

Δ/ΝΣΗ: Γ.Ε.ΜΗ, ΑΕ, ΕΠΕ & Υ.Μ.Σ.  
ΤΜΗΜΑ: Α΄

Αθήνα, 24/06/2020  
Αριθ. Πρωτ.: 1996242

Πληροφορίες: ΚΟΥΚΟΥΛΟΥ ΑΝΑΣΤΑΣΙΑ  
Τηλέφωνο: 2103382251  
Fax: 2103616464  
E-mail: [koukoulou@acci.gr](mailto:koukoulou@acci.gr)

### ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία «**REDEX ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**».

Την **24/06/2020** καταχωρίσθηκαν στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) τα κατωτέρω στοιχεία της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **REDEX ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**, το διακριτικό τίτλο **REDEX ΑΕ** και αριθμό ΓΕΜΗ **5540201000**:

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 2159276 οι εγκεκριμένες από την 23/06/2020 Γενική Συνέλευση οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται για τη χρήση 01/01/2019 έως 31/12/2019.

Β) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 2159277 η από 23/06/2020 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης σύμφωνα με την οποία ορίστηκε για τον έλεγχο των Οικονομικών καταστάσεων της χρήσης από 01/01/2020 έως 31/12/2020 η ελεγκτική εταιρεία

«**ΣΥΝΕΡΓΑΖΟΜΕΝΟΙ ΟΡΚΩΤΟΙ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.Ο.Ε.**» τους παρακάτω Ορκωτούς Ελεγκτές για τον τακτικό και φορολογικό έλεγχο της χρήσης 2020 και συγκεκριμένα ως

#### **Τακτικός Ελεγκτής**

Σιαστάθης Μελέτης του Δημητρίου, Αρ.Μ.Σ.Ο.Ε. 12181, γεννηθείς το 1952, κάτοικος Φωκίωνος Νέγρη 3, 112 57 Αθήνα, ΑΔΤ Π-583127. Και ως

#### **Αναπληρωματικός Ελεγκτής**

Καραγκούνη Ελένη του Βασιλείου, Αρ.Μ.Σ.Ο.Ε. 24111, με ΑΦΜ 073247020 και ΑΔΤ ΑΙ-646209.

**«Η καταχώριση έγινε, μετά από «έλεγχο πληρότητας», όπως ορίζεται στη διάταξη του άρθρου 85, παράγρ. 2ε, του Ν. 4635/2019 (ΦΕΚ 167/Α)»**

Η ΔΙΕΥΘΥΝΤΡΙΑ



ΓΙΩΤΑ ΑΘΑΝΑΣΙΟΥ

Η γνησιότητα του παρόντος μπορεί να επιβεβαιωθεί από το <https://www.businessregistry.gr/publicity.aspx>

# Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της εταιρείας «**REDEX ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**»

## Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

### Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας «**REDEX ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**» (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2019, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων, μεταβολών καθαρής θέσης και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και το σχετικό προσάρτημα.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας «**REDEX ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**» κατά την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2019, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4308/2014 όπως ισχύει.

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

### Άλλες πληροφορίες

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

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

Σε σχέση με τον έλεγχό μας επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η ευθύνη μας είναι να αναγνώσουμε τις άλλες πληροφορίες και με τον τρόπο αυτό, να εξετάσουμε εάν οι άλλες πληροφορίες είναι ουσιωδώς ασυνεπείς με τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις ή τις γνώσεις που αποκτήσαμε κατά τον

έλεγχο ή αλλιώς φαίνεται να είναι ουσιωδώς εσφαλμένες. Εάν, με βάση τις εργασίες που έχουμε εκτελέσει, καταλήξουμε στο συμπέρασμα ότι υπάρχει ουσιώδες σφάλμα σε αυτές τις άλλες πληροφορίες, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε το γεγονός αυτό. Δεν έχουμε τίποτα να αναφέρουμε σχετικά με το θέμα αυτό.

### **Ευθύνες της διοίκησης επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων**

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4308/2014 όπως ισχύει όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά την κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, 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 χρήσεως από τη διοίκηση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να

επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των χρηματοοικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.

- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

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

### **Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων**

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

- α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσεως που έληξε την 31.12.2019.
- β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας, για την εταιρεία **«REDEX ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ»** και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 22 Ιουνίου 2020

**Μελέτιος Δ. Σιαστάθης**  
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής  
Α.Μ. ΣΟΕΛ 12181

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

**ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ**  
**ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ**  
**ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ**  
**ΕΠΙ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΤΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΗΣ 2019**  
**ΠΕΡΙΟΔΟΣ 01/01/2019 - 31/12/2019**  
**της «REDEX ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΑΙ**  
**ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ», ΑΡ.ΓΕΜΗ 5540201000.**

Η παρούσα Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου αφορά στη χρονική περίοδο από 1/1-31/12/2019 και παρέχει συνοπτικές πληροφορίες για τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρίας REDEX ΑΕ. Στην Έκθεση περιγράφονται επίσης τα σημαντικότερα γεγονότα που έλαβαν χώρα κατά τη χρήση του 2019 και καθόρισαν την πορεία της εταιρίας, αναλύονται οι κυριότεροι κίνδυνοι που μπορεί να την επηρεάσουν και παρατίθενται ποιοτικά στοιχεία και πληροφορίες για την εξέλιξη της δραστηριότητάς της.

**1. Εξέλιξη των εργασιών της εταιρείας**

Όπως προκύπτει από τις υποβληθείσες οικονομικές καταστάσεις, η εταιρεία είχε κέρδη προ φόρων και τόκων ευρώ 5.065.869,50 έναντι κερδών ευρώ 3.946.343,98 της προηγούμενης χρήσης σημειώνοντας αύξηση της τάξεως του 28,37%.

Ο κύκλος εργασιών της κλειόμενης χρήσης έφθασε στο ύψος των ευρώ 53.060.128,36 έναντι των ευρώ 30.388.272,00 της προηγούμενης χρήσης σημειώνοντας αύξηση της τάξεως του 74,61%.

Τα έξοδα διοίκησης και διάθεσης ανήλθαν στο ποσό των ευρώ 864.466,07 και ευρώ 54.190,97 αντίστοιχα έναντι των αντίστοιχων ευρώ 640.874,93 και ευρώ 32.794,10 της προηγούμενης χρήσης.

**2. Οικονομική θέση της εταιρείας**

Τα ίδια κεφάλαια κατά την 31/12/2019 ανέρχονται σε ποσό Ευρώ 12.437.875,81 έναντι Ευρώ 8.877.663,60 της προηγούμενης χρήσεως.

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

**Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης**

	<u>31/12/2019</u>		<u>31/12/2018</u>	
Κυκλοφορούν ενεργητικό	26.866.042,41	86,87%	19.898.550,91	99,10%
Σύνολο ενεργητικού	30.928.441,58		20.079.966,73	
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	4.062.399,17	13,13%	181.415,82	0,90%
Σύνολο ενεργητικού	30.928.441,58		20.079.966,73	

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

Καθαρή Θέση	12.497.875,81	68,22%	8.877.663,60	79,91%
Σύνολο υποχρεώσεων	18.320.485,68		11.110.224,40	

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική υγεία της Εταιρείας.

Σύνολο υποχρεώσεων	18.320.485,68	59,24%	11.110.224,40	55,33%
Σύνολο παθητικού	30.928.441,58		20.079.966,73	

Καθαρή Θέση	12.497.875,81	40,41%	8.877.663,60	44,21%
Σύνολο παθητικού	30.928.441,58		20.079.966,73	

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της εταιρείας

Καθαρή Θέση	12.497.875,81	307,65%	8.877.663,60	4893,54%
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	4.062.399,17		181.415,82	

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

Κυκλοφορούν ενεργητικό	26.866.042,41	146,93%	19.898.550,91	179,12%
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	18.284.385,68		11.109.124,40	

Ο δείκτης αυτός δείχνει την δυνατότητα της Εταιρείας να καλύψει τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της με στοιχεία

Κεφάλαιο κινήσεως	8.581.656,73	31,94%	8.789.426,51	44,17%
Κυκλοφορούν ενεργητικό	26.866.042,41		19.898.550,91	

Ο αριθμοδείκτης αυτός απεικονίζει σε ποσοστό το τμήμα του Κυκλοφορούντος ενεργητικού το οποίο χρηματοδοτείται από το πλεόνασμα των διαρκών κεφαλαίων (Ιδίων Κεφαλαίων και Μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων).

**Αριθμοδείκτες απόδοσης και αποδοτικότητας**

	<u>31/12/2019</u>		<u>31/12/2018</u>	
Αποτέλεσμα προ τόκων και φόρων	5.065.869,50	9,55%	3.946.343,98	12,99%
Πωλήσεις αποθεμάτων & υπηρεσιών	53.060.128,36		30.388.272,00	

Ο αριθμοδείκτης αυτός απεικονίζει την απόδοση της εταιρείας χωρίς το συνυπολογισμό των εκτάκτων και ανόργανων

Καθαρά αποτ/τα χρήσεως π φ	4.888.345,55	9,19%	3.829.372,23	12,59%
Σύνολο εσόδων	53.209.269,48		30.406.025,78	

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

Καθαρά αποτ/τα χρήσεως π φ	4.888.345,55	39,11%	3.829.372,23	43,13%
Καθαρή Θέση	12.497.875,81		8.877.663,60	

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

Μικτά αποτελέσματα	5.905.133,99	11,13%	4.671.254,22	15,37%
Πωλήσεις αποθεμάτων & υπηρεσιών	53.060.128,36		30.388.272,00	

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

### **3. Προβλεπόμενη πορεία της εταιρείας, κίνδυνοι**

Η εταιρία συνέχισε την ανοδική της πορεία τόσο στον τομέα της κατασκευής και ανακατασκευής κτιρίων παρέχοντας ολοκληρωμένες λύσεις σε οικοδομικές και ηλεκτρομηχανολογικές εφαρμογές, όσο και στον τομέα της παροχής ολοκληρωμένων λύσεων Διαχείρισης Εγκαταστάσεων (Facility Management). Οι χώροι στους οποίους δραστηριοποιήθηκε αφορούν κυρίως μεγάλα ξενοδοχειακά και βιομηχανικά κτίρια, καταστήματα, χώροι γραφείων, αεροδρόμια κτλ.

