

**ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ  
ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**

**Χρηματοοικονομικές καταστάσεις**

**για τη χρήση που έληξε 31η Δεκεμβρίου 2020**

**σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ»)**

**ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ.: 8403001000**

**Δορυλαίου 10-12, ΤΚ 11521 Αθήνα**

## **ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**

Χρηματοοικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ

για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2020

---

### **ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ**

Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου .....	2
Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή .....	8
Κατάσταση Οικονομικής Θέσης .....	11
Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος .....	12
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων .....	13
Κατάσταση Ταμειακών Ροών .....	14
Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων .....	15
1. Γενικές πληροφορίες .....	15
2. Σύνοψη Σημαντικών Λογιστικών Πολιτικών .....	15
2.1 Χρήση εκτιμήσεων .....	16
2.2 Συναλλαγματικές μετατροπές .....	21
2.3 Επενδυτικά ακίνητα .....	21
2.4 Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια .....	22
2.5 Άνλα περιουσιακά στοιχεία .....	23
2.6 Κρατικές επιχορηγήσεις .....	23
2.7 Εμπορικές απαιτήσεις .....	23
2.8 Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα .....	23
2.9 Μετοχικό κεφάλαιο .....	24
2.10 Δανεισμός .....	24
2.11 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις .....	24
2.12 Τρέχοντα και αναβαλλόμενη φορολογία .....	24
2.13 Παροχές στο προσωπικό .....	24
2.14 Προβλέψεις .....	25
2.15 Αναγνώριση εσόδων .....	25
2.16 Εσόδα από τόκους .....	25
2.17 Εσόδα από μερίσματα .....	26
2.18 Μισθώσεις .....	26
2.19 Διανομή μερισμάτων .....	27
3. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές .....	27
4. Πληροφόρηση κατά τομέα .....	28
5. Επενδύσεις σε ακίνητα .....	29
6. Πελάτες .....	31
7. Λοιπές απαιτήσεις .....	31
8. Χρηματικά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών .....	32
9. Μετοχικό κεφάλαιο - Αποθεματικά .....	32
10. Υποχρεώσεις μισθώσεων .....	33
11. Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις .....	34
12. Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις .....	34
13. Προμηθευτές και λοιπές εμπορικές υποχρεώσεις .....	35
14. Κύκλος εργασιών .....	35
15. Κόστος πωληθέντων / Έξοδα διοίκησης .....	35
16. Φόρος Εισοδήματος .....	36
17. Κέρδη ανά μετοχή .....	37
18. Καταβληθέντα μερίσματα .....	37
19. Προτεινόμενη διάθεση κερδών .....	37
20. Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις - Απαιτήσεις και δεσμεύσεις .....	37
21. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη .....	38
22. Γεγονότα μετά την ημερομηνία Ισολογισμού .....	38

## ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Χρηματοοικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ

για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2020

---

### 3. Οικονομική θέση της εταιρείας

Το έτος 2020 η εταιρεία παρουσίασε κέρδη μετά από φόρους 197.775,00 ευρώ έναντι κερδών 211.761,00 στην προηγούμενη χρήση. Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της εταιρείας για τη χρήση 2020 και 2019 είναι οι κάτωθι:

#### Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης

	<u>31/12/2020</u>		<u>31/12/2019</u>	
<u>Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία</u>	201.208		274.706	
Σύνολο ενεργητικού	7.450.208	3%	7.493.878	4%
<u>Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία</u>	7.249.000		7.219.172	
Σύνολο ενεργητικού	7.450.208	97%	7.493.878	96%

Οι ανωτέρω δείκτες δείχνουν την αναλογία κεφαλαίων που έχουν διατεθεί σε κυκλοφορούν και μη κυκλοφορούν ενεργητικό.

<u>Καθαρή Θέση</u>	<u>1.555.297</u>		<u>1.357.521</u>	
Σύνολο υποχρεώσεων	5.894.911	26%	6.136.356	22%

Ο ανωτέρω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της εταιρείας.

