



SAFE ADVISORS

Ανώνυμη Εταιρία Παροχής Επενδυτικών Υπηρεσιών

**Ετήσια Οικονομική Έκθεση
για την τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2019**

Φεβρουάριος 2020

Περιεχόμενα	Σελίδα
A) Βεβαίωση	3
B) Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου	4
Γ) Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	7
Δ) Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ	10

A) Βεβαίωση

Βεβαιώνεται ότι οι συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2019, είναι εκείνες που εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της «SAFE ADVISORS Ανώνυμη Εταιρία Παροχής Επενδυτικών Υπηρεσιών» στις 25 Φεβρουαρίου 2020.

Για την

SAFE ADVISORS Ανώνυμη Εταιρία Παροχής Επενδυτικών Υπηρεσιών

Η Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Ιωάννα-Μαρία Αναλυτή

Β) Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου**ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΗΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
της Εταιρίας
SAFE ADVISORS Ανώνυμη Εταιρία Παροχής Επενδυτικών Υπηρεσιών
επί των εταιρικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων
της χρήσης από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2019
Κύριοι Μέτοχοι,**

Σας υποβάλλουμε για έγκριση τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας, της οικονομικής χρήσης από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2019.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της τρέχουσας χρήσης, όπως και εκείνες της προηγούμενης έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Η παρούσα Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου συντάχθηκε σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις του άρθρου 150 του κ.ν. 4548/2018.

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ – ΠΟΡΕΙΑ ΕΡΓΑΣΙΩΝ

Η οικονομική θέση της Εταιρίας θεωρείται ικανοποιητική, καθώς σε όλη την διάρκεια λειτουργίας της από το 2015, η Εταιρία βρίσκεται σε ανοδική πορεία, αυξάνοντας κάθε χρόνο τα ακαθάριστα έσοδα, τους πελάτες καθώς και τα κέρδη.

Η Εταιρία μας στην πέμπτη διαχειριστική περίοδο λειτουργίας της, 1/1-31/12/2019, πραγματοποίησε ακαθάριστα έσοδα που ανέρχονται στο ποσόν του 1.317.452 € σημειώνοντας αύξηση 24% σε σχέση με το 2018 και κέρδη προ φόρων 475.127 € σημειώνοντας αύξηση 50%.

Τα καθαρά κέρδη χρήσεως ανήλθαν στο ποσόν των 357.877 €. Τα έξοδα Διοικητικής λειτουργίας ανήλθαν στο ποσό των 826.926 €, οι χρεωστικοί τόκοι ανήλθαν στο ποσόν των 15.400 €.

Η αύξηση των κεφαλαίων πελατών υπό συμβουλευτική διαχείριση ανήλθε κατά 18% σε σχέση με το 2018.

Η αύξηση των κεφαλαίων πελατών υπό συμβουλευτική διαχείριση και κατά συνέπεια η αύξηση των εσόδων της Εταιρίας κατά 24%, οφείλεται στην προσήλωση της Εταιρίας στην ανάπτυξη μέσω προσέλκυσης νέου πελατολογίου καθώς & εμβάθυνσης των σχέσεων με το υπάρχον πελατολόγιο. Παράλληλα το 2019 έγινε μεγάλη προσπάθεια εκλογίκευσης / διατήρησης εξόδων σε σταθερά επίπεδα, λαμβανομένων υπόψη και των αυξημένων αναγκών για νέες υποδομές και ανθρώπινο δυναμικό που δημιούργησε η υποχρέωση εφαρμογής του Νέου Νομοθετικού Πλαισίου. Η Εταιρία κατάφερε να αυξήσει τα λειτουργικά της έξοδα κατά 12% μόνο σε σχέση με το 2018, με αποτέλεσμα να πετύχει 50% αύξηση στα κέρδη προ φόρων.

Βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες:

Οικονομική Διάρθρωση

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Ίδια Κεφάλαια/Σύνολο Παθητικού	40,75%	32,57%

Κερδοφορία και Αποδοτικότητα

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Κέρδη προ φόρων/ Σύνολο Εσόδων	36,39%	29,72%
Κέρδη προ φόρων/ Ίδια Κεφάλαια	115,44%	130,71%

ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΗ ΠΟΡΕΙΑ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Παρότι η Εταιρία δραστηριοποιείται στο γεμάτο προκλήσεις, τρέχον χρηματοοικονομικό περιβάλλον έχουμε να παρατηρήσουμε τα ακόλουθα:

α) Λόγω του αντικειμένου της, η συντριπτική πλειοψηφία των εσόδων της Εταιρίας προέρχονται από αμοιβές για την παροχή επενδυτικών συμβουλών επί των κατατεθειμένων κεφαλαίων. Οι εν λόγω αμοιβές εισπράττονται σταθερά και ανεξάρτητα από την διενέργεια πράξεων επί χρηματοπιστωτικών μέσων, εξασφαλίζοντας έτσι αφενός σταθερά έσοδα για την Εταιρία και αφετέρου αντικειμενικότητα κατά την παροχή των επενδυτικών υπηρεσιών και άρα την ικανοποίηση και την εμπιστοσύνη (loyalty) του πελατολογίου.

β) Η Εταιρία είναι προσανατολισμένη στη διεθνή κατανομή των στοιχείων των χαρτοφυλακίων (international asset allocation) των πελατών, προσδίδοντας ιδιαίτερη βαρύτητα στις αγορές του εξωτερικού. Πολύ μικρό ποσοστό (κάτω του 10% με στοιχεία 31/12/2019) των κεφαλαίων των πελατών είναι τοποθετημένο σε ελληνικά assets. Το γεγονός αυτό προσδίδει κύρος και πολύ μεγάλο εύρος στις επενδυτικές επιλογές της Εταιρίας και ικανοποίηση μεταξύ των πελατών η όποια αναμένεται να αποφέρει προσέλευση νέων πελατών και κεφαλαίων.

γ) Σημαντικό ποσοστό των κεφαλαίων των πελατών βρίσκονται κατατεθειμένα σε θεματοφύλακες του εξωτερικού. Η Εταιρία εξακολουθεί να εποπτεύει την συμβουλευτική κάλυψη των πελατών ως προς την διενέργεια επενδυτικών πράξεων.

δ) Ήδη από το 2018 η Εταιρία έχει προσαρμοστεί πλήρως στην εφαρμογή του Νέου Νομοθετικού Πλαισίου (MIFID II, MIFIR (N.4514/2018), GDPR (Γενικός Κανονισμός (ΕΕ)2016/679), AML(N.4557/2018 ΞΧ/ΧΤ) και στις αυξημένες οικονομικές υποχρεώσεις που δημιουργήθηκαν σε επίπεδο νέων υποδομών, αυξημένων αναγκών για ανθρώπινο δυναμικό αλλά και γενικότερης προσαρμογής σε ένα νέο περιβάλλον. Το 2019 η Εταιρία προσαρμόστηκε στον Ν.4548/2018 περί Αωνύμων Εταιριών.

ε) Όσον αφορά πιο συγκεκριμένα τις αυξημένες οικονομικές υποχρεώσεις που τα ανωτέρω Νέα Νομοθετικά Πλαίσια δημιούργησαν για την Εταιρία, η Εταιρία κατάφερε μέσα στο 2019 να απορροφήσει πλήρως τα αυξημένα έξοδα, καθώς εστίασε στην παράλληλη αύξηση των εσόδων της (μέσω της προσέλκυσης νέου πελατολογίου), επιτυγχάνοντας τον στόχο που είχε θέσει πέρυσι για μικτά έσοδα 1.300.000 ευρώ, εξισορροπώντας με την αύξηση των εσόδων της τις δυσμενείς για την κερδοφορία της συνέπειες της αναγκαστικής αύξησης εξόδων.

Η πορεία της Εταιρίας στα επόμενα χρόνια προβλέπεται ασφαλής και αποδοτική. Η Εταιρία έχει καταφέρει να αποκτήσει ένα σταθερό και πιστό πελατολόγιο και θα συνεχίσει να εστιάζει στην διατήρηση και στην αύξηση του, συνεχίζοντας τον προσανατολισμό της στην εξαιρετική εξυπηρέτηση των πελατών, η οποία τελικά επιτυγχάνει την ικανοποίηση και διατήρηση του πελατολογίου, την σύσταση νέων πελατών & την δημιουργία νέων συνεργασιών. Επιπλέον η Εταιρία έχει καταφέρει στο βάθος της 5ετίας της λειτουργίας της να εδραιωθεί στον χώρο της παροχής επενδυτικών υπηρεσιών, να αποκτήσει μία πολύ καλή φήμη τόσο στο υπάρχον και το δυνητικό πελατολόγιο όσο και στην αγορά ως μία Εταιρία Επενδύσεων (Investment Firm), με εξειδίκευση στην παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών διαχείρισης χαρτοφυλακίων και με εστίαση στην αντικειμενικότητα και αμεροληψία και στην εξαιρετική εξυπηρέτηση του πελατολογίου της.

Στόχος για το 2020, είναι η συνέχεια της ανοδικής πορείας των αποτελεσμάτων της Εταιρίας σε όλα τα επίπεδα (αύξηση εσόδων, κερδών και πελατολογίου), τουλάχιστον στα ίδια επίπεδα με τις προηγούμενες χρονιές, δηλαδή τουλάχιστον στο επίπεδο του 20-25%.

ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΚΑΙ ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΕΣ

Κίνδυνοι που σχετίζονται με τη δραστηριότητα της εταιρίας

Οι κύριοι κίνδυνοι που αντιμετωπίζει η Εταιρία σχετίζονται με την μακροοικονομική πορεία της χώρας. Η πολιτική σταθερότητα και οι σχέσεις της χώρας με τους δανειστές της είναι οι κύριοι παράγοντες που δύνανται να επηρεάσουν τη πορεία της Εταιρίας μας.

Θεωρούμε ότι μετά από 10 πολύ δύσκολα χρόνια, και τρία διαδοχικά μνημόνια τώρα η Ελλάδα μπορεί τελικά να γυρίσει σελίδα σε μια κρίση που έχει διαρκέσει πολύ καιρό, αφού εκτιμάται ότι τα χειρότερα έχουν τελειώσει για την χώρα. Η οικονομία της Ελλάδας αυξάνεται και πάλι, υπάρχει πλεόνασμα προϋπολογισμού και εμπορικού ισοζυγίου και η ανεργία μειώνεται σταθερά. Είναι αναμφισβήτητο ότι το επενδυτικό τοπίο στην Ελλάδα αλλάζει και δημιουργούνται ευκαιρίες μαζικά. Η προσδοκώμενη αύξηση του ΑΕΠ θα συμβάλλει σημαντικά στην επιστροφή της εμπιστοσύνης μεταξύ των οικονομικών συμμετεχόντων με συμπληρωματικά οφέλη για τις ελληνικές επιχειρήσεις και ειδικότερα για τις τράπεζες, όπως αποδεικνύεται από την επιστροφή των καταθέσεων στις ελληνικές τράπεζες. Όσον αφορά το μέλλον, οι επενδύσεις αναμένεται να αποτελέσουν βασική κινητήρια δύναμη για την ανάπτυξη.