Συγκεκριμένα στο τομέα της κατασκευής το 2019 η εταιρία προχώρησε σε σύναψη νέων συμβάσεων αξίας περίπου 54,80εκ. ενώ το ανεκτέλεστο υπόλοιπο αυτών με 31.12.2019 ανέρχεται σε 47,53εκ.

Κατά την χρήση του 2019, η εταιρία επικεντρώθηκε τόσο στην συνέχιση και αποπεράτωση αρκετών έργων των οποίων η ανάθεση αφορά προηγούμενα έτη ενώ παράλληλα ξεκίνησε πολλά νέα έργα, αρκετά εκ των οποίων βρίσκονται ακόμη σε εξέλιξη. Από τα παλαιότερα έργα αποπερατώθηκε το Μέγαρον Λόγγου στην Θεσσαλονίκη, η ανακατασκευή του main terminal του Αεροδρομίου Ρόδου, το κατάστημα Duty Free στο Αεροδρόμιο της Ρόδου, το ξενοδοχείο Sofia Balkan Hotel στην Βουλγαρία. κτλ.

Μερικά από τα πιο σημαντικά έργα που ξεκίνησαν ή συνέχισαν μέσα στο 2019 αποτελούν το έργο ανακατασκευής μέρους της Αμερικάνικης Πρεσβείας στην Αθήνα, το σχολικό συγκρότημα St' Catherine στην Λυκόβρυση, η ανακατασκευή και επέκταση των γραφείων της Lykonrisi Investment AE, το ξενοδοχείο KEA Island Resort, το ξενοδοχείο Santo Maris στην Σαντορίνη, η ανέγερση πολυώροφου κτιρίου κατοικιών στο Μετς, επέκταση βιομηχανικό κτήριο της Knauf στην Θεσσαλονίκη κ.λ.π.

Αναφορικά με τον τομέα του Facility Management, η εταιρία συνεχίζει να επενδύει σταθερά. Κατά την διάρκεια του 2019 συνεχίστηκε το έργο συντήρησης και τεχνικής υποστήριξης υποδομών των 14ων περιφερειακών αεροδρομίων της FRAPORT, Η εξειδίκευση της εταιρίας στους χώρους των αεροδρομίων καλύπτει το πλήρες φάσμα λειτουργίας, συντήρησης και παρακολούθησης αυτών, εκτελώντας μεταξύ άλλων εργασίες συντήρησης και επισκευής της φωτισήμανσης των αεροδρομίων.

Επίσης η εταιρεία συνεχίζει να επενδύει στην ανάπτυξή της σε νέες αγορές οι οποίες αφορούν έργα υψηλής τεχνογνωσίας με υψηλά barriers εισόδου, πχ. Έργα ασφάλειας υποδομών,

κατασκευή Data Centers, υπηρεσίες Ενεργειακών Συμβούλων και παροχής υπηρεσιών διαμοιραζόμενου οφέλους.

Αβεβαιότητα για την εταιρεία αποτελούν πέραν από την έλλειψη ρευστότητας της αγοράς, καθυστέρηση στην δημοπράτηση νέων κατασκευαστικών έργων, ο περιορισμός του περιθωρίου κέρδους και η καθυστέρηση εξόφλησης των πελατών τα οποία μπορούν να επηρεάσουν τα μελλοντικά έσοδα της εταιρίας. Σημαντικά όμως θετικό ρόλο διαδραματίζει το γεγονός ότι η εταιρία δεν έχει έκθεση σε έργα Δημοσίου όπου η καθυστέρηση των πληρωμών δεν είναι ελεγχόμενη.

#### **4. Διαχείριση κινδύνων**

Η εταιρεία εκτίθεται σε διάφορους χρηματοοικονομικούς κινδύνους, οι κυριότεροι εκ των οποίων είναι ο πιστωτικός κίνδυνος και ο κίνδυνος ρευστότητας. Οι πολιτικές διαχείρισεως των σχετικών κινδύνων της εταιρείας έχουν ως στόχο την ελαχιστοποίηση των αρνητικών επιπτώσεων που μπορεί να έχουν οι κίνδυνοι αυτοί στη χρηματοοικονομική θέση και απόδοση της εταιρείας.

**Πιστωτικός κίνδυνος :** Ο πιστωτικός κίνδυνος προκύπτει όταν η αδυναμία των συμβαλλομένων μερών να εξοφλήσουν τις υποχρεώσεις τους θα μπορούσε να μειώσει το ποσό των μελλοντικών ταμειακών εισροών από χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία κατά την ημερομηνία της κατάστασης οικονομικής θέσης. Ο πιστωτικός κίνδυνος είναι μειωμένος και η εταιρεία εφαρμόζει διαδικασίες που να βεβαιώνουν ότι οι συναλλαγές γίνονται με πελάτες με κατάλληλη ιστορία αξιοπιστίας και παρακολουθεί σε συνεχή βάση τη χρονολογική κατάσταση των εισπρακτέων. Τα τραπεζικά υπόλοιπα κρατούνται με υψηλή πιστωτική αξιοπιστία.

**Κίνδυνος ρευστότητας :** Ο κίνδυνος ρευστότητας είναι ο κίνδυνος που προκύπτει όταν οι λήξεις των κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων και των τρεχουσών υποχρεώσεων δεν συμπίπτουν. Όταν οι λήξεις δεν συμπίπτουν, η εταιρεία μπορεί να αντιμετωπίσει κίνδυνο μη έγκαιρης καταβολής των υποχρεώσεων της στους πιστωτές της με συνέπεια την δημιουργία σημαντικών ζημιών. Η Εταιρία δεν αντιμετωπίζει κίνδυνο ρευστότητας δεδομένου ότι δεν έχει δανεισμό.



## **5. Περιβαλλοντικά ζητήματα**

Η Εταιρεία αναγνωρίζοντας την ανάγκη για συνεχή βελτίωση της περιβαλλοντικής επίδοσης με βάση τις αρχές της αειφόρου ανάπτυξης στοχεύει σε μία ισορροπημένη οικονομική ανάπτυξη σε αρμονία με το φυσικό περιβάλλον. Ακολουθώντας μία πορεία βιώσιμης ανάπτυξης, ασκεί τις δραστηριότητές της με τρόπο που εξασφαλίζει την προστασία του περιβάλλοντος και την υγιεινή και την ασφάλεια των εργαζομένων. Η Εταιρεία είναι πιστοποιημένη με Σύστημα Διαχείρισης OHSAS 18001 για την Υγεία & Ασφάλεια στην Εργασία καθώς και με Σύστημα Περιβαλλοντικής Διαχείρισης ISO 14001, τα οποία μεταξύ άλλων έχει αναβαθμίσει και αναπτύξει περαιτέρω ως αυτόνομα συστήματα για τις εργασίες που εκτελεί σε χώρους αεροδρομίων.

## **6. Εργασιακά ζητήματα**

Το προσωπικό της Εταιρείας την 31.12.2019 αριθμούσε 71 άτομα κατά μέσο όρο με συμβάσεις εργασίας. Οι εργασιακές σχέσεις βρίσκονται σε άριστο επίπεδο, αφού η διαμόρφωσή τους, πέραν των προβλεπόμενων από τις σχετικές διατάξεις, βασίζεται πάνω στο σεβασμό των ανθρωπίνων δικαιωμάτων και των εργασιακών ελευθεριών, πάνω στην ανάπτυξη πνεύματος αμοιβαίας κατανόησης και συνεργασίας, καθώς και στη καθιέρωση πολιτικών διοίκησης ανθρώπινου δυναμικού που καθορίζουν με σαφή και αμερόληπτο τρόπο όλα τα θέματα προσλήψεων, μετακινήσεων, προαγωγών, εκπαίδευσης, αμοιβών, πρόσθετων παροχών, αδειών και απουσιών. Στη χρήση δεν σημειώθηκε καμία απεργιακή κινητοποίηση, ενώ και το συνδικαλιστικό δικαίωμα είναι απολύτως σεβαστό.

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

Η εταιρεία επιθυμεί να εκπαιδευτεί και να επιμορφώνεται τακτικά το ανθρώπινο δυναμικό της βάσει των επαγγελματικών απαιτήσεων και λειτουργικών ή και ατομικών αναγκών.

## **7. Δραστηριότητες στον τομέα της έρευνας και ανάπτυξης**

Δεν υπάρχουν.

## **8. Διαθέσιμο συνάλλαγμα**

Η εταιρεία μας δεν κατέχει χρεόγραφα ούτε και συνάλλαγμα κατά την 31.12.2019.

#### **9. Ακίνητα της εταιρίας**

Η εταιρεία μας κατέχει την 31.12.2019, κατά πλήρη κυριότητα, τα εξής ακίνητα:

- α. Οικόπεδο στη θέση Αγ.Κυριακή Μάνης συνολικής εκτάσεως 751,20 τ.μ.
- β. Διαμέρισμα 65,60 τ.μ., γ' ορόφου Άντερσεν-Πολύγωνο.
- γ. Πολυώροφο κτίριο για χρήση γραφείων επί της οδού Αγ. Κωνσταντίου 57, στην θέση Αγ. Κωνσταντίνος του Δήμου Αμαρουσίου. Το ακίνητο αποκτήθηκε το 2019 και αποτελείται από πέντε ορόφους και δύο υπόγεια παρκινγκ. Ο σκοπός της αγοράς του ήταν η ανακαίνιση και αναβάθμισή του για εκμετάλλευση μέσω μίσθωσης και στην συνέχεια η μεταπώλησή του.