<u>Σύνολο υποχρεώσεων</u>	<u>5.894.911</u>		<u>6.136.356</u>	
Σύνολο παθητικού	7.450.208	79%	7.493.878	82%
<u>Καθαρή Θέση</u>	<u>1.555.297</u>		<u>1.357.521</u>	
Σύνολο παθητικού	7.450.208	21%	7.493.878	18%
				%

Οι ανωτέρω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της εταιρείας.

<u>Καθαρή Θέση</u>	<u>1.555.297</u>		<u>1.357.521</u>	
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	7.249.000	21%	7.219.172	19%

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

<u>Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία</u>	<u>201.208</u>		<u>274.706</u>	
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	1.054.380	19%	1.158.515	24%

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

#### Αριθμοδείκτες αποδύσεως και αποδοτικότητας

<u>Μικτό αποτέλεσμα</u>	<u>519.713</u>		<u>595.633</u>	
Κύκλος εργασιών	534.000	97%	618.000	96%

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

<u>Ακοτέλεσμα προ φόρων</u>	<u>271.157</u>		<u>277.463</u>	
Σύνολο εσόδων	566.000	48%	618.000	45%

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

## ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Χρηματοοικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ

για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2020

---

<u>Αποτέλεσμα προ φόρων</u>	271.157	17%	277.463	20%
Καθαρή Θέση	1.555.297		1.357.521	

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

<u>Αποτελέσματα προ τόκων και φόρων</u>	528.852	99%	562.082	91%
Κύκλος εργασιών	534.000		618.000	

Ο αριθμοδείκτης αυτός απεικονίζει την απόδοση της εταιρείας χωρίς το συνυπολογισμό των τόκων και φόρων.

### 4. Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων

Η Εταιρεία παρακολουθεί συνεχώς τις εξελίξεις έχοντας ως στόχο να περιορίσει όσο το δυνατόν τις πιθανές αρνητικές επιπτώσεις οι οποίες μπορεί να προκύψουν από διάφορα γεγονότα.

#### α) Κίνδυνος Μείωσης της ζήτησης

Η παρατεταμένη ύφεση στην Ελλάδα και οι διαρκείς αναπροσαρμογές των οικονομικών δεδομένων, συντελούν στην συντήρηση ενός αβέβαιου οικονομικού περιβάλλοντος. Ενόψει των συγκυριών, η Διοίκηση κατέβαλε μεγάλες προσπάθειες προς εξυπηρέτηση των στόχων της εταιρείας και ανταποκρινόμενη στις υποχρεώσεις της στο μέγιστο των δυνατοτήτων τους.

#### β) Κίνδυνος αλλαγής του Κανονιστικού Πλαισίου

Η Εταιρεία δρα μέσα στο Κανονιστικό πλαίσιο που ορίζει η Νομοθεσία και ισχύει γενικά για τις Επιχειρήσεις.

#### γ) Λειτουργικός / Ρυθμιστικός κίνδυνος

Ενδεχόμενες τροποποιήσεις του ρυθμιστικού και νομοθετικού πλαισίου ενδέχεται να έχουν σημαντική επίπτωση στη λειτουργία, στην οικονομική κατάσταση, τα λειτουργικά αποτελέσματα και τη ρευστότητα της Εταιρείας

#### (δ) Κίνδυνος επιτοκίου

Τα λειτουργικά έξοδα της εταιρείας θα μπορούσαν να επηρεαστούν από τις διακυμάνσεις των επιτοκίων δεδομένου ότι τα ληφθέντα δάνεια έχουν κυμαινόμενο επιτόκιο με βάση το Euribor. Η έκθεση σε κίνδυνο επιτοκίων για τις υποχρεώσεις και επενδύσεις παρακολουθείται σε προϋπολογιστική βάση.

#### (β) Πιστωτικός κίνδυνος

Η εταιρεία δεν αντιμετωπίζει σημαντικούς πιστωτικούς κινδύνους. Η χρηματοοικονομική κατάσταση του ενοικιαστή του ακινήτου της εταιρείας παρακολουθείται διαρκώς από την εταιρεία. Όταν κρίνεται απαραίτητο, ζητείται επιπλέον ασφαλιστική κάλυψη.