Αρα προσδοκούμε ότι ο κίνδυνος που σχετίζεται με την πορεία της χώρας απομακρύνεται

Η Εταιρία βεβαίως, ενεργώντας διορατικά, λαμβάνει σε συνεχή βάση ουσιαστικά μέτρα για τον περιορισμό τυχόν μελλοντικών αρνητικών επιπτώσεων. Για το σκοπό αυτό, παρακολουθεί συνεχώς τα κόστη της και όταν απαιτείται, επανεξετάζει τις Συνεργαζόμενες Επιχειρήσεις και εντατικοποιεί την παρουσία της προς τους πελάτες, ενώ παράλληλα, επανεξετάζει όλες τις πολιτικοοικονομικές εξελίξεις οι οποίες ενδεχομένως να επηρεάσουν σημαντικά τις εργασίες της στο μέλλον.

Χρηματοοικονομικοί Κίνδυνοι

Κίνδυνος αγοράς

Η Εταιρία μας δεν επενδύει σε χρηματοοικονομικά προϊόντα που οι τιμές τους να καθορίζονται από διαπραγμάτευση σε χρηματιστηριακές αγορές, αρά ο κίνδυνος αγοράς απουσιάζει.

Πιστωτικός κίνδυνος

Η Διοίκηση διαχειρίζεται προσεκτικά την έκθεση της σε πιστωτικό κίνδυνο στα πλαίσια και των κανονιστικών διατάξεων της εποπτικής αρχής (Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς). Ο Πιστωτικός κίνδυνος από πελάτες για την Εταιρία είναι ασήμαντος.

Κίνδυνος ρευστότητας

Η συνετή διαχείριση της ρευστότητας επιτυγχάνεται με την ύπαρξη του κατάλληλου συνδυασμού ρευστών διαθέσιμων και εγκεκριμένων τραπεζικών πιστώσεων. Ο κίνδυνος ρευστότητας για την Εταιρία είναι περιορισμένος κατέχοντας επαρκή ταμειακά διαθέσιμα για να καλύπτει τις υποχρεώσεις της.

ΛΟΙΠΑ ΘΕΜΑΤΑ

Η Εταιρία δεν έχει δραστηριότητες στον τομέα των ερευνών, δεν έχει αποκτήσει ίδιες μετοχές και δεν έχει υποκαταστήματα.

Η Εταιρία κάνει ανακύκλωση των εγγράφων της.

ΑΛΛΑ ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

Τον Απρίλιο η Εταιρία προχώρησε στην αγορά επιπλέον χώρων γραφείων (οριζόντιες ιδιοκτησίες) 295 τ.μ. στον 7ο όροφο Κτηρίου επί της οδού Γρανικού 7 στο Μαρούσι., αποκτώντας έτσι την ιδιοκτησία ολόκληρου του ορόφου (όπου ήδη στεγάζεται σε ιδιόκτητα γραφεία 310 τ.μ.). Η αγορά έγινε με σκοπό την κάλυψη μελλοντικών αναγκών στέγασης της Εταιρίας .Η κίνηση αυτή κρίθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας ως επωφελής για την Εταιρία καθώς ο νέος χώρος αυξάνει την αξία της Εταιρίας σε πάγια ενώ λόγω της προβλεπόμενης αύξησης των τιμών στην αγορά ακινήτων τα επόμενα χρόνια , το ακίνητο αναμένεται να αποκτήσει επιπλέον υπεραξία. Επιπλέον , προς το παρόν αυτές τις οριζόντιες ιδιοκτησίες η Εταιρία τις εκμεταλλεύεται επενδυτικά έχοντας τις εκμισθώσει.

Κύριοι Μέτοχοι,

Το Διοικητικό Συμβούλιο θεωρεί τα εκτεθέντα ως απολογισμό επί των πεπραγμένων του, και προσδοκά ότι η Γενική Συνέλευση θα εγκρίνει τους χειρισμούς του σχετικά με τα συμφέροντα της εταιρίας, καθώς και τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2019.

Επίσης ευελπιστεί ότι η Συνέλευση με ιδιαίτερη απόφασή της, θα απαλλάξει τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και τους Ελεγκτές από κάθε ευθύνη αποζημιώσεως για την χρήση από 1 Ιανουαρίου 2019 μέχρι 31 Δεκεμβρίου 2019.

Ακριβές αντίγραφο από το βιβλίο πρακτικών

του Διοικητικού Συμβουλίου

Αθήνα, 25 Φεβρουαρίου 2020

Η Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Ιωάννα-Μαρία Αναλυτή

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρίας «SAFE ADVISORS Ανώνυμη Εταιρία Παροχής Επενδυτικών Υπηρεσιών»

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη με επιφύλαξη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρίας «SAFE ADVISORS Ανώνυμη Εταιρία Παροχής Επενδυτικών Υπηρεσιών» (η Εταιρία), οι οποίες αποτελούνται από ισολογισμό της 31^{ης} 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, εκτός από τις επιπτώσεις του θέματος που μνημονεύεται στην παράγραφο της έκθεσής μας “Βάση για γνώμη με επιφύλαξη”, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρίας «SAFE ADVISORS Ανώνυμη Εταιρία Παροχής Επενδυτικών Υπηρεσιών» 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 και σύμφωνα με το Ν. 4548/2018.

Βάση για γνώμη με επιφύλαξη

Από τον έλεγχό μας προέκυψε ότι οι φορολογικές υποχρεώσεις της εταιρίας δεν έχουν εξεταστεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις από 2015 μέχρι 2019. Ως εκ τούτου τα φορολογικά αποτελέσματα των χρήσεων αυτών δεν έχουν καταστεί οριστικά. Η εταιρία δεν έχει προβεί σε εκτίμηση των πρόσθετων φόρων και των προσαυξήσεων που πιθανόν καταλογιστούν σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο και δεν έχει σχηματίσει σχετική πρόβλεψη για αυτή την ενδεχόμενη υποχρέωση. Από τον έλεγχό μας δεν κατέστη εφικτό να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για την εκτίμηση του ύψους της πρόβλεψης που τυχόν απαιτείται.

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, καθόλη 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 γνώμη με επιφύλαξη.

Ευθύνες της διοίκησης επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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

Κατά την κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρίας 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 εάν η διοίκηση είτε

προτίθεται να ρευστοποιήσει την Εταιρία ή να διακόψει τη δραστηριότητά της ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προχωρήσει σ' αυτές τις ενέργειες.

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις, στο σύνολο τους, είναι απαλλαγμένες από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος και να εκδώσουμε έκθεση ελεγκτή, η οποία περιλαμβάνει τη γνώμη μας. Η εύλογη διασφάλιση συνιστά διασφάλιση υψηλού επιπέδου, αλλά δεν είναι εγγύηση ότι ο έλεγχος που διενεργείται σύμφωνα με τα ΔΠΕ, όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, θα εντοπίζει πάντα ένα ουσιώδες σφάλμα, όταν αυτό υπάρχει. Σφάλματα δύναται να προκύψουν από απάτη ή από λάθος και θεωρούνται ουσιώδη όταν, μεμονωμένα ή αθροιστικά, θα μπορούσε εύλογα να αναμένεται ότι θα επηρέαζαν τις οικονομικές αποφάσεις των χρηστών, που λαμβάνονται με βάση αυτές τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

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

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

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

Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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

α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του κ.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 εταιρία «SAFE ADVISORS Ανώνυμη Εταιρία Παροχής Επενδυτικών Υπηρεσιών» και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 26 Φεβρουαρίου 2020

Μιχαήλ Ε. Χατζησταυράκης

Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Α.Μ. ΣΟΕΛ 26581

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

Δ) Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ

Περιεχόμενα χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Ισολογισμός.....	12
Κατάσταση συνολικού εισοδήματος.....	13
Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων	14
Κατάσταση ταμειακών ροών	15
1. Γενικά	16
2. Βάση παρουσίασης και σύνοψη των σημαντικών λογιστικών αρχών	16
3. Σύνοψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών	19
4. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου από χρηματοοικονομικά μέσα	25
5. Εκτίμηση της εύλογης αξίας.....	26
6. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της διοικήσεως	26
7. Ενσώματα πάγια	27
8. Επενδύσεις σε ακίνητα	28
9. Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις.....	28
10. Λοιπά μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	29
11. Απαιτήσεις από Πελάτες.....	29
12. Λοιπά κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	29
13. Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	29
14. Μετοχικό κεφάλαιο	29
15. Υποχρεώσεις παροχών στους εργαζόμενους μετά την έξοδο από την υπηρεσία	29
16. Δανεισμός	30
17. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	30
18. Υποχρεώσεις μισθώσεων	30
19. Καθαρά έσοδα από αμοιβές και προμήθειες.....	31
20. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού.....	31
21. Λοιπά λειτουργικά έξοδα.....	31
22. Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα.....	31
23. Φόρος εισοδήματος	32
24. Κέρδη ανά μετοχή.....	32
25. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις/ Εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις	32
26. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.....	32
27. Μερίσματα.....	33
28. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του ισολογισμού	33

Ισολογισμός

	Σημείωση	31/12/2019	31/12/2018
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ			
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Ενσώματα πάγια	7	568.076	574.112
Επενδύσεις σε ακίνητα	8	355.321	-
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	9	1.655	1.307
Λοιπά μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	10	51.000	51.000
		976.053	626.418
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Απαιτήσεις από Πελάτες	11	355.720	287.302
Λοιπά κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	12	1.167	1.233
Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	13	88.596	68.814
		445.483	357.350
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων		1.421.536	983.769
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Ίδια κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	14	50.000	50.000
Τακτικό αποθεματικό		24.728	24.728
Κέρδη εις νέον		336.863	166.986
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		411.591	241.714
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Υποχρεώσεις παροχών στους εργαζόμενους μετά την έξοδο από την υπηρεσία	15	6.720	5.227
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		2.870	-
		9.590	5.227
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Βραχυπρόθεσμα δάνεια	16	860.000	575.000
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	17	106.406	108.085
Υποχρεώσεις μισθώσεων	18	8.717	-
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		25.233	53.743
		1.000.355	736.828
Σύνολο υποχρεώσεων		1.009.945	742.054
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		1.421.536	983.769

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 έως 33 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση συνολικού εισοδήματος

	Σημείωση	1/1-31/12/2019	1/1-31/12/2018
Καθαρά έσοδα από αμοιβές και προμήθειες	19	1.305.792	1.063.156
Λοιπά έσοδα	8	11.660	-
Έσοδα από λειτουργικές δραστηριότητες		1.317.452	1.063.156
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	20	(251.282)	(218.154)
Αποσβέσεις	7,8	(42.316)	(38.500)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	21	(533.328)	(482.136)
Έξοδα από λειτουργικές δραστηριότητες		(826.926)	(738.790)
Έσοδα τόκων		-	-
Έξοδα τόκων και συναφή έξοδα		(15.400)	(8.426)
Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα	22	(15.400)	(8.426)
Κέρδη προ φόρων		475.127	315.940
Φόρος εισοδήματος	23	(117.250)	(93.250)
Καθαρά κέρδη περιόδου μετά φόρων		357.877	222.689
Λοιπά συνολικά εισοδήματα περιόδου μετά από φόρους		-	-
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα για την περίοδο		357.877	222.689
Κέρδη ανά μετοχή			
Βασικά και απομειωμένα	24	71,5753	44,5379