#### **10. Υποκαταστήματα εταιρείας**

Η εταιρεία προχώρησε στην ίδρυση υποκαταστήματος στην Βουλγαρία.

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

Η εταιρία προχώρησε στην πώληση του πολυώροφο κτιρίου για χρήση γραφείων επί της οδού Αγ. Κωνσταντίου 57, στην θέση Αγ. Κωνσταντίνος του Δήμου Αμαρουσίου αφού είχαν προηγουμένως πραγματοποιηθεί εργασίες ανακαίνισης και μερικής εκμετάλλευσης μέσω μίσθωσης στην εταιρία επενδύσεων ακίνητης περιουσίας Trastor ΑΕΕΑΠ .

Ένα άλλο σημαντικό γεγονός που συνέβη και έπληξε και ενδέχεται να επηρεάσει περαιτέρω την οικονομική θέση της εταιρίας ήταν η εμφάνιση του κορωνοϊού (COVID-19). Η εξάπλωση του σε παγκόσμιο επίπεδο στις αρχές του 2020 επηρέασε την παγκόσμια οικονομία, συμπεριλαμβανομένης και της Ελλάδας. Η εξάπλωση του COVID-19 είναι μη διορθωτικό γεγονός μετά την ημερομηνία του ισολογισμού της 31 Δεκεμβρίου 2019.

Ο βαθμός στον οποίο ο COVID-19 θα επηρεάσει τις δραστηριότητες της εταιρίας θα εξαρτηθεί από τις μελλοντικές εξελίξεις, οι οποίες είναι εξαιρετικά αβέβαιες και δεν μπορούν να προβλεφθούν σε αυτή την χρονική στιγμή. Ενδεχόμενη εκτεταμένη παράταση των υφιστάμενων συνθηκών θα μπορούσε να επιφέρει αρνητική επίδραση στην Εταιρεία.

Η Εταιρεία ακολουθεί τις οδηγίες και αποφάσεις των αρμόδιων αρχών και συμμορφώνεται πλήρως στις απαιτήσεις και στις δράσεις που υιοθετεί και αναλαμβάνει η Ελληνική Κυβέρνηση. Η Διοίκηση παρακολουθεί προσεκτικά την κατάσταση και τις πιθανές επιπτώσεις και ήδη εφαρμόζει προληπτικά μέτρα για την αντιμετώπιση και άμβλυση των ενδεχόμενων δυσμενών επιπτώσεων στην Εταιρεία.

Δεν υπάρχουν άλλα θέματα που θα μπορούσαν να επηρεάσουν σημαντικά την οικονομική θέση και την πορεία της εταιρείας.

Μαρούσι, 15 Ιουνίου 2020

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

Κωνσταντίνος Τερζητάνος  
ΑΔΤ ΑΝ 517286

## **ΒΕΒΑΙΩΣΗ**

Βεβαιώνεται ότι η ανωτέρω έκθεση Διαχειρίσεως του Δ.Σ. της εταιρείας, που αποτελείται από 7 σελίδες, είναι αυτή που αναφέρεται στην Έκθεση Ελέγχου που χορήγησα με ημερομηνία 22 Ιουνίου 2020

Αθήνα, 22 Ιουνίου 2020

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

**Μελέτιος Δ. Σιαστάθης**  
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής  
Α.Μ. ΣΟΕΛ 12181

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

**ΣΟΛ**  **Crowe**

**REDEX ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΑΙ  
ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**

**Λ. Κηφισίας 209, 151 24 Μαρούσι**

**ΑΡΙΘΜΟΣ Γ.Ε.ΜΗ. 5540201000**

**ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ**

**Χρήσεως**

**1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2019**

# ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή .....	3
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ της 31/12/2019 .....	6
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ κατά ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ .....	8
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ.....	8
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ (Έμμεση Μέθοδος).....	9
Προσάρτημα (σημειώσεις) επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2019.....	10
(Σύμφωνα με όσα προβλέπονται στο άρθρο 29 του Ν.4308/2014) .....	10
1. Πληροφορίες σχετικές με την Εταιρεία.....	10
2. Παράγοντες που θέτουν σε κίνδυνο την προοπτική της Εταιρείας ως συνεχιζόμενης δραστηριότητας.....	10
3. Λογιστικές αρχές και μέθοδοι .....	10
4. Παρεκκλίσεις από τις διατάξεις του νόμου προκειμένου να επιτευχθεί εύλογη παρουσίαση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων .....	16
5. Σχέσεις ενός περιουσιακού στοιχείου ή μιας υποχρέωσης με περισσότερα από ένα κονδύλια του ισολογισμού .....	16
6. Πληροφορίες σχετικά με ενσώματα και άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία .....	16
6.1. Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία .....	16
6.2. Επενδυτικά ακίνητα .....	17
7. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία .....	18
8. Λογαριασμοί καθαρής θέσεως .....	18
9. Προβλέψεις .....	19
10. Υποχρεώσεις.....	19
11. Έσοδα και έξοδα σημαντικού ποσού ή ιδιαίτερης συχνότητας ή σημασίας .....	20
12. Προτεινόμενη διάθεση κερδών .....	20
13. Αναβαλλόμενοι φόροι .....	21
14. Κατηγορίες και αμοιβές προσωπικού .....	21
15. Αμοιβές σε μέλη διοικητικών διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων.....	21
16. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη .....	21
17. Χρηματοοικονομικές δεσμεύσεις, εγγυήσεις, και ενδεχόμενες υποχρεώσεις που δεν εμφανίζονται στον ισολογισμό .....	22
18. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του ισολογισμού .....	23

## Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της εταιρείας «**REDEX ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**»

### Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

#### Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας «**REDEX ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**» (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2019, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων, μεταβολών καθαρής θέσης και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και το σχετικό προσάρτημα.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας «**REDEX ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**» κατά την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2019, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4308/2014 όπως ισχύει.

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

#### Άλλες πληροφορίες

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

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

Σε σχέση με τον έλεγχό μας επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η ευθύνη μας είναι να αναγνώσουμε τις άλλες πληροφορίες και με τον τρόπο αυτό, να εξετάσουμε εάν οι άλλες πληροφορίες είναι ουσιωδώς ασυνεπείς με τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις ή τις γνώσεις που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο ή αλλιώς φαίνεται να είναι ουσιωδώς εσφαλμένες. Εάν, με βάση τις εργασίες που έχουμε

εκτελέσει, καταλήξουμε στο συμπέρασμα ότι υπάρχει ουσιώδες σφάλμα σε αυτές τις άλλες πληροφορίες, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε το γεγονός αυτό. Δεν έχουμε τίποτα να αναφέρουμε σχετικά με το θέμα αυτό.

### **Ευθύνες της διοίκησης επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων**

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4308/2014 όπως ισχύει όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά την κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, 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 χρήσεως από τη διοίκηση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των χρηματοοικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα



συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.

- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

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

### **Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων**

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

- α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσεως που έληξε την 31.12.2019.
- β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας, για την εταιρεία **«REDEX ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ»** και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 22 Ιουνίου 2020

**Μελέτιος Δ. Σιαστάθης**  
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής  
Α.Μ. ΣΟΕΛ 12181

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

## ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ της 31/12/2019

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	Σημ.	31/12/2019	31/12/2018
<b>Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία</b>			
<b>Ενσώματα πάγια</b>			
Ακίνητα	6.1	69.981,91	73.542,38
Επενδύσεις σε ακίνητα	6.2	3.822.768,27	0,00
Μηχανολογικός εξοπλισμός	6.1	6.049,75	5.675,79
Λοιπός εξοπλισμός	6.1	103.409,29	78.836,42
<b>Σύνολο</b>		<b>4.002.209,22</b>	<b>158.054,59</b>
<b>Άυλα πάγια στοιχεία</b>			
Λοιπά άυλα	6.3	20.355,54	10.452,97
<b>Σύνολο</b>		<b>20.355,54</b>	<b>10.452,97</b>
<b>Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία</b>			
Δάνεια και απαιτήσεις		24.834,41	7.908,26
Συμμετοχές σε θυγατρικές, συγγενείς και κοινοπραξίες		15.000,00	5.000,00
<b>Σύνολο</b>		<b>39.834,41</b>	<b>12.908,26</b>
<b>Σύνολο μη κυκλοφορούντων</b>			
		<b>4.062.399,17</b>	<b>181.415,82</b>
<b>Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία</b>			
<b>Αποθέματα</b>			
Εμπορεύματα		605,06	1.651,34
<b>Σύνολο</b>		<b>605,06</b>	<b>1.651,34</b>
<b>Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές</b>			
Εμπορικές απαιτήσεις	7.2.1	19.417.020,19	10.672.740,04
Δουλεωμένα έσοδα περιόδου		0,00	8.958,32
Λοιπές απαιτήσεις	7.2.2	1.822.330,69	1.291.835,03
Προπληρωμένα έξοδα		413.162,78	22.324,52
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	7.2.3	5.212.923,69	7.901.041,66
<b>Σύνολο</b>		<b>26.865.437,35</b>	<b>19.896.899,57</b>
<b>Σύνολο κυκλοφορούντων</b>			
		<b>26.866.042,41</b>	<b>19.898.550,91</b>
<b>Σύνολο Ενεργητικού</b>			
		<b>30.928.441,58</b>	<b>20.079.966,73</b>

Το συνημμένο προσάρτημα (σημειώσεις σελ. 9-23) αποτελούν αναπόσπαστο τμήμα των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

