέλη του Δ.Σ.	0	0
Απαιτήσεις από μέλη του Δ.Σ.	0	0
Έσοδα από συναλλαγές με σχετιζόμενες εταιρείες (ΖΩΤΟΣ ΑΚΙΝΗΤΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ)	2.172	0
Απαιτήσεις από συναλλαγές με σχετιζόμενες εταιρείες (ΖΩΤΟΣ ΑΚΙΝΗΤΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ)	0	0

Δεν έχουν χορηγηθεί δάνεια σε μέλη του Δ.Σ. ή σε λοιπά διευθυντικά στελέχη της εταιρείας (και τις οικογένειές τους).

Εκτός των ανωτέρω δεν υπάρχουν άλλες συναλλαγές και υπόλοιπα υποχρεώσεων καθώς και απαιτήσεων και δεσμεύσεων.

29. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις

• Επίδικες υποθέσεις

Δεν υπάρχουν επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές δικαστικών ή διοικητικών οργάνων που ενδέχεται να έχουν σημαντική επίπτωση στην οικονομική κατάσταση της εταιρείας.

• Φορολογικά Θέματα

Η Εταιρεία έχει ελεγχθεί φορολογικά μέχρι και τη χρήση 2009 με βάση την περαίωση του Ν. 3888/2010 και για τις χρήσεις 2011-2015 έχει ελεγχθεί φορολογικά σύμφωνα με την ΠΟΛ 1159/22.07.2011 από τον νόμιμο ελεγκτή. Για τις χρήσεις 2016, 2017, 2018 και 2019, η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά. Ως εκ τούτου τα φορολογικά αποτελέσματα των χρήσεων αυτών δεν έχουν καταστεί οριστικά. Σημειώνεται ότι για τις χρήσεις 2016, 2017, 2018 και 2019 η εταιρεία έχει προβεί σε προαιρετικό φορολογικό έλεγχο από Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές. Η Διοίκηση της

εταιρείας εκτιμά ότι δεν θα προκύψουν πρόσθετοι φόροι από ένα μελλοντικό έλεγχο των ανέλεγκτων χρήσεων και συνεπώς δεν έχει προβεί σε σχηματισμό προβλέψεων.

- Δεσμεύσεις

Δεν υπάρχουν σημαντικές δεσμεύσεις της εταιρείας.

30. Γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς των οικονομικών καταστάσεων

Δεν υπάρχουν μεταγενέστερα των οικονομικών καταστάσεων γεγονότα, τα οποία να αφορούν την εταιρεία και για τα οποία να επιβάλλεται σχετική αναφορά σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.).

Θεσσαλονίκη, 26 Φεβρουαρίου 2020

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ
ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ &
ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ
ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Ο ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ
ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ
ΖΩΤΟΣ
ΑΔΤ: ΑΝ 697177

ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΣ
ΙΟΡΔΑΝΙΔΗΣ
ΑΔΤ: ΑΗ 162053

ΙΩΑΝΝΗΣ
ΖΥΓΑΝΙΤΙΔΗΣ
ΑΔΤ: ΑΒ686869
Αρ. Μητρώου 10365 Α'τάξης