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 έως 33 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων

Σημ.	Μετοχικό Κεφάλαιο	Τακτικό αποθεματικό	Κέρδη εις νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2018	50.000	15.274	133.751	199.025
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα για την περίοδο			222.689	222.689
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού		9.454	(9.454)	-
Διανομή μερισμάτων			(180.000)	(180.000)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2018	50.000	24.728	166.986	241.714
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2019	50.000	24.728	166.986	241.714
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα για την περίοδο			357.877	357.877
Διανομή μερισμάτων			(188.000)	(188.000)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2019	50.000	24.728	336.863	411.591

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 έως 33 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση ταμειακών ροών

	Σημείωση	1/1-31/12/2019	1/1-31/12/2018
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες			
Κέρδη προ φόρων		475.127	315.940
Πλέον / μείον προσαρμογές για:			
Αποσβέσεις	7,8	42.316	38.500
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα		15.400	8.426
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες προ μεταβολών κεφαλαίου κίνησης		532.842	362.866
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων		(68.351)	(57.320)
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων		2.191	9.921
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων παροχών προς το προσωπικό και προβλέψεων		1.493	1.120
		468.176	316.588
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	22	(15.400)	(8.426)
Καταβεβλημένοι φόροι εισοδήματος		(147.109)	(87.289)
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		305.667	220.872
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
(Αγορά)/Πώληση ενσώματων περιουσιακών στοιχείων	7	(12.080)	(37.493)
(Αγορά)/Πώληση επενδύσεων σε ακίνητα	8	(360.734)	
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		(372.815)	(37.493)
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Μερίσματα πληρωθέντα	27	(188.000)	(180.000)
Πληρωμές μισθωμάτων	18	(10.071)	-
Εισπράξεις/(Πληρωμές) από εκδοθέντα / αναληφθέντα δάνεια		285.000	(65.000)
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		86.929	(245.000)
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου		19.782	(61.621)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου		68.814	130.435
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου	13	88.596	68.814

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 έως 33 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

1. Γενικά

Η Εταιρία «SAFE ADVISORS Ανώνυμη Εταιρία Παροχής Επενδυτικών Υπηρεσιών» με διακριτικό τίτλο «SAFE ADVISORS Α.Ε.Π.Ε.Υ.», (εφεξής «SAFE» ή «Εταιρία») ιδρύθηκε στις 15 Ιουλίου 2015 και είναι εγγεγραμμένη στο Γ.Ε.ΜΗ με αριθμό: 135237960000.

Η έδρα της Εταιρίας είναι στην οδό Γρανικού 7 του Δήμου Αμαρουσίου του Νομού Αττικής. Η ηλεκτρονική διεύθυνση της Εταιρίας είναι www.safe-gr.com. Η διάρκεια της Εταιρίας όπως ορίζεται από το καταστατικό της, λήγει την 31 Δεκεμβρίου 2060.

Σκοπός της Εταιρίας είναι η παροχή:

A) Των ακόλουθων επενδυτικών υπηρεσιών:

- I. **Λήψης και διαβίβασης εντολών**, η οποία συνιστάται στη λήψη και διαβίβαση εντολών για λογαριασμό πελατών της, για κατάρτιση συναλλαγών σε χρηματοπιστωτικά μέσα.
- II. **Παροχής επενδυτικών συμβουλών**, η οποία συνιστάται στην παροχή προσωπικών συμβουλών σε πελάτες της, είτε κατόπιν αιτήσεως τους είτε με πρωτοβουλία της ΑΕΠΕΥ, σχετικά με μία ή περισσότερες συναλλαγές που αφορούν χρηματοπιστωτικά μέσα
- III. **Διαχείρισης χαρτοφυλακίων**, η οποία συνιστάται στην διαχείριση κατά την διακριτική ευχέρεια της ΑΕΠΕΥ χαρτοφυλακίων πελατών της, στο πλαίσιο εντολής τους, που περιλαμβάνουν ένα ή περισσότερα χρηματοπιστωτικά μέσα

B) Των ακόλουθων παρεπόμενων υπηρεσιών:

- I. Παροχής υπηρεσιών ξένου συναλλάγματος εφόσον συνδέονται με την παροχή επενδυτικών υπηρεσιών
- II. Παροχής συμβουλών σε επιχειρήσεις σχετικά με την διάρθρωση του κεφαλαίου τους, την κλαδική στρατηγική και συναφή θέματα, καθώς και παροχή συμβουλών και υπηρεσιών σχετικά με συγχωνεύσεις και εξαγορές επιχειρήσεων

Για την επιδίωξη του σκοπού της η Εταιρία δύναται να συμμετέχει σε άλλες επιχειρήσεις ή εταιρίες οποιουδήποτε εταιρικού τύπου, που επιδιώκουν όμοιους ή παρεμφερείς σκοπούς προς τους ανωτέρω και να αντιπροσωπεύει στην Ελλάδα αλλοδαπές εταιρείες, επιχειρήσεις, οίκους και οργανισμούς, είτε ήδη υπάρχουν είτε πρόκειται να συσταθούν στο μέλλον και οι οποίες εταιρίες, επιχειρήσεις, οίκοι και οργανισμοί έχουν τους αυτούς ή παρεμφερείς με την Εταιρία σκοπούς.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας στις 25 Φεβρουαρίου 2020.

2. Βάση παρουσίασης και σύνοψη των σημαντικών λογιστικών αρχών

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνουν τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της «SAFE ADVISORS Ανώνυμη Εταιρία Παροχής Επενδυτικών Υπηρεσιών» («η Εταιρία»), για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2019 και έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («Δ.Π.Χ.Α.»), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, και την αρχή συνέχισης της δραστηριότητας (going concern).

Η ετοιμασία των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί τη χρήση ορισμένων σημαντικών λογιστικών εκτιμήσεων και την άσκηση κρίσης από τη Διοίκηση στη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών. Επίσης απαιτείται η χρήση υπολογισμών και υποθέσεων που επηρεάζουν τα αναφερθέντα ποσά των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, τη γνωστοποίηση ενδεχόμενων απαιτήσεων και υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία των οικονομικών καταστάσεων και

τα αναφερθέντα ποσά εισοδημάτων και εξόδων κατά τη διάρκεια του έτους υπό αναφορά. Παρά το γεγονός ότι αυτοί οι υπολογισμοί βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της Διοίκησης σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες, τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί τελικά να διαφέρουν από αυτούς τους υπολογισμούς. Οι περιοχές που αφορούν περίπλοκες συναλλαγές και εμπιρεύουν μεγάλο βαθμό υποκειμενικότητας, ή οι υποθέσεις και εκτιμήσεις που είναι σημαντικές για τις οικονομικές καταστάσεις αναφέρονται στη σημείωση 6.

2.1 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

2.1.1 Νέα πρότυπα και τροποποιήσεις που υιοθετήθηκαν από τη Εταιρία

Η Εταιρία εφάρμοσε για πρώτη φορά ορισμένα πρότυπα και τροποποιήσεις, που είναι υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση 2019. Η Εταιρία δεν έχει υιοθετήσει νωρίτερα κάποιο άλλο πρότυπο, διερμηνεία ή τροποποίηση που έχει εκδοθεί αλλά δεν είναι υποχρεωτικής εφαρμογής για την τρέχουσα οικονομική χρήση 2019.

Η φύση και η επίπτωση κάθε νέου προτύπου ή τροποποίησης, που σχετίζονται με τη δραστηριότητα της Εταιρίας, περιγράφεται παρακάτω.

Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά μέσα: Χαρακτηριστικά Προπληρωμής με Αρνητική Αποζημίωση

Στις 12 Οκτωβρίου 2017, το ΣΔΛΠ εξέδωσε την τροποποίηση για να αντιμετωπίσει ανησυχίες σχετικά με τον τρόπο με τον οποίο το ΔΠΧΑ 9 *Χρηματοοικονομικά Μέσα*, ταξινομεί συγκεκριμένα προπληρωμένα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία. Επιπλέον, το ΣΔΛΠ αποσαφηνίζει μια πτυχή της λογιστικής των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων μετά από μια τροποποίηση. Οι τροποποιήσεις δεν είχαν επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

ΔΠΧΑ 16 Μισθώσεις

Το νέο πρότυπο καθορίζει τις αρχές αναγνώρισης, επιμέτρησης, παρουσίασης και γνωστοποίησης των μισθώσεων για τον μισθωτή και για τον εκμισθωτή. Με την εφαρμογή του νέου προτύπου καταργούνται το ΔΛΠ 17 *Μισθώσεις* και οι διερμηνείες ΜΕΔ 15 *Λειτουργικές μισθώσεις- Κίνητρα*, ΜΕΔ 27 *Εκτίμηση της ουσίας των συναλλαγών που συνεπάγονται τον νομικό τύπο της μίσθωσης* και ΕΔΔΠΧΑ 4 *Προσδιορισμός του εάν μια συμφωνία εμπιρεύει μίσθωση*.

Το πρότυπο υιοθετεί ένα ενιαίο μοντέλο λογιστικής αντιμετώπισης των μισθώσεων από το μισθωτή. Σύμφωνα με αυτό, ο μισθωτής σε μία μίσθωση, απαιτείται να αναγνωρίσει στην κατάσταση οικονομικής θέσης περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις για όλες τις μισθώσεις με διάρκεια μεγαλύτερη των δώδεκα μηνών, εκτός αν το περιουσιακό στοιχείο είναι μικρής αξίας, και απόσβεση με χρηματοοικονομικό έξοδο, κατά τη διάρκεια της μίσθωσης στην κατάσταση συνολικών εισοδημάτων. Ο εκμισθωτής συνεχίζει να κατηγοριοποιεί τις μισθώσεις σε λειτουργικές και χρηματοδοτικές, και να ακολουθεί διαφορετικό λογιστικό χειρισμό για κάθε τύπο σύμβασης. Το πρότυπο επίσης απαιτεί εκτεταμένες γνωστοποιήσεις στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του μισθωτή.

Το ΔΠΧΑ 16 είναι υποχρεωτικής εφαρμογής σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019 και δίνει τη δυνατότητα τα συγκριτικά στοιχεία του προηγούμενου έτους να μην επαναδιατυπωθούν και όλη η επίδραση από την πρώτη εφαρμογή να καταχωριστεί την 1/1/2019.

Η επίπτωση από την πρώτη εφαρμογή του ΔΠΧΑ 16 στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας αναφέρεται στη σημείωση 18.

Οι νέες λογιστικές αρχές για τις Μισθώσεις περιγράφονται κατωτέρω στη σημείωση 3.4.