ΠΑΘΗΤΙΚΟ	Σημ.	31/12/2019	31/12/2018
<b>Καθαρή θέση</b>			
<b>Καταβλημένα κεφάλαια</b>			
Κεφάλαιο		60.000,00	60.000,00
<b>Σύνολο</b>		<b>60.000,00</b>	<b>60.000,00</b>
<b>Αποθεματικά και αποτελέσματα εις νέο</b>			
Αποθεματικά νόμων ή καταστατικού		121.723,93	121.723,93
Αποτελέσματα εις νέο		12.316.151,88	8.695.939,67
<b>Σύνολο</b>		<b>12.437.875,81</b>	<b>8.817.663,60</b>
<b>Σύνολο καθαρής θέσης</b>		<b>12.497.875,81</b>	<b>8.877.663,60</b>
<b>Προβλέψεις</b>			
Προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους	9.1.	110.080,09	92.078,73
<b>Σύνολο</b>		<b>110.080,09</b>	<b>92.078,73</b>
<b>Υποχρεώσεις</b>			
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	10.1.1.	36.100,00	1.100,00
<b>Σύνολο</b>		<b>36.100,00</b>	<b>1.100,00</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις</b>			
Εμπορικές υποχρεώσεις	10.2.1.	15.063.742,28	8.070.568,27
Φόρος εισοδήματος		1.212.577,78	1.147.915,17
Λοιποί φόροι και τέλη		1.465.208,05	1.384.513,89
Οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης		224.663,66	212.237,70
Λοιπές υποχρεώσεις	10.2.2.	313.450,92	276.818,77
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα		4.742,99	17.070,60
<b>Σύνολο</b>		<b>18.284.385,68</b>	<b>11.109.124,40</b>
<b>Σύνολο Υποχρεώσεων</b>		<b>18.320.485,68</b>	<b>11.110.224,40</b>
<b>Σύνολο Καθαρής Θέσης, Προβλέψεων και Υποχρεώσεων</b>		<b>30.928.441,58</b>	<b>20.079.966,73</b>

Το συνημμένο προσάρτημα (σημειώσεις σελ. 9-23) αποτελούν αναπόσπαστο τμήμα των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

### ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ κατά ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ

	Σημ.	31/12/2019	31/12/2018
Κύκλος εργασιών (καθαρός)	11.	53.060.128,36	30.388.272,00
Κόστος πωλήσεων	11.	47.154.994,37	25.717.017,78
<b>Μικτό Αποτέλεσμα</b>		<b>5.905.133,99</b>	<b>4.671.254,22</b>
Λοιπά συνήθη έσοδα		109.100,00	4.969,50
		<b>6.014.233,99</b>	<b>4.676.223,72</b>
Έξοδα διοίκησης	11.	864.466,07	640.874,93
Έξοδα διάθεσης	11.	54.190,97	32.794,10
Λοιπά έξοδα και ζημιές		62.902,25	56.844,98
Λοιπά έσοδα και κέρδη		33.194,80	634,27
<b>Αποτέλεσμα προ τόκων και φόρων</b>		<b>5.065.869,50</b>	<b>3.946.343,98</b>
Πιστωτικοί τόκοι και συναφή έσοδα		6.846,32	12.150,01
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα		184.370,27	129.121,76
<b>Αποτέλεσμα προ φόρων</b>		<b>4.888.345,55</b>	<b>3.829.372,23</b>
Φόροι εισοδήματος		1.212.577,78	1.176.726,29
<b>Αποτέλεσμα περιόδου μετά από φόρους</b>		<b>3.675.767,77</b>	<b>2.652.645,94</b>

### ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ

	Κεφάλαιο	Αποθεματικά νόμων & κατ/κού	Υπόλοιπο Αποτελεσμάτων Εις Νέο	Συνολικά ίδια κεφάλαια
-				
Υπόλοιπα 1/1/2018	60.000,00	121.723,93	6.055.058,73	6.236.782,66
Διανομές στους φορείς	0,00	0,00	(11.765,00)	(11.765,00)
Αποτελέσματα περιόδου	0,00	0,00	2.652.645,94	2.652.645,94
Συνολική μεταβολή Ιδίων Κεφαλαίων περιόδου	0,00	0,00	2.640.880,94	2.640.880,94
Υπόλοιπο Ιδίων Κεφαλαίων της 31/12/2018	60.000,00	121.723,93	8.695.939,67	8.877.663,60
-				
Υπόλοιπα 1/1/2019	60.000,00	121.723,93	8.695.939,67	8.877.663,60
Διανομές στους φορείς	0,00	0,00	(55.555,56)	(55.555,56)
Αποτελέσματα περιόδου	0,00	0,00	3.675.767,77	3.675.767,77
Συνολική μεταβολή Ιδίων Κεφαλαίων περιόδου	0,00	0,00	3.620.212,21	3.620.212,21
Υπόλοιπο Ιδίων Κεφαλαίων της 31/12/2019	60.000,00	121.723,93	12.316.151,88	12.497.875,81

Το συνημμένο προσάρτημα (σημειώσεις σελ. 9-23) αποτελούν αναπόσπαστο τμήμα των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

## ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ (Εμμεση Μέθοδος)

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΡΟΩΝ	31/12/2019	31/12/2018
<b><u>Χρηματοροές από λειτουργικές δραστηριότητες</u></b>		
<b>Κέρδη (ζημιές) χρήσης προ φόρων</b>	<b>4.888.345,55</b>	<b>3.829.372,23</b>
<i>Προσαρμογές για:</i>		
Αποσβέσεις και απομειώσεις ενσώματων και άυλων πάγιων	124.740,39	46.045,52
Προβλέψεις	18.001,36	35.740,86
Κέρδη και ζημιές από διάθεση περιουσιακών στοιχείων	678,39	0,00
Πιστωτικοί τόκοι	-6.846,32	-12.150,01
Τόκοι και λοιπά χρηματοοικονομικά έξοδα	184.370,27	129.121,76
<b>Λειτουργικό κέρδος προ μεταβολών του κεφαλαίου κίνησης</b>	<b>5.209.289,64</b>	<b>4.028.130,36</b>
<b><u>Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης</u></b>		
(Αύξηση)/μείωση αποθεμάτων	1.046,28	626,85
(Αύξηση)/μείωση απαιτήσεων	-9.673.581,90	-4.554.456,19
Αύξηση/(μείωση) υποχρεώσεων	6.396.505,71	4.523.428,85
<b>Σύνολο μεταβολών κεφαλαίου κίνησης</b>	<b>-3.276.029,91</b>	<b>-30.400,50</b>
Τόκοι πληρωθέντες	-184.370,27	-129.121,76
Φόροι εισοδήματος πληρωθέντες	-398.822,21	-1.519.894,28
<b>Σύνολο εισροών/(εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες</b>	<b>1.350.067,25</b>	<b>2.348.713,83</b>
<b><u>Χρηματοροές από επενδυτικές δραστηριότητες</u></b>		
Πληρωμές (εισπράξεις) για απόκτηση (πώληση) παγίων στοιχείων	-3.981.677,60	-63.524,49
Πωλήσεις ενσώματων παγίων στοιχείων	2.201,62	0,00
Πληρωμές (εισπράξεις) για απόκτηση (πώληση) συμμετοχών	-10.000,00	-5.000,00
Τόκοι και συναφή έσοδα εισπραχθέντα	6.846,32	12.150,01
<b>Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες</b>	<b>-3.982.629,66</b>	<b>-56.374,48</b>
<b><u>Χρηματοροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</u></b>		
Μερίσματα πληρωθέντα	-55.555,56	-11.765,00
<b>Καθαρές Χρηματοροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>	<b>-55.555,56</b>	<b>-11.765,00</b>
<b>Καθαρή (μείωση)/αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα</b>	<b>-2.688.117,97</b>	<b>2.280.574,35</b>
<b>Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της περιόδου</b>	<b>7.901.041,66</b>	<b>5.620.467,31</b>
<b>Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της περιόδου</b>	<b>5.212.923,69</b>	<b>7.901.041,66</b>

Το συνημμένο προσάρτημα (σημειώσεις σελ. 9-23) αποτελούν αναπόσπαστο τμήμα των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

**Προσάρτημα (σημειώσεις) επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων  
της**

**31ης Δεκεμβρίου 2019**

**(Σύμφωνα με όσα προβλέπονται στο άρθρο 29 του Ν.4308/2014)**

**1. Πληροφορίες σχετικές με την Εταιρεία**

- α) Επωνυμία: REDEX ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
- β) Νομικός τύπος: Ανώνυμη εταιρεία.
- γ) Περίοδος αναφοράς: 1.1.2019 - 31.12.2019
- δ) Διεύθυνση της έδρας: Λ.Κηφισίας 209 , Μαρούσι, Τ.Κ. 15124.
- ε) ΓΕ.ΜΗ.: 5540201000.
- στ) Η διοίκηση εκτιμά ότι η παραδοχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας είναι ενδεδειγμένη για την κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.
- ζ) Η εταιρεία ανήκει στην κατηγορία (μεσαία) οντότητα.
- η) Η διοίκηση δηλώνει ότι οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί σε πλήρη συμφωνία με τον παρόντα νόμο.
- θ) Τα ποσά των χρηματοοικονομικών καταστάσεων εκφράζονται σε ευρώ, που αποτελεί το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρείας.
- ι) Τα ποσά δεν έχουν στρογγυλοποιηθεί εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά.

**2. Παράγοντες που θέτουν σε κίνδυνο την προοπτική της Εταιρείας ως συνεχιζόμενης δραστηριότητας**

Η Εταιρεία διενήργησε σχετική αξιολόγηση και δεν εντόπισε παράγοντες που θέτουν σε κίνδυνο την προοπτική της ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.