## **ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**

Χρηματοοικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ

για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2020

Για ειδικούς πιστωτικούς κινδύνους γίνονται προβλέψεις για ζημίες από απαξίωση. Στο τέλος του έτους η διοίκηση θεώρησε ότι δεν υπάρχει κανένας ουσιαστικός πιστωτικός κίνδυνος, που να μην καλύπτεται ήδη από κάποια εξασφάλιση ή από πρόβλεψη επισφαλούς απαιτήσεως.

### **(γ) Κίνδυνος Ρευστότητας**

Η συνετή διαχείριση της ρευστότητας επιτυγχάνεται με την ύπαρξη του κατάλληλου συνδυασμού ρευστών διαθεσίμων.

Δεν υπάρχουν σημαντικές αβεβαιότητες που να σχετίζονται με την λειτουργία της επιχείρησης.

### **5. Προβλεπόμενη πορεία της εταιρείας**

Κατά την προσεχή περίοδο υφίσταται πρόβλεψη για ενέργειες για την αξιοποίηση των παγίων στοιχείων της εταιρείας προκειμένου να επιτευχθεί βελτίωση της δραστηριότητας και της οικονομικής θέσης της εταιρείας. Το Διοικητικό συμβούλιο, εκτιμά ότι η χρήση 2021 θα κυμανθεί στα ίδια ή και καλύτερα επίπεδα της χρήσης 2020.

### **6. Δραστηριότητες στον τομέα έρευνας και ανάπτυξης**

Η εταιρεία δεν έχει κάποιο πρόγραμμα σε εξέλιξη.

### **7. Κατεχόμενα από την εταιρεία χρεόγραφα**

Η εταιρεία δεν έχει στην κατοχή της χρεόγραφα.

### **8. Διαθέσιμο συνάλλαγμα**

Διαθέσιμο συνάλλαγμα η εταιρεία δεν έχει.

### **9. Πληροφορίες για τα χρηματοοικονομικά μέσα**

Η εταιρεία δεν χρησιμοποιεί παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα ούτε συμμετέχει σε χρηματοοικονομικά εργαλεία που θα μπορούσαν να την εκθέσουν σε διακυμάνσεις επιτοκίων.

### **10. Ακίνητα της εταιρείας**

Η Εταιρεία βάσει σχετικής σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης (sale and lease back) έχει δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων επί των κάτωθι δύο επενδυτικών ακινήτων.

- ένα εμπορικό ακίνητο που βρίσκεται επί του 7ου χιλιομέτρου της Εθνικής Οδού Καλαμάτας Τρίπολης στην Δημοτική Ενότητα Θουρίας του Δήμου Καλαμάτας Μεσσηνίας. Το ακίνητο αυτό έχει συνολική επιφάνεια 4.454,40 τ.μ και είναι μισθωμένο.

## **ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**

Χρηματοοικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ

για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2020

---

- ένα εμπορικό ακίνητο που βρίσκεται επί της Α Παρόδου του Δημοτικού Σταδίου 2 Κατερίνης. Το ακίνητο αυτό έχει συνολική επιφάνεια 1.533,29 τ.μ και έχει ανεγερθεί επί οικοπέδου συνολικού εμβαδού 2.125,36. Πλησίον των εν λόγω εγκαταστάσεων ευρίσκεται και άλλο οικόπεδο επιφανείας 811,37 τ.μ που λειτουργεί ως χώρος στάθμευσης του ακινήτου.

### **11. Υποκαταστήματα**

Η εταιρεία δεν έχει υποκαταστήματα.

### **12. Περιβαλλοντικά ζητήματα (περίπτωση α και β της παρ. 2 του άρθρου 150 του Ν.4548/2018 σε συνδυασμό με την εγκύλιο, αρ. πρωτ.: 62784/2017)**

Η εταιρεία δεν επιβαρύνει ιδιαίτερα το περιβάλλον με τη δραστηριότητά της. Η εταιρεία, αναγνωρίζει τις υποχρεώσεις της απέναντι στο περιβάλλον και την ανάγκη συνεχούς βελτίωσης των περιβαλλοντικών επιδόσεών της, έτσι ώστε να επιτυγχάνει μια ισορροπημένη οικονομική ανάπτυξη σε αρμονία με την προστασία του περιβάλλοντος.