ΔΛΠ 19 (Τροποποιήσεις) “Τροποποίηση προγράμματος, περικοπή ή διακανονισμός”

Οι τροποποιήσεις καθορίζουν τον τρόπο με τον οποίο οι οντότητες πρέπει να προσδιορίζουν τα συνταξιοδοτικά έξοδα όταν λαμβάνουν χώρα αλλαγές σε συνταξιοδοτικά προγράμματα καθορισμένων παροχών. Οι τροποποιήσεις δεν είχαν επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Π 23 Αβεβαιότητα σχετικά με το χειρισμό του φόρου εισοδήματος

Μπορεί να είναι ασαφές πώς εφαρμόζεται το φορολογικό δίκαιο σε μια συγκεκριμένη συναλλαγή ή μια περίπτωση ή αν η φορολογική αρχή θα δεχθεί ένα φορολογικό χειρισμό της Εταιρίας. Το ΔΛΠ 12 Φόροι Εισοδήματος καθορίζει τον τρόπο υπολογισμού του τρέχοντος και του αναβαλλόμενου φόρου, αλλά όχι τον τρόπο ανταπόκρισης στις επιπτώσεις μιας αβεβαιότητας. Η Διερμηνεία 23 παρέχει απαιτήσεις που προσθέτουν στις απαιτήσεις του ΔΛΠ 12, καθορίζοντας τον τρόπο ανταπόκρισης στις επιπτώσεις μιας αβεβαιότητας στη λογιστική των φόρων εισοδήματος. Η Διερμηνεία δεν είχε επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

Ετήσιες βελτιώσεις των ΔΠΧΑ, Κύκλος 2015 – 2017

Οι τροποποιήσεις του Κύκλου 2015-2017, εκδόθηκαν από το Συμβούλιο στις 12 Δεκεμβρίου 2017, έχουν εφαρμογή σε περιόδους που ξεκινούν την ή μετά από την 1η Ιανουαρίου 2019. Καμία από αυτές τις τροποποιήσεις δεν είχε επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

-ΔΠΧΑ 3 Συνενώσεις επιχειρήσεων

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν πως μία οντότητα επαναεπιμετρά το ποσοστό που κατείχε προηγουμένως σε μία από κοινού ελεγχόμενη δραστηριότητα όταν αποκτά τον έλεγχο της επιχείρησης αυτής.

-ΔΠΧΑ 11 Από κοινού συμφωνίες

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν πως μία οντότητα δεν επαναεπιμετρά το ποσοστό που κατείχε προηγουμένως σε μία από κοινού ελεγχόμενη δραστηριότητα όταν αποκτά τον από κοινού έλεγχο στην επιχείρηση αυτή.

-ΔΛΠ 12 Φόροι εισοδήματος

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν πως μία οντότητα λογιστικοποιεί όλες τις επιπτώσεις στο φόρο εισοδήματος από πληρωμές μερισμάτων με τον ίδιο τρόπο.

-ΔΛΠ 23 Κόστος δανεισμού

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

Λοιπές τροποποιήσεις

Οι κατωτέρω τροποποιήσεις που είναι υποχρεωτικής εφαρμογής στην τρέχουσα οικονομική χρήση 2019, δεν έχουν σχέση με τη δραστηριότητα της Εταιρίας και δεν έχουν επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις:

- ΔΛΠ 28 Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις και κοινοπραξίες (τροποποίηση): Μακροπρόθεσμες συμμετοχές σε συγγενείς επιχειρήσεις και κοινοπραξίες.

2.1.2 Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους που δεν έχουν εφαρμοστεί νωρίτερα από την Εταιρία

Τα παρακάτω νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, σχετίζονται με τη δραστηριότητα της Εταιρίας, αλλά είναι υποχρεωτικά σε μεταγενέστερες περιόδους. Η Εταιρία δεν έχει εφαρμόσει νωρίτερα τα κατωτέρω πρότυπα. Η φύση και η επίπτωση κάθε νέου προτύπου ή τροποποίησης, που σχετίζονται με τη δραστηριότητα της Εταιρίας, περιγράφεται παρακάτω.

Τροποποιήσεις στα ΔΛΠ 1 Παρουσίαση των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων και ΔΛΠ 8 Λογιστικές Αρχές, Μεταβολές στις Λογιστικές Εκτιμήσεις και Λάθη: Ορισμός του Σημαντικού (Material)

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

τροποποιήσεις εφαρμόζονται σε ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την 1η Ιανουαρίου 2020 και δεν θα έχουν επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

Τροποποιήσεις των Παραπομπών στο Εννοιολογικό Πλαίσιο εντός των ΔΠΧΑ

Στις 29 Μαρτίου 2018, το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποιήσεις των παραπομπών στο εννοιολογικό πλαίσιο εντός των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς. Στόχος των τροποποιήσεων είναι η επικαιροποίηση των υφιστάμενων παραπομπών, εντός διαφόρων προτύπων και διερμηνειών, σε προηγούμενα πλαίσια με παραπομπές στο αναθεωρημένο εννοιολογικό πλαίσιο. Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται σε ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την 1η Ιανουαρίου 2020 και δεν θα έχουν επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

Λοιπές τροποποιήσεις

Οι κατωτέρω τροποποιήσεις και νέα πρότυπα που είναι υποχρεωτικής εφαρμογής σε μεταγενέστερες περιόδους δεν έχουν σχέση με τη δραστηριότητα της Εταιρίας και δεν θα έχουν επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις:

-ΔΠΧΑ 3 Συνενώσεις επιχειρήσεων (τροποποίηση): Ορισμός της Επιχείρησης (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2020)

-Τροποποιήσεις των ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39 και ΔΠΧΑ 7: Μεταρρύθμιση των κυριότερων επιτοκίων αναφοράς (Interest Rate Benchmark Reform)- (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2020)

-ΔΠΧΑ 17 Ασφαλιστήρια συμβόλαια (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022)

3. Σύνοψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών

3.1 Συναλλαγματικές μετατροπές

(α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης

Τα στοιχεία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρίας υπολογίζονται χρησιμοποιώντας το νόμισμα του πρωτεύοντος οικονομικού περιβάλλοντος, στο οποίο η Εταιρία λειτουργεί («λειτουργικό νόμισμα»). Οι οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ, που είναι το λειτουργικό νόμισμα και το νόμισμα παρουσίασης της Εταιρίας.

(β) Συναλλαγές και υπόλοιπα

Οι συναλλαγές σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα με ισοτιμίες που ισχύουν κατά την ημερομηνία των συναλλαγών. Κέρδη και ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές οι οποίες προκύπτουν από την τακτοποίηση τέτοιων συναλλαγών κατά τη διάρκεια της χρήσης και από τη μετατροπή των νομισματικών στοιχείων που εκφράζονται σε ξένο νόμισμα με τις ισχύουσες ισοτιμίες κατά την ημερομηνία ισολογισμού, καταχωρούνται στα αποτελέσματα. Οι συναλλαγματικές διαφορές από μη νομισματικά στοιχεία που αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους, θεωρούνται ως τμήμα της εύλογης αξίας και συνεπώς καταχωρούνται όπου και οι διαφορές της εύλογης αξίας.

3.2 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Τα ενσώματα πάγια επιμετρώνται στο κόστος κτήσεως μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις και απομείωση. Το κόστος κτήσεως περιλαμβάνει όλες τις δαπάνες που συνδέονται άμεσα με την απόκτηση των στοιχείων.

Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στη λογιστική αξία των ενσωμάτων παγίων ή καταχωρούνται ως ξεχωριστό πάγιο μόνον εάν αναμένεται να επιφέρουν μελλοντικά οικονομικά οφέλη στην Εταιρία και το κόστος τους μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στα αποτελέσματα της χρήσεως που πραγματοποιούνται.

Οι αποσβέσεις των ενσωμάτων παγίων υπολογίζονται με τη σταθερή μέθοδο στη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής τους ως εξής:

- Κτίρια 25 έτη
- Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός 5-10 έτη

Οι υπολειμματικές αξίες και οι ωφέλιμες ζωές των ενσωμάτων παγίων αναθεωρούνται και αναπροσαρμόζονται, εφόσον κριθεί σκόπιμο, σε κάθε τέλος χρήσεως.

Όταν οι λογιστικές αξίες των ενσωμάτων παγίων υπερβαίνουν την ανακτήσιμη αξία τους, η διαφορά (απομείωση) καταχωρείται άμεσα ως έξοδο στα αποτελέσματα.

Κατά την πώληση ενσωμάτων παγίων, η διαφορά μεταξύ του τιμήματος που λαμβάνεται και της λογιστικής τους αξίας καταχωρείται ως κέρδος ή ζημία στα αποτελέσματα.

3.3 Επενδύσεις σε ακίνητα

Οι επενδύσεις σε ακίνητα, που περιλαμβάνουν κυρίως γη και γραφεία, κατέχονται από την Εταιρία για μακροπρόθεσμες αποδόσεις ενοικίου και δεν ιδιοχρησιμοποιούνται. Οι επενδύσεις σε ακίνητα επιμετρώνται στο κόστος κτήσεως μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις και απομείωση. Τα οικόπεδα που συμπεριλαμβάνονται στις επενδύσεις σε ακίνητα δεν αποσβένονται. Οι αποσβέσεις των κτιρίων υπολογίζονται με τη σταθερή μέθοδο στη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής τους, που υπολογίζεται σε 25 έτη.

Όταν οι λογιστικές αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα υπερβαίνουν την ανακτήσιμη αξία τους, η διαφορά (απομείωση) καταχωρείται άμεσα ως έξοδο στα αποτελέσματα.

3.4 Μισθώσεις

Λογιστική πολιτική από την 1/1/2019

Η Εταιρία ως μισθωτής

Δικαίωμα χρήσης περιουσιακών στοιχείων

Η Εταιρία αναγνωρίζει δικαίωμα χρήσης περιουσιακών στοιχείων στην έναρξη της μίσθωσης (την ημερομηνία που το περιουσιακό στοιχείο είναι διαθέσιμο προ χρήση). Τα δικαιώματα χρήσης επιμετρώνται στο κόστος τους, μειωμένα κατά τη συσσωρευμένη απόσβεση και την απομείωση της αξίας τους, προσαρμοσμένα κατά τυχόν επαναεπιμετρήσεις της υποχρέωσης της μίσθωσης. Τα δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους.

Τα δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων παρουσιάζονται στο κονδύλι Ενσώματα πάγια στην ανάλογη κατηγορία.

Υποχρεώσεις μισθώσεων

Κατά την έναρξη της μίσθωσης η Εταιρία αναγνωρίζει υποχρεώσεις μισθώσεων ίσες με την παρούσα αξία των μισθωμάτων κατά τη συνολική διάρκεια της σύμβασης μίσθωσης.

Για να υπολογίσει την παρούσα αξία των πληρωμών, η Εταιρία χρησιμοποιεί το επιτόκιο δανεισμού της κατά την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης, εάν το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης δεν μπορεί να προσδιοριστεί. Μεταγενέστερα της έναρξης της μίσθωσης το ποσό των υποχρεώσεων μισθώσεων προσαυξάνεται με έξοδα τόκων και μειώνεται με τις πληρωμές μισθωμάτων που πραγματοποιούνται. Επιπλέον, η λογιστική αξία των υποχρεώσεων μισθώσεων επαναεπιμετρώνται εάν υπάρξει τροποποίηση της σύμβασης, η οποιαδήποτε αλλαγή στη διάρκεια της μίσθωσης, στα σταθερά μισθώματα ή στην αξιολόγηση αγοράς του περιουσιακού στοιχείου.