**3. Λογιστικές αρχές και μέθοδοι**

Η σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων προϋποθέτει την άσκηση κρίσης και την διενέργεια εκτιμήσεων από την διοίκηση, τα οποία επηρεάζουν την εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών, τα αναγνωριζόμενα ποσά των εσόδων, εξόδων, περιουσιακών στοιχείων, υποχρεώσεων και γνωστοποιήσεων. Αυτές οι εκτιμήσεις και παραδοχές βασίζονται στην εμπειρία του παρελθόντος και σε λοιπούς παράγοντες που θεωρείται ότι είναι εύλογα για τις περιστάσεις. Τα πραγματικά γεγονότα όμως, μπορεί να διαφέρουν από αυτές τις εκτιμήσεις. Οι εκτιμήσεις και οι σχετικές παραδοχές επανεκτιμούνται σε συνεχή βάση.

Οι λογιστικές εκτιμήσεις γίνονται κυρίως για τον υπολογισμό των αποσβέσεων των παγίων, τις συμμετοχές, την απομείωση των απαιτήσεων, τις προβλέψεις και την εκτίμηση της εύλογης αξίας εφόσον επιλέγεται η εφαρμογή της.

### **3.1. Ακολουθούμενες λογιστικές αρχές και μέθοδοι**

Η εταιρεία για τα επιμέρους στοιχεία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων εφαρμόζει τις ακόλουθες λογιστικές αρχές και μεθόδους, στα πλαίσια της βασικής αρχής του δουλευμένου.

#### **3.1.1. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία**

##### **α) Αρχική καταχώριση**

Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία καταχωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσεως, το οποίο περιλαμβάνει κάθε δαπάνη που απαιτείται για να έλθει το στοιχείο στην παρούσα κατάσταση ή θέση ή επιδιωκόμενη χρήση.

##### **β) Μεταγενέστερη αποτίμηση**

Μεταγενέστερα της αρχικής καταχώρισεως πάγια περιουσιακά στοιχεία αποτιμούνται στο αποσβέσιμο κόστος (αρχικό κόστος κτήσεως, πλέον κάθε μεταγενέστερη δαπάνη που πληροί τον ορισμό του περιουσιακού στοιχείου, μείον σωρευμένες αποσβέσεις και ζημίες απομειώσεως).

Οι αποσβέσεις των ενσωμάτων παγίων υπολογίζονται με την σταθερή μέθοδο μέσα στην ωφέλιμη ζωή τους, η οποία εκτιμήθηκε ως ακολούθως:

- Κτίρια και τεχνικά έργα: 25 έτη.
- Επενδυτικά ακίνητα : 25 έτη
- Μηχανήματα - Τεχνικές εγκαταστάσεις και λοιπός μηχανολογικός εξοπλισμός 10 έτη.
- Μεταφορικά μέσα φορτηγά κ.λπ. 8 έτη.
- Έπιπλα και εξοπλισμός γραφείων 10 έτη.

Οι λογιστικές αξίες των παγίων περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας ελέγχονται για απομείωση όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι οι λογιστικές αξίες τους είναι μεγαλύτερες από τις ανακτήσιμες. Στην περίπτωση αυτή υπολογίζεται η ανακτήσιμη αξία των παγίων περιουσιακών στοιχείων και αν οι λογιστικές αξίες υπερβαίνουν την εκτιμώμενη ανακτήσιμη αξία, η σχετική διαφορά καταχωρίζεται ως ζημία απομείωσης στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

##### **γ) Διαγραφή**

Τα ενσώματα πάγια στοιχεία διαγράφονται κατά την πώλησή τους ή αν η Εταιρεία δεν αναμένει μελλοντικά οικονομικά οφέλη από τη χρησιμοποίησή τους ή την πώλησή τους.

#### **3.1.2. Άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία**

Η αξία των λογισμικών προγραμμάτων περιλαμβάνει το κόστος αγοράς λογισμικών προγραμμάτων καθώς και κάθε δαπάνη που έχει πραγματοποιηθεί προκειμένου αυτά να τεθούν σε καθεστώς λειτουργίας, μειωμένη κατά το ποσό των σωρευμένων αποσβέσεων και τυχόν απομειώσεων της αξίας τους. Σημαντικές μεταγενέστερες δαπάνες κεφαλαιοποιούνται στα λογισμικά προγράμματα όταν προσαυξάνουν την απόδοση τους πέραν των αρχικών προδιαγραφών. Η απόσβεση όλων των ανωτέρω στοιχείων περιλαμβάνεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

### **3.1.3.2. Λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία**

#### **α) Αρχική καταχώριση**

Όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία καταχωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσεως, δηλαδή στο κόστος που απαιτήθηκε για την απόκτηση τους. Το κόστος κτήσεως περιλαμβάνει το σύνολο των ταμειακών διαθεσίμων (ή ταμειακών ισοδύναμων) ή την εύλογη αξία άλλου ανταλλάγματος που διατέθηκε για την απόκτηση, πλέον δαπάνες αγοράς.

#### **β) Μεταγενέστερη αποτίμηση**

Μεταγενέστερα της αρχικής καταχώρισεως, τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αποτιμούνται στο κόστος κτήσεώς τους (ονομαστικά ποσά) μείον τυχόν ζημίες απομειώσεως, εκτός από τα έντοκα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, τα οποία, όταν τα ποσά, ο χρόνος λήξεώς τους ή το επιτόκιο είναι σημαντικά, αποτιμούνται στο αποσβέσιμο κόστος με τη σταθερή μέθοδο.

Ζημία απομειώσεως προκύπτει όταν η λογιστική αξία του στοιχείου είναι μεγαλύτερη από το ποσό που η οντότητα εκτιμά ότι θα ανακτήσει από το στοιχείο αυτό.

Οι ζημίες απομειώσεως καταχωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων και αναστρέφονται ως κέρδη σε αυτή, όταν οι συνθήκες που τις προκάλεσαν πάψουν να υφίστανται. Αναστροφή γίνεται μέχρι της αξίας που θα είχε το στοιχείο, εάν δεν είχε καταχωριστεί ζημία απομειώσεως.

#### **γ) Διαγραφή**

Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο διαγράφεται όταν και μόνον όταν εκπνεύσουν τα συμβατικά δικαιώματα επί των ταμιακών ροών του στοιχείου ή μεταβιβαστούν ουσιαστικά όλοι οι κίνδυνοι και τα οφέλη που προκύπτουν από την κυριότητα του στοιχείου αυτού.

### **3.1.4. Φόροι εισοδήματος**

#### **3.1.4.1. Τρέχων φόρος**

Ο τρέχων φόρος εισοδήματος περιλαμβάνει:

- Τον φόρο εισοδήματος που προκύπτει με βάση τις διατάξεις της εκάστοτε ισχύουσας φορολογικής νομοθεσίας.
- Τον φόρο εισοδήματος και τις προσαυξήσεις που προκύπτουν από τον φορολογικό έλεγχο.

Οι διαφορές του φορολογικού ελέγχου, καταχωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων της χρήσεως, κατά την οποία βεβαιώνονται από τις φορολογικές αρχές και γίνονται αποδεκτές από την Εταιρεία.



#### **3.1.4.2. Αναβαλλόμενοι φόροι**

Αναβαλλόμενοι φόροι προκύπτουν όταν υπάρχουν προσωρινές (αναστρέψιμες) διαφορές μεταξύ λογιστικής αξίας και φορολογικής βάσεως στοιχείων του ισολογισμού.

Η εταιρεία δεν έχει επιλέξει την καταχώριση αναβαλλόμενων φόρων.

#### **3.1.5. Αποθέματα**

##### **α) Αρχική καταχώριση**

Τα αποθέματα καταχωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσεως, το οποίο περιλαμβάνει κάθε δαπάνη που απαιτείται για να έλθει κάθε στοιχείο των αποθεμάτων στην παρούσα κατάσταση ή θέση ή επιδιωκόμενη χρήση.

##### **β) Μεταγενέστερη αποτίμηση**

Μεταγενέστερα της αρχικής καταχώρισεως, τα αποθέματα αποτιμούνται στην κατ' είδος χαμηλότερη τιμή μεταξύ του κόστους κτήσεως και της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας τους. Το κόστος κτήσεως προσδιορίζεται με τη μέθοδο του μέσου ετήσιου σταθμικού όρου. Στην περίπτωση αποτίμησης στην καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία, η ζημία απομειώσεως καταχωρίζεται ως κόστος πωληθέντων, εκτός αν είναι σημαντική, οπότε ενσωματώνεται στο κονδύλι «απομειώσεις περιουσιακών στοιχείων».

#### **3.1.6. Προκαταβολές και λοιπά μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία**

Οι προκαταβολές δαπανών καταχωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσεως (καταβαλλόμενα ποσά) και αποτιμούνται μεταγενέστερα στο αρχικό κόστος κτήσεως, μείον τα χρησιμοποιηθέντα ποσά βάσει της αρχής του δουλεμένου και τυχόν ζημίες απομειώσεως. Η απομείωση των προκαταβολών δαπανών αναφέρεται στην περίπτωση στην οποία ο λήπτης του σχετικού ποσού δεν είναι σε θέση ούτε να εκπληρώσει την δέσμευση που ανέλαβε ούτε να επιστρέψει το υπόλοιπο του ποσού.

Τα λοιπά μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία καταχωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσεως και αποτιμούνται μεταγενέστερα στη χαμηλότερη αξία μεταξύ κόστους κτήσεως και ανακτήσιμης αξίας, δηλαδή του ποσού που αναμένεται να ληφθεί.