Η Εταιρία ως εκμισθωτής

Περιπτώσεις εκμισθώσεων περιουσιακών στοιχείων σε τρίτους όπου η Εταιρία δεν μεταβιβάζει όλους τους κινδύνους και τα οφέλη της ιδιοκτησίας ενός περιουσιακού στοιχείου αντιμετωπίζονται ως λειτουργικές και τα μισθώματα αναγνωρίζονται ως έσοδο στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος σε σταθερή βάση κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

Τα αρχικά άμεσα κόστη που επιβαρύνουν τους εκμισθωτές κατά τη διαπραγμάτευση μιας λειτουργικής μίσθωσης προστίθενται στη λογιστική αξία του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου και αναγνωρίζονται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης στην ίδια βάση με το έσοδο της μίσθωσης.

Η Εταιρία εκμισθώνει χώρους γραφείων. Οι μισθώσεις αυτές αντιμετωπίζονται ως λειτουργικές μισθώσεις. Τα έσοδα από τα μισθώματα αναγνωρίζονται με τη σταθερή μέθοδο και παρουσιάζονται στο κονδύλι Λοιπά έσοδα της Κατάστασης Συνολικού εισοδήματος.

Λογιστική πολιτική πριν την 1/1/2019

Η Εταιρία ως μισθωτής

Λειτουργικές μισθώσεις

Μισθώσεις όπου ουσιωδώς οι κίνδυνοι και τα οφέλη της ιδιοκτησίας διατηρούνται από τον εκμισθωτή ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Οι πληρωμές που γίνονται για λειτουργικές μισθώσεις (καθαρές από τυχόν κίνητρα που προσφέρθηκαν από τον εκμισθωτή) αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης αναλογικά κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

Η Εταιρία δεν έχει συνάψει χρηματοδοτικές μισθώσεις

3.5 Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Η Εταιρία δεν κατέχει άυλα περιουσιακά στοιχεία.

3.6 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Με την εξαίρεση των ασωμάτων παγίων περιουσιακών στοιχείων με απεριόριστη διάρκεια ζωής, τα οποία ελέγχονται για απομείωση τουλάχιστον σε ετήσια βάση, οι λογιστικές αξίες των λοιπών στοιχείων μακροπρόθεσμου ενεργητικού ελέγχονται για σκοπούς απομείωσης όταν γεγονότα ή αλλαγές στις συνθήκες υποδηλώνουν ότι η λογιστική αξία μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη. Όταν η λογιστική αξία κάποιου περιουσιακού στοιχείου υπερβαίνει το ανακτήσιμο ποσό του, η αντίστοιχη ζημία απομείωσης του καταχωρείται στα αποτελέσματα. Η ανακτήσιμη αξία προσδιορίζεται ως η μεγαλύτερη αξία μεταξύ της καθαρής τιμής πώλησης και της αξίας χρήσεως. Εύλογη αξία μείον έξοδα πώλησης είναι το ποσό που μπορεί να ληφθεί από τη πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου στα πλαίσια μιας αμοτεροβαρούς συναλλαγής στην οποία τα μέρη έχουν πλήρη γνώση και προσχωρούν οικειοθελώς, μετά την αφαίρεση κάθε πρόσθετου άμεσου κόστους διάθεσης του περιουσιακού στοιχείου, ενώ, αξία χρήσης είναι η καθαρή παρούσα αξία των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών που αναμένεται να πραγματοποιηθούν από τη συνεχή χρήση ενός περιουσιακού στοιχείου και από την πρόσοδο που αναμένεται να προκύψει από τη διάθεσή του στο τέλος της εκτιμώμενης ωφέλιμης ζωής του. Για τους σκοπούς προσδιορισμού της απομείωσης, τα στοιχεία του ενεργητικού ομαδοποιούνται στο χαμηλότερο επίπεδο για το οποίο οι ταμειακές ροές δύναται να προσδιοριστούν ξεχωριστά

3.7 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Στην κατηγορία αυτή περιλαμβάνονται τα χρηματικά διαθέσιμα στο ταμείο, οι καταθέσεις σε τράπεζες και οι βραχυπρόθεσμες επενδύσεις που λήγουν εντός τριών μηνών από την ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

3.8 Χρηματοοικονομικά μέσα

α. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

i. Αρχική αναγνώριση και παύση αναγνώρισης

Η Εταιρία αναγνωρίζει ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο όταν καθίσταται ένας εκ των συμβαλλομένων του χρηματοοικονομικού μέσου.

Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο διαγράφεται όταν εκπνεύσουν τα συμβατικά δικαιώματα επί των ταμιακών ροών του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο μεταβιβαστεί και η μεταβίβαση πληροί τους όρους για διαγραφή.

ii. Ταξινόμηση και επιμέτρηση

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία κατά την αρχική αναγνώριση, επιμετρώνται στην εύλογη αξία τους (που συνήθως είναι η τιμή της συναλλαγής, ήτοι η εύλογη αξία του δοθέντος ή ληφθέντος ανταλλάγματος) πλέον του κόστους συναλλαγής που αποδίδεται άμεσα στην απόκτηση ή την έκδοση τους, εκτός εάν πρόκειται για χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων όπου τα κόστη συναλλαγής, έκδοσης κλπ., βαρύνουν τα αποτελέσματα.

Ο εμπορικές απαιτήσεις που δεν περιλαμβάνουν ένα σημαντικό σκέλος χρηματοδότησης επιμετρώνται στην τιμή συναλλαγής.

Για σκοπούς μεταγενέστερης επιμέτρησης τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία ταξινομούνται σύμφωνα με το επιχειρηματικό μοντέλο της οικονομικής οντότητας σχετικά με τη διαχείριση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και των συμβατικών ταμειακών ροών τους.

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία ταξινομούνται σε μία από τις κατωτέρω τρεις κατηγορίες, το οποίο και καθορίζει την μεταγενέστερη επιμέτρηση τους:

- Στο αναπόσβεστο κόστος (Amortised cost),
- στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων (fair value through OCI) και
- στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων (fair value through profit or loss).

Η Εταιρία πέραν των απαιτήσεων από πελάτες δεν κατέχει άλλα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία. Ταξινομεί δε αυτές στο αναπόσβεστο κόστος και τις επιμετρά μεταγενέστερα με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου στην περίπτωση που έχουν μακροπρόθεσμο μέρος.

iii. Απομείωση

Η Εταιρία αναγνωρίζει προβλέψεις απομείωσης για αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, εκτός αυτών που επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων χρήσης.

Για τις εμπορικές απαιτήσεις, η Εταιρία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση του προτύπου και υπολογίζει τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές με βάση τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για όλη τη διάρκεια ζωής των στοιχείων αυτών.

Στη λήξη της τρέχουσας περιόδου 31.12.2019, δεν προέκυψε πρόβλεψη απομείωσης αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών για τις εμπορικές απαιτήσεις της Εταιρίας.

β. Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

i. Αρχική αναγνώριση και παύση αναγνώρισης

Η οικονομική οντότητα αναγνωρίζει μια χρηματοοικονομική υποχρέωση στην κατάσταση οικονομικής θέσης της όταν, και μόνον όταν, η οικονομική οντότητα καθίσταται συμβαλλόμενος του χρηματοοικονομικού μέσου.

Όλες οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους και, στην περίπτωση των δανείων καθαρά από τα άμεσα έξοδα της συναλλαγής.

Μια χρηματοοικονομική υποχρέωση διαγράφεται από την κατάσταση οικονομικής θέσης όταν εξοφλείται.

Ουσιώδης τροποποίηση των όρων υφιστάμενης χρηματοοικονομικής υποχρέωσης (διαφορά τουλάχιστον 10% σε παρούσα αξία με το αρχικό επιτόκιο) αντιμετωπίζεται λογιστικά ως εξόφληση της αρχικής χρηματοοικονομικής υποχρέωσης και αναγνώριση νέας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης. Η όποια διαφορά καταχωρίζεται στα αποτελέσματα.

ii. Ταξινόμηση και επιμέτρηση

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις ταξινομούνται, κατά την αρχική αναγνώριση, ως χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος ή χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων.

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις της Εταιρίας περιλαμβάνουν τις εμπορικές και τις δανειακές υποχρεώσεις.

Οι εμπορικές και δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρίας αποτιμώνται μεταγενέστερα σύμφωνα με τη μέθοδο του αναπόσβεστου κόστους με τη χρήση του πραγματικού επιτοκίου. Η Εταιρία δεν έχει αναλάβει υποχρεώσεις που αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων.

γ. Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις συμψηφίζονται και το καθαρό ποσό παρουσιάζεται στον ισολογισμό, όταν υπάρχει νομικό δικαίωμα συμψηφισμού των ποσών που αναγνωρίστηκαν και παράλληλα υπάρχει η πρόθεση να γίνει διακανονισμός σε καθαρή βάση, ή η απόκτηση του περιουσιακού στοιχείου και ο διακανονισμός της υποχρέωσης να γίνουν ταυτόχρονα.

3.9 Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο περιλαμβάνει τις κοινές μετοχές της Εταιρίας. Οι κοινές μετοχές περιλαμβάνονται στα ίδια κεφάλαια.

Άμεσα έξοδα για την έκδοση μετοχών, εμφανίζονται μετά την αφαίρεση του σχετικού φόρου εισοδήματος, σε μείωση του προϊόντος της έκδοσης. Άμεσα έξοδα που σχετίζονται με την έκδοση μετοχών για την απόκτηση επιχειρήσεων εμφανίζονται σε μείωση του προϊόντος της έκδοσης.

Το κόστος κτήσεως ιδίων μετοχών εμφανίζεται αφαιρετικά των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρίας, έως ότου οι ίδιες μετοχές πουληθούν ή ακυρωθούν. Κάθε κέρδος ή ζημιά από πώληση ιδίων μετοχών καθαρό από άμεσα για τη συναλλαγή έξοδα και φόρους, περιλαμβάνεται ως αποθεματικό στα ίδια κεφάλαια.

3.10 Τρέχων και αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος

Η φορολογία της χρήσης περιλαμβάνει τρέχοντα φόρο και αναβαλλόμενο φόρο. Η φορολογία αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα εκτός εάν αφορά στοιχεία που αναγνωρίζονται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα ή απευθείας στη καθαρή θέση. Σε αυτή την περίπτωση, ο φόρος επίσης αναγνωρίζεται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα ή απευθείας στη καθαρή θέση αντίστοιχα.

Ο τρέχων φόρος εισοδήματος υπολογίζεται βάσει του φορολογικού ισολογισμού σύμφωνα με τους φορολογικούς νόμους που ισχύουν στη Ελλάδα. Η δαπάνη για τρέχοντα φόρο εισοδήματος περιλαμβάνει τον φόρο εισοδήματος που προκύπτει βάσει των κερδών της Εταιρίας όπως αναμορφώνονται στην φορολογική της δήλωση και προβλέψεις για πρόσθετους φόρους για ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις και υπολογίζεται σύμφωνα με τους θεσμοθετημένους ή ουσιαστικά θεσμοθετημένους φορολογικούς συντελεστές

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος προσδιορίζεται με τη μέθοδο της υποχρέωσης που προκύπτει από τις προσωρινές διαφορές μεταξύ της φορολογικής βάσης και της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων. Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος δε λογίζεται εάν προκύπτει από την αρχική αναγνώριση στοιχείου ενεργητικού ή παθητικού σε συναλλαγή, εκτός επιχειρηματικής συνένωσης, η οποία όταν έγινε η συναλλαγή δεν επηρέασε ούτε το λογιστικό ούτε το φορολογικό κέρδος ή ζημιά.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται κατά την έκταση στην οποία θα υπάρξει μελλοντικό φορολογητέο κέρδος για την χρησιμοποίηση της προσωρινής διαφοράς που δημιουργεί την αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση.

Ο αναβαλλόμενος φόρος προσδιορίζεται λαμβάνοντας υπόψη τους φορολογικούς συντελεστές (και φορολογικούς νόμους) που ισχύουν κατά την ημερομηνία του ισολογισμού και αναμένεται να είναι σε ισχύ όταν η αναβαλλόμενη απαίτηση θα πραγματοποιηθεί ή η αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση θα τακτοποιηθεί.

3.11 Παροχές στο προσωπικό

(α) Βραχυπρόθεσμες παροχές

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

(β) Παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία

Οι παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία περιλαμβάνουν τόσο προγράμματα καθορισμένων εισφορών (κρατικά προγράμματα) όσο και προγράμματα καθορισμένων παροχών.

Το δεδουλευμένο κόστος των προγραμμάτων καθορισμένων εισφορών καταχωρείται ως έξοδο στην περίοδο που αφορά.

Η εταιρία συμμετέχει σε ένα πρόγραμμα καθορισμένων παροχών. Το πρόγραμμα αυτό αφορά το προσωπικό βάσει του ελληνικού εργατικού δικαίου. Δυνάμει του σχετικού Νόμου, οι εργαζόμενοι δικαιούνται αποζημίωσης σε περίπτωση απόλυσης ή συνταξιοδότησης με ποσό πληρωμής που σχετίζεται με τις αποδοχές του εργαζομένου, τη διάρκεια υπηρεσίας και τον τρόπο τερματισμού της απασχόλησης (απόλυση ή συνταξιοδότηση). Οι εργαζόμενοι που παραιτούνται ή απολύονται με αιτία δεν δικαιούνται αποζημίωσης.

Η εταιρία, την 31 Δεκεμβρίου 2019, έχει αναγνωρίσει ποσό 6.720 (2018:5.227), που αφορά το 40% της υποχρέωσης της αποζημίωσης λόγω συνταξιοδότησης που δικαιούνται οι εργαζόμενοι, χωρίς να βασίζεται σε αναλογιστική μελέτη, όπως απαιτούν τα Δ.Π.Χ.Α.. Οι προκύπτουσες διαφορές, αν γινόταν μια αναλογιστική μελέτη θα ήταν επουσιώδεις.

3.12 Προβλέψεις

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν:

- Υπάρχει μία παρούσα νομική ή τεκμαιρόμενη δέσμευση ως αποτέλεσμα παρελθοντικών γεγονότων
- Είναι πιθανόν ότι θα απαιτηθεί εκροή πόρων για το διακανονισμό της δέσμευσης
- Το απαιτούμενο ποσό μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα.

3.13 Αναγνώριση εσόδων

(α) Έσοδα αμοιβών από παροχή επενδυτικών υπηρεσιών και προμηθειών

Οι προμήθειες από αμοιβή επενδυτικών υπηρεσιών και τα συναφή έσοδα αναγνωρίζονται σε βάθος χρόνου, κατά τη διάρκεια της χρήσης στην οποία παρασχέθηκαν οι σχετικές με αυτά υπηρεσίες.

(β) Έσοδα από τόκους

Τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται βάσει χρονικής αναλογίας και με τη χρήση του πραγματικού επιτοκίου.

3.14 Έξοδα

Τα έξοδα αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα σε δεδουλευμένη βάση.

3.15 Διανομή μερισμάτων

Διανομή μερίσματος αναγνωρίζεται ως υποχρέωση όταν η διανομή εγκρίνεται από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων.

3.16 Κέρδη ανά μετοχή

Τα βασικά κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας τα καθαρά κέρδη που αναλογούν στους μετόχους της μητρικής Εταιρίας με το μέσο σταθμισμένο αριθμό κοινών μετοχών που είναι σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια κάθε έτους, εξαιρώντας τον μέσο όρο των κοινών μετοχών που αποκτήθηκαν ως ίδιες μετοχές.

Τα απομειωμένα κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας το καθαρό κέρδος που αποδίδεται στους μετόχους της μητρικής (αφού αφαιρεθεί ο τόκος επί των μετατρέψιμων μετοχών, μετά φόρων)

με τον μέσο σταθμισμένο αριθμό των μετοχών σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια του έτους (προσαρμοσμένο για την επίδραση των απομειούμενων μετατρέψιμων μετοχών).

Ο μέσος σταθμισμένος αριθμός των κοινών μετοχών σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια της λογιστικής περιόδου και για όλες τις παρουσιαζόμενες λογιστικές περιόδους προσαρμόζεται για γεγονότα που έχουν μεταβάλει τον αριθμό των κοινών μετοχών σε κυκλοφορία χωρίς αντίστοιχη μεταβολή στους πόρους.

3.17 Στρογγυλοποιήσεις

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

4. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου από χρηματοοικονομικά μέσα

4.1 Χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι

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

4.1.1 Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος για την Εταιρία προκύπτει από την πιθανότητα κάποιος αντισυμβαλλόμενος να προκαλέσει οικονομική ζημία λόγω αθέτησης οικονομικών υποχρεώσεων. Η Εταιρία διαχειρίζεται τις επιμέρους εκθέσεις σε πιστωτικό κίνδυνο όπως επίσης και τις συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου.

Ο πιστωτικός κίνδυνος αναλύεται στις παρακάτω υποκατηγορίες:

- Πιστωτικός κίνδυνος από πελάτες
- Πιστωτικός κίνδυνος από ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Πιστωτικός κίνδυνος από πελάτες

Η Διοίκηση διαχειρίζεται προσεκτικά την έκθεση της σε πιστωτικό κίνδυνο στα πλαίσια και των κανονιστικών διατάξεων της εποπτικής αρχής (Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς). Ο Πιστωτικός κίνδυνος από πελάτες για την Εταιρία είναι ασήμαντος διότι τα υπόλοιπα των πελατών εξοφλούνται άμεσα με πάγιες εντολές.

Πιστωτικός κίνδυνος από ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Ο πιστωτικός κίνδυνος, μπορεί να προκύψει από αδυναμία των χρηματοοικονομικών ιδρυμάτων να ανταποκριθούν στις υποχρεώσεις τους προς την Εταιρία όσον αφορά τις τοποθετήσεις σε τραπεζικές καταθέσεις.

Οι τραπεζικές καταθέσεις της Εταιρίας τηρούνται τόσο σε τραπεζικά ιδρύματα εξωτερικού με υψηλή πιστοληπτική αξιολόγηση όσο και στις συστημικές Τράπεζες που έχουν έδρα την Ελλάδα, για τις οποίες διατηρείται χαμηλή πιστοληπτική αξιολόγηση ωστόσο μετά την τελευταία ανακεφαλαιοποίηση του τραπεζικού συστήματος ο κίνδυνος κρίνεται περιορισμένος.

4.1.2 Κίνδυνος Αγοράς

Κίνδυνος αγοράς είναι ο κίνδυνος που προκύπτει από τα στοιχεία του ισολογισμού ή αξία των οποίων ή οι σχετικές ταμειακές ροές εξαρτώνται από τις χρηματαγορές. Τα στοιχεία που υπόκεινται σε διακυμάνσεις και συνεπάγονται κίνδυνο αγοράς είναι τα επιτόκια, οι τιμές των μετοχών και οι συναλλαγματικές ισοτιμίες.

Με βάση τη διάρθρωση της χρηματοοικονομικής θέσης της Εταιρίας, ο κίνδυνος αγοράς αφορά κυρίως τον επιτοκιακό κίνδυνο (ή τον κίνδυνο που προέρχεται από τη διακύμανση των επιτοκίων).

Συγκεκριμένα, οι κίνδυνοι αγοράς στους οποίους εκτίθεται η Εταιρία είναι οι ακόλουθοι:

- Συναλλαγματικός κίνδυνος

Η Εταιρία δεν εκτίθεται σε συναλλαγματικό κίνδυνο, καθώς δεν διενεργεί συναλλαγές σε ξένο νόμισμα και δεν κατέχει περιουσιακά στοιχεία σε ξένο νόμισμα.

- Κίνδυνος τιμής

Η Εταιρία δεν εκτίθεται σε κίνδυνο τιμής.

- Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολών των επιτοκίων

Η χρηματοοικονομική κατάσταση και οι ταμειακές ροές της Εταιρίας εκτίθενται σε κίνδυνο από τις επιδράσεις των διακυμάνσεων στα ισχύοντα επιτόκια της αγοράς.

Ταμειακά διαθέσιμα

Η πολιτική της Εταιρίας αναφορικά με τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού είναι να επενδύει τα μετρητά της σε κυμαινόμενα επιτόκια ώστε να διατηρεί την απαραίτητη ρευστότητα επιτυγχάνοντας ταυτόχρονα ικανοποιητική απόδοση για τους μετόχους.

Δανεισμός

Η Εταιρία για τον τραπεζικό δανεισμό της κάνει χρήση προϊόντων σταθερού επιτοκίου

4.1.3 Κίνδυνος ρευστότητας

Η συνετή διαχείριση της ρευστότητας επιτυγχάνεται με την ύπαρξη του κατάλληλου συνδυασμού ρευστών διαθεσίμων και εγκεκριμένων τραπεζικών πιστώσεων. Ο κίνδυνος ρευστότητας για την Εταιρία είναι περιορισμένος κατέχοντας επαρκή ταμειακά διαθέσιμα για να καλύπτει τις υποχρεώσεις της.

4.2 Κεφαλαιακή Επάρκεια

Η κεφαλαιακή επάρκεια και η χρήση των εποπτικών ιδίων κεφαλαίων ελέγχονται από τη Διοίκηση της Εταιρίας χρησιμοποιώντας τεχνικές βασισμένες στις οδηγίες που έχουν αναπτυχθεί από τις εποπτικές αρχές. Η απαιτούμενη πληροφόρηση κατατίθεται στις αρμόδιες εποπτικές αρχές σε τριμηνιαία βάση.

Η κεφαλαιακή επάρκεια της Εταιρίας υπολογίζεται με βάση τη σχετική απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (1 έως 9/459/27.12.2007), που αποτελεί εφαρμογή της οδηγίας της Ευρωπαϊκής Ένωσης για την κεφαλαιακή επάρκεια των χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων και επενδυτικών εταιριών.