#### **3.1.7. Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις**

##### **α) Αρχική καταχώριση και μεταγενέστερη αποτίμηση**

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις, τόσο κατά την αρχική καταχώριση, όσο και μεταγενέστερα, αποτιμούνται στα ονομαστικά ποσά τους.

##### **β) Διαγραφή**

Μια χρηματοοικονομική υποχρέωση διαγράφεται όταν και μόνον όταν η συμβατική δέσμευση εκπληρώνεται, ακυρώνεται ή εκπνέει, δηλαδή όταν η συμβατική δέσμευση που την δημιούργησε δεν υφίσταται πλέον.

### 3.1.8. Μη χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

#### α) Αρχική καταχώριση και μεταγενέστερη αποτίμηση

Οι μη χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις καταχωρίζονται αρχικά και αποτιμούνται μεταγενέστερα στο ονομαστικό ποσό που αναμένεται να απαιτηθεί για το διακανονισμό τους. Διαφορές που προκύπτουν είτε κατά την επανεκτίμησή είτε κατά το διακανονισμό των μη χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων καταχωρίζονται ως κέρδη ή ζημιές της περιόδου στην οποία προκύπτουν.

#### β) Διαγραφή

Μια μη χρηματοοικονομική υποχρέωση διαγράφεται όταν και μόνον όταν η συμβατική δέσμευση εκπληρώνεται, ακυρώνεται ή εκπνέει, δηλαδή όταν η συμβατική δέσμευση που την δημιούργησε δεν υφίσταται πλέον.

### 3.1.9. Προβλέψεις

Οι προβλέψεις καταχωρίζονται αρχικά και αποτιμούνται μεταγενέστερα στο ονομαστικό ποσό που αναμένεται να απαιτηθεί για το διακανονισμό τους, εκτός αν η αποτίμηση στην παρούσα αξία του ποσού που αναμένεται να απαιτηθεί για το διακανονισμό τους έχει σημαντική επίδραση στα ποσά των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Ειδικότερα, οι προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους μετά την έξοδο από την υπηρεσία, που προκύπτουν από προγράμματα καθορισμένων παροχών, καταχωρίζονται και αποτιμούνται στα προκύπτοντα από τη νομοθεσία ονομαστικά ποσά κατά την ημερομηνία του ισολογισμού.

### 3.1.11. Έσοδα και έξοδα

Η εταιρεία καταχωρίζει τα έσοδα και τα έξοδα, όταν αυτά καθίστανται δουλευμένα.

Ειδικότερα:

- Τα έσοδα από πώληση αγαθών καταχωρίζονται εντός της περιόδου στην οποία καθίστανται δουλευμένα και εφόσον πληρούνται όλες οι παρακάτω προϋποθέσεις:
  - ✓ Μεταβιβάζονται στον αγοραστή οι ουσιαστικοί κίνδυνοι και τα οφέλη που συνδέονται με την κυριότητά τους.
  - ✓ Τα αγαθά γίνονται αποδεκτά από τον αγοραστή.
  - ✓ Τα οικονομικά οφέλη από τη συναλλαγή μπορούν να αποτιμηθούν αξιόπιστα και θεωρείται σφόδρα πιθανή η εισροή τους στην οντότητα.

Τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών και κατασκευαστικά συμβόλαια καταχωρίζονται με τη μέθοδο της ολοκληρωμένης συμβάσεως.

- ✓ Τα έσοδα από τόκους λογίζονται βάσει της αρχής του δεδουλευμένου. Οι τόκοι βάσει χρονικής αναλογίας με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου ή τη σταθερή μέθοδο.
- ✓ Τα μερίσματα ή παρόμοια φύσεως εισόδημα από τη συμμετοχή στην καθαρή θέση άλλων οντοτήτων όταν εγκρίνονται από το αρμόδιο όργανο που αποφασίζει τη διανομή τους.
- ✓ Τα δικαιώματα βάσει των σχετικών συμβατικών όρων.

### **3.1.12. Στοιχεία της καθαρής θέσεως**

Τα κονδύλια της καθαρής θέσεως καταχωρίζονται αρχικά και αποτιμούνται μεταγενέστερα στα ονομαστικά ποσά, που έχουν ληφθεί ή καταβληθεί.

### **3.1.13. Ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία και ενδεχόμενες υποχρεώσεις**

Τα στοιχεία αυτά αφορούν ενδεχόμενα δικαιώματα και δεσμεύσεις αντίστοιχα, τα οποία προκύπτουν από γεγονότα του παρελθόντος και η ύπαρξή τους θα επιβεβαιωθεί μόνο από το αν συμβούν ή δεν συμβούν ένα ή περισσότερα αβέβαια μελλοντικά γεγονότα, τα οποία δεν είναι πλήρως υπό τον έλεγχο της Εταιρείας. Τα στοιχεία αυτά γνωστοποιούνται στις σημειώσεις των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

### **3.1.14. Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού**

Οι αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία του ισολογισμού, προσαρμόζονται, εάν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι διορθωτικά γεγονότα μετά την ημερομηνία αυτή επιβάλλουν προσαρμογές της αξίας τους. Οι προσαρμογές αυτές γίνονται για τέτοια γεγονότα, ως την ημερομηνία εγκρίσεως των οικονομικών καταστάσεων από το Διοικητικό Συμβούλιο. Τα μη διορθωτικά, μετά την ημερομηνία του ισολογισμού γεγονότα, γνωστοποιούνται εφόσον είναι σημαντικά, στις σημειώσεις των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

### **3.1.15. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές**

Οι εκτιμήσεις και οι παραδοχές αξιολογούνται διαρκώς και βασίζονται στην ιστορική εμπειρία και σε άλλους παράγοντες, συμπεριλαμβανομένων αναμενόμενων μελλοντικών γεγονότων που, υπό τις παρούσες συνθήκες, αναμένεται να πραγματοποιηθούν.

## **3.2. Μεταβολή λογιστικών αρχών και μεθόδων, μεταβολές λογιστικών εκτιμήσεων και διόρθωση σφαλμάτων προηγούμενων περιόδων**

### **3.2.1. Μεταβολή λογιστικών αρχών και μεθόδων**

Οι μεταβολές λογιστικών αρχών και μεθόδων, καταχωρίζονται με αναδρομική επαναδιατύπωση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων όλων των περιόδων που δημοσιοποιούνται μαζί με τις καταστάσεις της τρέχουσας περιόδου, ώστε τα παρουσιαζόμενα κονδύλια να είναι συγκρίσιμα.

Στην παρούσα περίοδο δεν προέκυψε ανάγκη τέτοιας μεταβολής.

### **3.2.2 Μεταβολές λογιστικών εκτιμήσεων**

Οι μεταβολές των λογιστικών εκτιμήσεων καταχωρίζονται στην περίοδο, στην οποία διαπιστώνεται ότι προκύπτουν και επηρεάζουν αυτή την περίοδο και μελλοντικές περιόδους, κατά περίπτωση. Οι μεταβολές αυτές δεν καταχωρίζονται αναδρομικά.

### **3.2.3. Διόρθωση σφαλμάτων προηγούμενων περιόδων**

Οι διορθώσεις σφαλμάτων καταχωρίζονται με την αναδρομική διόρθωση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων όλων των περιόδων που δημοσιοποιούνται μαζί με τις καταστάσεις της τρέχουσας περιόδου.

Στην παρούσα περίοδο 2019 δεν εντοπίστηκε σφάλμα προηγούμενης περιόδου.

#### 4. Παρεκκλίσεις από τις διατάξεις του νόμου προκειμένου να επιτευχθεί εύλογη παρουσίαση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Όταν, σε εξαιρετικές περιπτώσεις, η εταιρεία παρεκκλίνει από την εφαρμογή μιας διατάξεως του νόμου για να εκπληρώσει την υποχρέωση της εύλογης παρουσιάσεως των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, γνωστοποιεί και αιτιολογεί επαρκώς την παρέκκλιση αυτή.

Στην παρούσα περίοδο πραγματοποιήθηκαν για την ορθότερη παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων ανακατατάξεις κονδυλίων μεταξύ «εμπορικών απαιτήσεων» και «λοιπών απαιτήσεων» και μεταξύ «εμπορικών υποχρεώσεων» και «λοιπών υποχρεώσεων». Αντίστοιχα μεταβλήθηκαν και τα κονδύλια της συγκρίσιμης περιόδου. Από τις ανακατατάξεις δεν μεταβλήθηκε η καθαρή θέση της εταιρείας.

#### 5. Σχέσεις ενός περιουσιακού στοιχείου ή μιας υποχρεώσεως με περισσότερα από ένα κονδύλια του ισολογισμού

Δεν υπάρχουν περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις που σχετίζεται με περισσότερα από ένα κονδύλια του ισολογισμού.