Ο τρέχων συντελεστής κεφαλαιακής επάρκειας για την Εταιρία εκτιμάται για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2019 σε 31,51 (2018: 21,02).

5. Εκτίμηση της εύλογης αξίας

Κατά τη διάρκεια της περιόδου, η Εταιρία δεν κατείχε χρηματοοικονομικά μέσα που επιμετρώνται στην εύλογη αξία.

Κατά την 31η Δεκεμβρίου 2019, η λογιστική αξία των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων, των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων, καθώς και του κονδυλίου προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις και δάνεια προσέγγιζε την εύλογη αξία.

6. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της διοικήσεως

Οι εκτιμήσεις και οι κρίσεις της διοίκησης επανεξετάζονται διαρκώς και βασίζονται σε ιστορικά δεδομένα και προσδοκίες για μελλοντικά γεγονότα, που κρίνονται εύλογες σύμφωνα με τα ισχύοντα. Τα πραγματικά ποσά πιθανόν να διαφέρουν από αυτές τις εκτιμήσεις.

Η Εταιρία προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων. Οι εκτιμήσεις και παραδοχές που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων έχουν ως εξής:

6.1 Φόρος εισοδήματος

Η Εταιρία υπόκειται σε φορολόγηση στην Ελλάδα. Απαιτείται κρίση για τον προσδιορισμό της πρόβλεψης για φόρο εισοδήματος. Υπάρχουν συναλλαγές και υπολογισμοί για τους οποίους ο τελικός προσδιορισμός του φόρου είναι αβέβαιος. Εάν το τελικό αποτέλεσμα του φορολογικού ελέγχου είναι διαφορετικό από το αρχικώς αναγνωρισθέν, η διαφορά θα επηρεάσει τον φόρο εισοδήματος της χρήσης στην οποία θα προκύψει.

7. Ενσώματα πάγια

Ποσά σε ευρώ	Οικόπεδα-κτίρια	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
Κόστος			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2018	546.899	57.909	604.808
Προσθήκες	-	37.493	37.493
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2018	546.899	95.402	642.301
Σωρευμένες αποσβέσεις			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2018	(8.484)	(21.205)	(29.689)
Αποσβέσεις περιόδου	(16.078)	(22.422)	(38.500)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2018	(24.562)	(43.627)	(68.189)
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2018	522.336	51.775	574.112

Ποσά σε ευρώ	Οικόπεδα-κτίρια	Μεταφορικά μέσα (δικαίωμα χρήσης)	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
Κόστος				
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2019	546.899	-	95.402	642.301
Πρώτη εφαρμογή του ΔΠΧΑ 16		18.787		18.787
Προσθήκες			12.081	12.081
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2019	546.899	18.787	107.483	673.168
Σωρευμένες αποσβέσεις				
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2019	(24.562)	-	(43.627)	(68.189)
Αποσβέσεις περιόδου	(16.078)	(10.248)	(10.577)	(36.903)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2019	(40.641)	(10.248)	(54.204)	(105.092)
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2019	506.258	8.540	53.279	568.076

Το κονδύλι Μεταφορικά μέσα αφορά Δικαίωμα χρήσης περιουσιακών στοιχείων που προέκυψε από την πρώτη εφαρμογή του ΔΠΧΑ 16 (σημ. 18).

8. Επενδύσεις σε ακίνητα

Ποσά σε ευρώ	Επενδύσεις σε ακίνητα
Κόστος	
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2019	-
Προσθήκες	360.734
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2019	360.734
Σωρευμένες αποσβέσεις	
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2019	-
Αποσβέσεις περιόδου	(5.413)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2019	(5.413)
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2019	355.321

Κατά τη διάρκεια της χρήσεως η Εταιρία αγόρασε 2 διαμερίσματα γραφείων και 3 θέσεις στάθμευσης επί της οδού Γρανικού 7 του Δήμου Αμαρουσίου τα οποία και έχει εκμισθώσει. Τα έσοδα ενοικίων για την περίοδο ανήλθαν σε € 11.660 και παρουσιάζονται στο κονδύλι Λοιπά έσοδα της Κατάστασης συνολικού εισοδήματος.

Κατά την 31/12/2019 η καθαρή λογιστική αξία των Επενδύσεων σε ακίνητα προσέγγιζε την εύλογη αξία τους.

9. Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις

Ποσά σε ευρώ	31/12/2019	31/12/2018
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις:		
Ανακτήσιμες μετά από 12 μήνες	1.613	1.307
Ανακτήσιμες εντός 12 μηνών	42	-
Σύνολο	1.655	1.307

Τα αναβαλλόμενα φορολογικά περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις επιμετρώνται με τους φορολογικούς συντελεστές που αναμένονται να εφαρμοστούν στην περίοδο κατά την οποία θα τακτοποιηθεί το περιουσιακό στοιχείο ή η υποχρέωση, λαμβάνοντας υπόψη τους φορολογικούς συντελεστές (και φορολογικούς νόμους) που έχουν θεσπιστεί ή ουσιαδώς θεσπιστεί, μέχρι την ημερομηνία του ισολογισμού.

Η συνολική μεταβολή στον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος είναι η παρακάτω:

Ποσά σε ευρώ	31/12/2019	31/12/2018
Υπόλοιπο έναρξης	1.307	1.191
Φόρος στην κατάσταση αποτελεσμάτων	349	116
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	1.655	1.307

Η κίνηση στις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις κατά την διάρκεια της χρήσης, χωρίς να λαμβάνεται υπόψη ο συμψηφισμός των υπολοίπων μέσα στην ίδια φορολογική αρχή είναι η παρακάτω:

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	Μισθώσεις	Προβλέψεις αποζημίωσης προσωπικού	Σύνολο
Ποσά σε ευρώ			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2018	-	1.191	1.191
(Χρέωση)/ πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων		116	116
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2018	-	1.307	1.307
(Χρέωση)/ πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	42	306	349
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2019	42	1.613	1.655

10. Λοιπά μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία

Ποσά σε ευρώ	31/12/2019	31/12/2018
Συμμετοχή στο Συνεγγυητικό Κεφάλαιο	50.000	50.000
Δοσμένες εγγυήσεις	1.000	1.000
Σύνολο	51.000	51.000

Τα ποσά Συμμετοχής στο Συνεγγυητικό Κεφάλαιο, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 2533/1997 άρθρο 74 παράγ. 4, σε περίπτωση διακοπής της λειτουργίας της Εταιρίας, επιστρέφονται σ' αυτήν από το Συνεγγυητικό Κεφάλαιο Εξασφάλισης Επενδυτικών Υπηρεσιών, μειωμένα με τις αποζημιώσεις που πιθανολογείται ότι θα καταβάλει.

11. Απαιτήσεις από Πελάτες

Ποσά σε ευρώ	31/12/2019	31/12/2018
Πελάτες παροχής επενδυτικών συμβουλών	354.867	286.154
Λοιποί πελάτες	853	1.149
Σύνολο	355.720	287.302

Το σύνολο των πελατών είναι σε ευρώ.

Κατά την 31/12/2019 (31/12/2018) δεν υπήρχαν ληξιπρόθεσμοι ή απομειωμένοι πελάτες.

Το σύνολο του υπολοίπου των πελατών της 31/12/2019 εισπράττεται μέχρι 27/1/2020.

12. Λοιπά κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία

Ποσά σε ευρώ	31/12/2019	31/12/2018
Προκαταβολές	1.167	-
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	-	1.233
Σύνολο	1.167	1.233

13. Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Ποσά σε ευρώ	31/12/2019	31/12/2018
Ταμείο	2.260	343
Καταθέσεις όψεως σε ευρώ	86.336	68.471
Σύνολο	88.596	68.814

Τα ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα είναι σε ευρώ.

Τα μέσα σταθμικά επιτόκια των καταθέσεων είναι σχεδόν μηδενικά.

Τα ανωτέρω ποσά αποτελούν τα ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα για σκοπούς της κατάστασης ταμειακών ροών.

14. Μετοχικό κεφάλαιο

Το Μετοχικό Κεφάλαιο ανέρχεται σε ευρώ 50.000 διαιρεμένο σε 5.000 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας ευρώ 10 η κάθε μία. Δεν υπήρξε μεταβολή του μετοχικού κεφαλαίου κατά τη διάρκεια της τρέχουσας και της προηγούμενης χρήσης.

15. Υποχρεώσεις παροχών στους εργαζόμενους μετά την έξοδο από την υπηρεσία

Ποσά σε ευρώ	31/12/2019	31/12/2018
Υπόλοιπο έναρξης	5.227	4.107
Χρέωση στα αποτελέσματα (σημ. 20)	1.493	1.120
Υπόλοιπο λήξης	6.720	5.227

16. Δανεισμός

<i>Ποσά σε ευρώ</i>	31/12/2019	31/12/2018
Βραχυπρόθεσμα δάνεια	860.000	575.000
Σύνολο	860.000	575.000

Η Εταιρία στις 6/2/2019 αποπλήρωσε το προηγούμενο δάνειο ποσού ευρώ 575.000 και ανέλαβε νέο, ποσού ευρώ 500.000 με λήξη την 6/2/2020. Οι τόκοι του δανείου είναι πληρωτέοι κάθε τρίμηνο και το κεφάλαιο στη λήξη. Το πραγματικό επιτόκιο του δανείου ανέρχεται στο 1,269%.

Η Εταιρία στις 10/4/2019 ανέλαβε νέο δάνειο, ποσού ευρώ 360.000 με λήξη την 6/2/2020. Οι τόκοι του δανείου είναι πληρωτέοι κάθε τρίμηνο και το κεφάλαιο στη λήξη. Το πραγματικό επιτόκιο του δανείου ανέρχεται στο 1,14%.

Οι τόκοι των ανωτέρω δανείων που επιβάρυναν τα αποτελέσματα της τρέχουσας περιόδου ανήλθαν στο ποσό των ευρώ 9.555 (2018: 8.175) (σημ. 22).

Η λογιστική αξία των δανείων προσεγγίζει την εύλογη.

17. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

<i>Ποσά σε ευρώ</i>	31/12/2019	31/12/2018
Προμηθευτές	87.185	84.425
Ασφαλιστικοί οργανισμοί και λοιποί φόροι	19.221	22.420
Λοιπές υποχρεώσεις	-	1.240
Σύνολο	106.406	108.085

18. Υποχρεώσεις μισθώσεωνΕπίπτωση από την πρώτη εφαρμογή του ΔΠΧΑ 16

Οι συμβάσεις μίσθωσης της Εταιρίας περιλαμβάνουν συμβάσεις μίσθωσης αυτοκινήτων.

Η Εταιρία κατά την πρώτη εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Α 16, 1 Ιανουαρίου 2019, ακολούθησε την παρακάτω προσέγγιση:

-Εφάρμοσε το νέο πρότυπο χρησιμοποιώντας την απλοποιημένη προσέγγιση μετάβασης, σύμφωνα με την οποία τα συγκριτικά στοιχεία του προηγούμενου έτους δεν επαναδιατυπώθηκαν.

-Κατά την ημερομηνία μετάβασης (1.1.2019) επιμέτρησε το δικαίωμα χρήσης μισθωμένου στοιχείου ενεργητικού σε ποσό ίσο με την υποχρέωση από την μίσθωση, προσαρμοσμένο κατά το ποσό τυχόν προπληρωμένων ή δουλευμένων μισθωμάτων που αφορούν την εν λόγω μίσθωση.

-Έγινε η επιλογή της εξαίρεσης που παρέχεται από το πρότυπο στους μισθωτές, να μην διαχωρίζουν τα μη μισθωτικά στοιχεία (non-lease components) από τα μισθωτικά στοιχεία (lease components) και αντιμετώπισε λογιστικά κάθε μισθωτικό και συνδεδεμένο μη μισθωτικό στοιχείο ως ενιαίο μισθωτικό στοιχείο.

-Εφάρμοσε ενιαίο προεξοφλητικό επιτόκιο σε κάθε κατηγορία μισθώσεων με παρόμοια χαρακτηριστικά (όπως μισθώσεις με αντίστοιχη διάρκεια, για παρόμοια πάγια και σε αντίστοιχο οικονομικό περιβάλλον).

Η Εταιρία αναγνώρισε δικαιώματα χρήσης και υποχρεώσεις για τις λειτουργικές μισθώσεις που αφορούν τη μίσθωση αυτοκινήτων. Μετά την αρχική αναγνώριση η Εταιρία:

- αποσβένει τα δικαιώματα χρήσης με τη σταθερή μέθοδο καθόλη τη διάρκεια της μίσθωσης και

- επιμετρά την αντίστοιχη υποχρέωση, αυξάνοντας και μειώνοντας το ανοικτό υπόλοιπο με τρόπο που να αντικατοπτρίζει τον τόκο και τις πληρωμές μισθωμάτων αντίστοιχα.

Βάσει των ανωτέρω, η Εταιρία αναγνώρισε περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης και ισόποσες υποχρεώσεις από μισθώσεις την ημερομηνία μετάβασης, 1.1.2019, ποσού ευρώ 18.787. Επιπλέον,

κατά τη διάρκεια της περιόδου καταχωρήθηκαν ως χρηματοοικονομικά έξοδα μισθώσεων το ποσό των € 631 και ως αποσβέσεις το ποσό των € 10.284.

Ο κατωτέρω πίνακας παρουσιάζει τα υπόλοιπα των Υποχρεώσεων από μισθώσεις και του Δικαιώματος χρήσης περιουσιακών στοιχείων όπως επίσης και τη κίνηση τους στην περίοδο:

Ποσά σε ευρώ	Δικίωμα χρήσης Μεταφορικά μέσα	Υποχρεώσεις μισθώσεων
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2019	18.787	18.787
Αποσβέσεις (σημ. 7)	(10.248)	-
Χρηματοοικονομικό κόστος (σημ. 22)	-	631
Πληρωμές	-	(10.701)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2019	8.540	8.717

Οι ανωτέρω μισθώσεις της Εταιρίας λήγουν εντός της επόμενης οικονομικής χρήσης 2020.

19. Καθαρά έσοδα από αμοιβές και προμήθειες

Ποσά σε ευρώ	1/1-31/12/2019	1/1-31/12/2018
Έσοδα από παροχή επενδυτικών συμβουλών	1.256.181	1.033.399
Έσοδα από προμήθειες	49.611	29.757
Σύνολο	1.305.792	1.063.156

20. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού

Ποσά σε ευρώ	1/1-31/12/2019	1/1-31/12/2018
Μισθοί	(203.382)	(176.704)
Έξοδα κοινωνικής ασφάλισης	(46.407)	(40.330)
Συνταξιοδοτικό κόστος προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	(1.493)	(1.120)
Σύνολο	(251.282)	(218.154)

21. Λοιπά λειτουργικά έξοδα

Ποσά σε ευρώ	1/1-31/12/2019	1/1-31/12/2018
Αμοιβές συνδεδεμένων ανηππροσώπων	(318.008)	(283.885)
Αμοιβές τρίτων	(84.905)	(76.155)
Ενοίκια	-	(18.715)
Φόροι τέλη	(34.815)	(28.564)
Έξοδα μεταφορών και ταξιδίων	(5.136)	(2.439)
Επισκευές και συντηρήσεις	(20.470)	(15.427)
Συνδρομές	(8.732)	(7.237)
Λοιπά	(61.261)	(49.714)
Σύνολο	(533.328)	(482.136)

22. Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα

Ποσά σε ευρώ	1/1-31/12/2019	1/1-31/12/2018
Έξοδα τόκων και συναφή έξοδα		
-Τραπεζικά δάνεια	(9.555)	(8.175)
-Λοιπά έξοδα τραπεζών	(5.214)	(251)
-Χρηματοοικονομικό κόστος μισθώσεων	(631)	-
Σύνολο	(15.400)	(8.426)

23. Φόρος εισοδήματος

Ποσά σε ευρώ	1/1-31/12/2019	1/1-31/12/2018
Τρέχων Φόρος χρήσης	(117.599)	(93.366)
Αναβαλλόμενος φόρος (σημ. 9)	349	116
Σύνολο	(117.250)	(93.250)

Ο φόρος εισοδήματος επί των κερδών προ φόρων διαφέρει από το θεωρητικό ποσό το οποίο θα προέκυπτε αν χρησιμοποιούσαμε τον εταιρικό φορολογικό συντελεστή της Ελλάδας, ως εξής:

Ποσά σε ευρώ	1/1-31/12/2019	1/1-31/12/2018
Κέρδη προ φόρων	475.127	315.940
Φόρος υπολογισμένος με βάση ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές (2019:24%,2018:29%)	(114.030)	(91.623)
Έξοδα που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	(3.167)	(1.419)
Αλλαγή φορολογικών συντελεστών	(52)	(209)
Σύνολο φόρων	(117.250)	(93.250)

Τρέχων φόρος εισοδήματος

Οι φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρίας δεν έχουν εξεταστεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις από 2015 μέχρι 2019. Ως εκ τούτου τα φορολογικά αποτελέσματα των χρήσεων αυτών δεν έχουν καταστεί οριστικά.

Η Διοίκηση της Εταιρίας εκτιμά ότι στη περίπτωση φορολογικού ελέγχου από τις φορολογικές αρχές δεν θα προκύψουν πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις που θα έχουν ουσιώδη επίδραση πέραν από αυτές που καταχωρήθηκαν και απεικονίζονται στις οικονομικές καταστάσεις.

Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος

Ο αναβαλλόμενος φόρος επιμετράται με τους φορολογικούς συντελεστές που αναμένονται να εφαρμοστούν στην περίοδο κατά την οποία θα τακτοποιηθούν τα περιουσιακά στοιχεία ή η υποχρεώσεις, λαμβάνοντας υπόψη τους φορολογικούς συντελεστές (και φορολογικούς νόμους) που έχουν θεσπιστεί ή ουσιωδώς θεσπιστεί, μέχρι την ημερομηνία του ισολογισμού.

24. Κέρδη ανά μετοχή

Τα βασικά και απομειωμένα κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται με διαίρεση του κέρδους που αναλογεί στους μετόχους, με τον σταθμισμένο μέσο αριθμό των κοινών μετοχών στη διάρκεια της περιόδου εξαιρουμένων των τυχόν κατεχομένων ιδίων μετοχών.

Ποσά σε ευρώ	1/1-31/12/2019	1/1-31/12/2018
Κέρδη που αναλογούν στους	357.877	222.689
Σταθμισμένος μέσος όρος του αριθμού μετοχών	5.000	5.000
Βασικά και απομειωμένα κέρδη ανά μετοχή (Ευρώ ανά μετοχή)	71,5753	44,5379

25. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις/ Εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2019 δεν υπήρχαν ενδεχόμενες υποχρεώσεις ούτε εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις.

26. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Τα συνδεδεμένα μέρη της Εταιρίας περιλαμβάνουν:

(α) τα πρόσωπα που ελέγχουν την Εταιρία, τα στενά συγγενικά τους πρόσωπα καθώς και τις οικονομικές οντότητες που ελέγχονται ή ελέγχονται από κοινού ή έχουν ουσιώδη επιρροή στη

διαχείριση και οικονομική πολιτική τους ή είναι βασικά διοικητικά στελέχη (Λοιπές συνδεδεμένες εταιρείες) και

(β) τα βασικά μέλη της Διοίκησης της Εταιρίας, τα στενά συγγενικά τους πρόσωπα, και τις οικονομικές οντότητες που ελέγχονται ή ελέγχονται από κοινού από αυτά (Λοιπές συνδεδεμένες εταιρείες).

Όλες οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, πραγματοποιούνται ουσιαστικά με όρους ίδιους με εκείνους που ισχύουν για παρόμοιες συναλλαγές με μη συνδεδεμένα μέρη και δεν εμπεριέχουν κίνδυνο υψηλότερο του κανονικού.

Ποσά σε ευρώ	1/1-31/12/2019	1/1-31/12/2018
Αγορές Υπηρεσιών		
Λοιπές συνδεδεμένες εταιρείες	-	4.500
Παροχές προς μέλη διοικήσεως και διευθυντικά στελέχη		
Μισθοί και άλλες βραχυπρόθεσμες εργασιακές παροχές	136.721	116.670
Ποσά σε ευρώ	31/12/2019	31/12/2018
Υπόλοιπα περιόδου		
Απαιτήσεων		
Λοιπές συνδεδεμένες εταιρείες	-	1.233
Υποχρεώσεων		
Λοιπές συνδεδεμένες εταιρείες	-	472

27. Μερίσματα

Η Εταιρία κατέβαλε κατά τη διάρκεια της περιόδου μερίσματα (συμπεριλαμβανομένων προμερισμάτων) ποσού ευρώ 188.000 (1.1-31.12.2018: 180.000).

28. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του ισολογισμού

Στις 6/2/2020 η Εταιρία αποπλήρωσε το δανεισμό της ποσού ευρώ 860.000 (σημ. 16) και ανέλαβε νέο δανεισμό. Αναλυτικότερα ανέλαβε βραχυπρόθεσμο δάνειο ποσού ευρώ 300.000 με επιτόκιο 0,7%, έναρξη την 7/2/2020 και λήξη την 7/2/2021 καθώς και μακροπρόθεσμο δάνειο ποσού ευρώ 500.000 με επιτόκιο 1%, έναρξη την 7/2/2020 και λήξη την 7/2/2023.

Πέρα των ήδη αναφερθέντων γεγονότων δεν υπάρχουν σημαντικά γεγονότα μεταγενέστερα της 31ης Δεκεμβρίου 2019 τα οποία θα έπρεπε ή να κοινοποιηθούν ή να διαφοροποιήσουν τα κονδύλια των δημοσιευμένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Μαρούσι, 25 Φεβρουαρίου 2020

Η Πρόεδρος του Δ.Σ.

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Λογιστής

Ιωάννα-Μαρία Αναλυτή
Α.Δ.Τ. ΑΕ 005607

Ευθύμιος Σουρτζής
Α.Δ.Τ. ΑΝ 119692

Αλέξανδρος Χαριτάκης
Α.Δ.Τ. ΑΖ068127