#### 6. Πληροφορίες σχετικά με ενσώματα και άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία

##### 6.1. Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Πίνακας μεταβολών ενσώματων πάγιων στοιχείων ιδιοχρησιμοποιούμενων	Γήπεδα	Κτίρια	Μηχανολογικός εξοπλισμός	Λοιπός εξοπλισμός
<b>Αξία κτήσεως</b>				
Υπόλοιπο 1.1.2018	20.000,00	90.211,86	31.185,35	165.323,86
Προσθήκες περιόδου			3.367,22	56.735,36
Μειώσεις περιόδου (πωλήσεις-τακτοποιήσεις)			0,00	
<b>Υπόλοιπο 31.12.2018</b>	<b>20.000,00</b>	<b>90.211,86</b>	<b>34.552,57</b>	<b>222.059,22</b>
<b>Σωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις</b>				
Υπόλοιπο 1.1.2018		33.109,01	26.407,18	105.555,61
Αποσβέσεις περιόδου		3.560,47	2.469,60	37.667,19
<b>Υπόλοιπο 31.12.2018</b>		<b>36.669,48</b>	<b>28.876,78</b>	<b>143.222,80</b>
<b>Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2018</b>	<b>20.000,00</b>	<b>53.542,38</b>	<b>5.675,79</b>	<b>78.836,42</b>
<b>Αξία κτήσεως</b>				
Υπόλοιπο 1.1.2019	20.000,00	90.211,86	34.552,57	222.059,22
Προσθήκες περιόδου		0,00	2.638,05	76.828,62
Μειώσεις περιόδου (πωλήσεις-τακτοποιήσεις)				-3.862,49
<b>Υπόλοιπο 31.12.2019</b>	<b>20.000,00</b>	<b>90.211,86</b>	<b>37.190,62</b>	<b>295.025,35</b>
<b>Σωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις</b>				
Υπόλοιπο 1.1.2019		36.669,48	28.876,78	143.222,80
Αποσβέσεις περιόδου		3.560,47	2.264,09	49.375,74
Μειώσεις περιόδου (πωλήσεις-τακτοποιήσεις)				-982,48
<b>Υπόλοιπο 31.12.2019</b>		<b>40.229,95</b>	<b>31.140,87</b>	<b>191.616,06</b>
<b>Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2019</b>	<b>20.000,00</b>	<b>49.981,91</b>	<b>6.049,75</b>	<b>103.409,29</b>

## 6.2. Επενδυτικά ακίνητα (Αποτίμηση στο αποσβέσιμο κόστος)

Πίνακας μεταβολών επενδυτικών ακινήτων	Κτίρια
<b>Αξία κτήσεως</b>	
Υπόλοιπο 1.1.2018	0,00
Προσθήκες περιόδου	0,00
<b>Υπόλοιπο 31.12.2018</b>	<b>0,00</b>
<b>Σωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις</b>	
Υπόλοιπο 1.1.2018	0,00
Αποσβέσεις περιόδου	0,00
<b>Υπόλοιπο 31.12.2018</b>	<b>0,00</b>
<b>Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2018</b>	<b>0,00</b>
<b>Αξία κτήσεως</b>	
Υπόλοιπο 1.1.2019	0,00
Προσθήκες περιόδου	3.887.560,93
<b>Υπόλοιπο 31.12.2019</b>	<b>3.887.560,93</b>
<b>Σωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις</b>	
Υπόλοιπο 1.1.2019	0,00
Αποσβέσεις περιόδου	64.792,66
<b>Υπόλοιπο 31.12.2019</b>	<b>64.792,66</b>
<b>Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2019</b>	<b>3.822.768,27</b>

## 6.3. Άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Πίνακας μεταβολών άυλων πάγιων στοιχείων	Λοιπά άυλα στοιχεία
<b>Αξία κτήσεως</b>	
Υπόλοιπο 1.1.2018	52.072,42
Προσθήκες περιόδου	3.421,91
<b>Υπόλοιπο 31.12.2018</b>	<b>55.494,33</b>
<b>Σωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις</b>	
Υπόλοιπο 1.1.2018	42.693,10
Αποσβέσεις περιόδου	2.348,26
<b>Υπόλοιπο 31.12.2018</b>	<b>45.041,36</b>
<b>Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2018</b>	<b>10.452,97</b>
<b>Αξία κτήσεως</b>	
Υπόλοιπο 1.1.2019	55.494,33
Προσθήκες περιόδου	14.650,00
<b>Υπόλοιπο 31.12.2019</b>	<b>70.144,33</b>
<b>Σωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις</b>	
Υπόλοιπο 1.1.2019	45.041,36
Αποσβέσεις περιόδου	4.747,43
<b>Υπόλοιπο 31.12.2019</b>	<b>49.788,79</b>
<b>Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2019</b>	<b>20.355,54</b>

## 7. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

### 7.1 Αποτίμηση στο κόστος κτήσεως

#### 7.2.1 Εμπορικές απαιτήσεις

Οι εμπορικές απαιτήσεις αναλύονται στον κατωτέρω πίνακα:

Εμπορικές απαιτήσεις	31/12/2019	31/12/2018
Απαιτήσεις από πελάτες	19.107.952,59	10.636.953,56
Επιταγές εισπρακτέες	309.067,60	35.786,48
<b>Σύνολο</b>	<b>19.417.020,19</b>	<b>10.672.740,04</b>

#### 7.2.2 Λοιπές απαιτήσεις

Οι λοιπές απαιτήσεις αναλύονται στον κατωτέρω πίνακα:

Λοιπές απαιτήσεις	31/12/2019	31/12/2018
Προκαταβολές προσωπικού	143,53	0,00
Προκαταβολή φόρου εισοδήματος	559.078,21	742.491,07
Παρακρατούμενοι φόροι	1.222.047,94	533.313,97
Απαιτήσεις από ελληνικό δημόσιο	8.452,79	0,00
Λοιποί χρεώστες	32.608,22	16.029,99
<b>Σύνολο</b>	<b>1.822.330,69</b>	<b>1.291.835,03</b>

#### 7.2.3 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αναλύονται στον κατωτέρω πίνακα:

Ταμειακά διαθέσιμα	31/12/2019	31/12/2018
Ταμείο	29.167,14	35.748,31
Καταθέσεις όψεως σε ευρώ	5.183.756,55	7.865.293,35
<b>Σύνολο</b>	<b>5.212.923,69</b>	<b>7.901.041,66</b>

Τα υπόλοιπα των καταθέσεων όψεως και προθεσμίας της εταιρείας κατά το τέλος της κλειόμενης χρήσεως είναι κατατεθειμένα σε ελληνικές τράπεζες κατά ποσοστό 78% και σε τράπεζες του εξωτερικού κατά ποσοστό 22%.

## 8. Λογαριασμοί καθαρής θέσεως

Το καταβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας διαιρείται σε 2.000 κοινές με δικαίωμα ψήφου μετοχές ονομαστικής αξίας € 30 η κάθε μία και ανέρχεται σε € 60.000.

Το τακτικό αποθεματικό € 121.723,93 σχηματίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 44 του κ.ν. 2190/1920.

## 9. Προβλέψεις

### 9.1 Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού λόγω αποχωρήσεως από την υπηρεσία

Η εταιρία σχημάτισε για πρώτη φορά πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού το 2017. Η κίνηση της υποχρέωσης που έχει καταχωριστεί στον ισολογισμό έχει ως εξής:

Προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους	31/12/2019	31/12/2018
Καθαρή υποχρέωση στην αρχή της χρήσεως	92.078,73	56.337,87
Χρησιμοποιημένες προβλέψεις	-1.670,01	0,00
Αχρησιμοποίητα ποσά προβλέψεων	-7.919,72	0,00
Πρόβλεψη χρήσης για αποζημίωση προσωπικού	27.591,09	35.740,86
<b>Καθαρή υποχρέωση στον ισολογισμό</b>	<b>110.080,09</b>	<b>92.078,73</b>

## 10. Υποχρεώσεις

### 10.1 Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις

#### 10.1.1 Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις αναλύονται στον κατωτέρω πίνακα:

Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	31/12/2019	31/12/2018
Εγγυήσεις ενοικίων	36.100,00	1.100,00
<b>Καθαρή υποχρέωση στον ισολογισμό</b>	<b>36.100,00</b>	<b>1.100,00</b>

### 10.2 Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις

#### 10.2.1 Εμπορικές υποχρεώσεις

Οι εμπορικές υποχρεώσεις αναλύονται στον κατωτέρω πίνακα:

Εμπορικές υποχρεώσεις	31/12/2019	31/12/2018
Υποχρεώσεις σε προμηθευτές	9.129.713,89	5.419.127,93
Προκαταβολές πελατών	5.934.028,39	2.651.440,34
<b>Σύνολο</b>	<b>15.063.742,28</b>	<b>8.070.568,27</b>

#### 10.2.2 Λοιπές υποχρεώσεις

Οι λοιπές υποχρεώσεις αναλύονται στον κατωτέρω πίνακα:

Λοιπές υποχρεώσεις	31/12/2019	31/12/2018
Αποδοχές Πληρωτέες	82.021,93	61.697,74
Λοιποί πιστωτές	231.428,99	215.121,03
<b>Σύνολο</b>	<b>313.450,92</b>	<b>276.818,77</b>

## 11. Έσοδα και έξοδα σημαντικού ποσού ή ιδιαίτερης συχνότητας ή σημασίας

Ακολουθεί ανάλυση αυτών των εσόδων και εξόδων στους παρακάτω πίνακες:

Κύκλος εργασιών	31/12/2019	31/12/2018
Πωλήσεις υπηρεσιών	52.754.487,94	30.038.190,73
Πωλήσεις εμπορευμάτων	305.640,42	350.081,27
<b>Σύνολο</b>	<b>53.060.128,36</b>	<b>30.388.272,00</b>

Κόστος πωληθέντων	31/12/2019	31/12/2018
Κόστος πωληθέντων	763.591,73	369.843,95
Αμοιβές & έξοδα προσωπικού	2.988.554,07	1.752.373,11
Αμοιβές τρίτων	29.868.480,81	16.356.800,45
Παροχές τρίτων	609.123,41	279.338,64
Φόροι -τέλη	28.974,76	20.351,67
Διάφορα έξοδα	12.859.324,68	6.914.228,12
Αποσβέσεις	36.944,91	24.081,84
<b>Σύνολο</b>	<b>47.154.994,37</b>	<b>25.717.017,78</b>

Έξοδα διοίκησης	31/12/2019	31/12/2018
Αμοιβές & έξοδα προσωπικού	425.240,18	325.911,06
Αμοιβές τρίτων	208.737,96	93.363,91
Παροχές τρίτων	77.270,63	95.869,46
Φόροι -τέλη	10.760,06	10.255,99
Διάφορα έξοδα	54.661,76	93.510,83
Αποσβέσεις	87.795,48	21.963,68
<b>Σύνολο</b>	<b>864.466,07</b>	<b>640.874,93</b>

Έξοδα διάθεσης	31/12/2019	31/12/2018
Αμοιβές τρίτων	18.593,10	0,00
Διάφορα έξοδα	35.597,87	32.794,10
<b>Σύνολο</b>	<b>54.190,97</b>	<b>32.794,10</b>

## 12. Προτεινόμενη διάθεση κερδών

Το διοικητικό συμβούλιο προτείνει στην προσεχή τακτική γενική συνέλευση των μετόχων τη διάθεση των καθαρών μετά από φόρους κερδών ως ακολούθως:

	31/12/2019
Καθαρά αποτελέσματα κέρδη χρήσεως	4.888.345,55
(+) Υπόλοιπο κερδών προηγούμενης χρήσεως	8.640.384,11
(-) Φόρος εισοδήματος	(1.212.577,78)
<b>Κέρδη προς διάθεση</b>	<b>12.316.151,88</b>
<i>Η διάθεση των κερδών γίνεται ως εξής :</i>	
Πρώτο Μέρισμα	1.286.518,72
Υπόλοιπο κερδών εις νέο	11.029.633,16
<b>Σύνολο</b>	<b>12.316.151,88</b>



### 13. Αναβαλλόμενοι φόροι

Η εταιρεία δεν έχει επιλέξει την καταχώριση αναβαλλόμενων φόρων.

### 14. Κατηγορίες και αμοιβές προσωπικού

Ο μέσος όρος των απασχολούμενων με συμβάσεις εργασίας ανά κατηγορία ανέρχεται:

	31/12/2019	31/12/2018
Διοικητικό προσωπικό	71	76
Εργατοτεχνικό προσωπικό	0	1
<b>Σύνολο</b>	<b>71</b>	<b>77</b>

Η εταιρεία σε σχέση με το ανωτέρω απασχολούμενο προσωπικό επιβαρύνθηκε με τα εξής ποσά:

	31/12/2019	31/12/2018
Μισθοί και ημερομίσθια	2.346.536,83	1.644.181,45
Κοινωνικές επιβαρύνσεις	1.017.491,88	402.174,04
Παρεπόμενες παροχές προσωπικού	14.997,63	6.983,66
Παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία	34.767,91	42.480,70
<b>Σύνολο</b>	<b>3.413.794,25</b>	<b>2.095.819,85</b>

### 15. Αμοιβές σε μέλη διοικητικών διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων

Η Εταιρεία επιβαρύνθηκε με τα κατωτέρω ποσά:

	Αμοιβές
Σε μέλη του διοικητικού συμβουλίου	55.555,56
<b>Σύνολο</b>	<b>55.555,56</b>

### 16. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Η εταιρεία έχει πραγματοποιήσει τις κατωτέρω συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη και στο τέλος της χρήσεως έχει τα κατωτέρω υπόλοιπα απαιτήσεων ή υποχρεώσεων από και προς συνδεδεμένα μέρη:

ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ	31/12/2019	31/12/2018
<b>Σωρευτικές πωλήσεις</b>		
Πωλήσεις αγαθών & υπηρεσιών	9.778.270,28	10.591.773,25
	<b>9.778.270,28</b>	<b>10.591.773,25</b>
<b>Σωρευτικές αγορές</b>		
Αγορές αγαθών & υπηρεσιών	410.915,35	105.212,48
	<b>410.915,35</b>	<b>105.212,48</b>
<b>Παροχές προς τη Διοίκηση</b>		
Λοιπές αμοιβές και παροχές	55.555,56	11.765,00
	<b>55.555,56</b>	<b>11.765,00</b>
<b>Υπόλοιπα απαιτήσεων τέλους χρήσεως</b>		
Απαιτήσεις από πωλήσεις αγαθών και υπηρεσιών	3.746.130,33	3.310.571,75
	<b>3.746.130,33</b>	<b>3.310.571,75</b>
<b>Υπόλοιπα υποχρεώσεων τέλους χρήσεως</b>		
Υποχρεώσεις από αγορές αγαθών και υπηρεσιών	276.703,76	107.482,04
	<b>276.703,76</b>	<b>107.482,04</b>

## 17. Χρηματοοικονομικές δεσμεύσεις, εγγυήσεις, και ενδεχόμενες υποχρεώσεις που δεν εμφανίζονται στον ισολογισμό

### α) Χρηματοοικονομικές δεσμεύσεις

Δεν υπάρχουν τέτοια κονδύλια.

### β) Εγγυήσεις

Η Εταιρεία έχει χορηγήσει εγγυητικές επιστολές προς διάφορους τρίτους, ανάλυση των οποίων παρατίθεται στον ακόλουθο πίνακα:

	31/12/2019	31/12/2018
Καλής εκτέλεσης έργου	8.466.539,34	5.216.736,01
Λοιπές εγγυήσεις σε τρίτους	6.924.962,35	4.036.539,09
<b>Σύνολο</b>	<b>15.391.501,69</b>	<b>9.253.275,10</b>

### γ) Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Κατ' εφαρμογή σχετικών φορολογικών διατάξεων: α) της παρ. 1 του άρθρου 84 του ν. 2238/1994 (ανέλεγκτες υποθέσεις φορολογίας εισοδήματος), β) της παρ. 1 του άρθρου 57 του ν. 2859/2000 (ανέλεγκτες υποθέσεις Φ.Π.Α. και γ) της παρ. 5 του άρθρου 9 του ν. 2523/1997 (επιβολή προστίμων για υποθέσεις φορολογίας εισοδήματος), το δικαίωμα του Δημοσίου για την επιβολή του φόρου για τις χρήσεις μέχρι και το 2013 έχει παραγραφεί μέχρι την 31/12/2019, με την επιφύλαξη ειδικών ή εξαιρετικών διατάξεων που τυχόν προβλέπουν μεγαλύτερη προθεσμία παραγραφής και υπό τις προϋποθέσεις που αυτές ορίζουν.

Πέραν αυτών σύμφωνα και με τις δύο αποφάσεις (ΣτΕ 433/2020 και ΣτΕ 432/2020) ισχύει κατ' αρχήν πενταετής προθεσμία παραγραφής της αξίωσης του Δημοσίου προς επιβολή του οφειλόμενου τέλους χαρτοσήμου και της εισφοράς υπέρ ΟΓΑ και, κατ' εξαίρεση, δεκαετής προθεσμία παραγραφής της εν λόγω αξίωσης, κατ' εφαρμογή της παρ. 4 του ίδιου άρθρου 84 του Κ.Φ.Ε.

Για τις χρήσεις 2017 και έπειτα η Εταιρεία έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, σύμφωνα με το καθεστώς που προβλεπόταν από τις του άρθρου 65Α του Ν. 4174/2013 (χρήσεις 2014 έως 2017) 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.

## 18. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του ισολογισμού

Η εταιρία προχώρησε στην πώληση του πολυώροφου κτιρίου για χρήση γραφείων επί της οδού Αγ. Κωνσταντίου 57, στην θέση Αγ. Κωνσταντίνος του Δήμου Αμαρουσίου αφού είχαν προηγουμένως πραγματοποιηθεί εργασίες ανακαίνισης και μερικής εκμετάλλευσης μέσω μίσθωσης στην εταιρία επενδύσεων ακίνητης περιουσίας Trastor ΑΕΕΑΠ .

Ένα άλλο σημαντικό γεγονός που συνέβη και έπληξε και ενδέχεται να επηρεάσει περαιτέρω την οικονομική θέση της εταιρίας ήταν η εμφάνιση του κορωνοϊού (COVID-19). Η εξάπλωση του σε παγκόσμιο επίπεδο στις αρχές του 2020 επηρέασε την παγκόσμια οικονομία, συμπεριλαμβανομένης και της Ελλάδας. Η εξάπλωση του COVID-19 είναι μη διορθωτικό γεγονός μετά την ημερομηνία του ισολογισμού της 31 Δεκεμβρίου 2019.

Ο βαθμός στον οποίο ο COVID-19 θα επηρεάσει τις δραστηριότητες της εταιρίας θα εξαρτηθεί από τις μελλοντικές εξελίξεις, οι οποίες είναι εξαιρετικά αβέβαιες και δεν μπορούν να προβλεφθούν σε αυτή την χρονική στιγμή. Ενδεχόμενη εκτεταμένη παράταση των υφιστάμενων συνθηκών θα μπορούσε να επιφέρει αρνητική επίδραση στην Εταιρεία.

Η Εταιρεία ακολουθεί τις οδηγίες και αποφάσεις των αρμόδιων αρχών και συμμορφώνεται πλήρως στις απαιτήσεις και στις δράσεις που υιοθετεί και αναλαμβάνει η Ελληνική Κυβέρνηση. Η Διοίκηση παρακολουθεί προσεκτικά την κατάσταση και τις πιθανές επιπτώσεις και ήδη εφαρμόζει προληπτικά μετρά για την αντιμετώπιση και άμβλυνση των ενδεχόμενων δυσμενών επιπτώσεων στην Εταιρεία.

Δεν υπάρχουν άλλα θέματα που θα μπορούσαν να επηρεάσουν σημαντικά την οικονομική θέση και την πορεία της εταιρείας.

Μαρούσι, 15 Ιουνίου 2020

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ &  
ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ  
ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΤΟ ΜΕΛΟΣ

Η ΥΠΕΥΘΥΝΗ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ

Κωνσταντίνος Τερζητάνος

Χρήστος Κοπελούζος

Ευτυχία Γεωργιάδη

ΑΔΤ ΑΝ 517286

ΑΔΤ ΑΜ 000909

ΑΔΤ Χ 027226

Α΄ ΤΑΞΗ 18401