#### **α) Πραγματικές και δυνητικές επιπτώσεις της οντότητας στο περιβάλλον**

Η Εταιρεία λόγω του αντικειμένου της δεν δημιουργεί ιδιαίτερα απορρίμματα τα οποία να επιβαρύνουν το περιβάλλον.

#### **β) Γνωστοποίηση σχετικά με τις διαδικασίες που εφαρμόζει η οντότητα για την πρόληψη και τον έλεγχο της ρύπανσης και των περιβαλλοντικών επιπτώσεων από διάφορους παράγοντες**

##### **Ενεργειακή χρήση :**

Η Εταιρεία καταναλώνει ενέργεια μόνο από πάροχο ηλεκτρικού ρεύματος.

##### **Άμεση και έμμεση έκκληση ατμοσφαιρικών ρύπων :**

Δεν συντρέχει τέτοια περίπτωση.

##### **Διαχείριση αποβλήτων :**

Περιβαλλοντικές επιπτώσεις από τη μεταφορά ή από τη χρήση και τη διάθεση των προϊόντων και των υπηρεσιών :

Η Εταιρεία, λόγω του αντικειμένου της δεν επιβαρύνει ιδιαίτερα το περιβάλλον κατά την διάθεση των υπηρεσιών της.

#### **γ) Αναφορά στην ανάπτυξη των πράσινων προϊόντων και υπηρεσιών εφόσον υπάρχουν.**

Δεν συντρέχει τέτοια περίπτωση

### **13. Πληροφορίες που αναφέρονται στην απόκτηση ιδίων μετοχών όπως προβλέπεται στην παράγραφο 2 του άρθρου 50 του Ν.4548/2018 (παρ. 3 του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018)**

Δεν αποκτήθηκαν «ίδιες μετοχές», κατά την διάρκεια της χρήσης 2020.

## **ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**

Χρηματοοικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ

για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2020

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

Κατά την ημερομηνία σύνταξης της παρούσας, ο κόσμος διέρχεται πρωτοφανούς κρίσης προερχόμενης από την πανδημία του COVID-19, η οποία αναμένεται να έχει πολλαπλές επιπτώσεις στις εμπορικές συναλλαγές παγκοσμίως μη αποκλειομένης της αγοράς επενδύσεων σε ακίνητα.

Εντούτοις, λόγω της φύσης των δραστηριοτήτων της εταιρείας και του αντικειμένου δραστηριότητας του ενοικιαστή του ιτιρίου ιδιοκτησίας της δεν αναμένεται σημαντική επίδραση στις δραστηριότητες της εταιρείας από την εν λόγω πανδημία.

Συνεπώς, κατόπιν αξιολόγησης των γεγονότων, των συνθηκών και των σχετικών επιχειρηματικών κινδύνων, ο κίνδυνος της μη συνέχισης δραστηριότητας δεν υφίσταται στο άμεσο μέλλον. Η διοίκηση εκτιμά ότι η παραδοχή της συνεχζόμενης δραστηριότητας είναι ενδεδεγμένη για την κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις συντάχθηκαν σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ και είναι οι πρώτες που συντάσσονται βάση των εν λόγω Προτύπων.

Κύριοι Μέτοχοι,

Μετά από τα ανωτέρω σας καλούμε όπως εγκρίνετε τις συνημμένες ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις χρήσεως 2020

**Αθήνα, 18 Μαΐου 2021**

**Με εντολή Διοικητικού Συμβουλίου**

**Ο Πρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος**

**ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ ΜΠΑΡΚΟΝΙΚΟΣ**

## Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

### Προς τους Μετόχους της Εταιρείας

### «ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ»

#### Έκθεση ελέγχου επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

##### Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας «ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2020, τις καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες..

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της Εταιρείας κατά την 31η Δεκεμβρίου 2020, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

##### Βάση γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχο μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ) όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στην ενότητα της έκθεσής μας "Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων". Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία, 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 τη γνώμη μας.

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

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

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

## Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις, στο σύνολο τους, είναι απαλλαγμένες από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος και να εκδώσουμε έκθεση ελεγκτή, η οποία περιλαμβάνει τη γνώμη μας. Η εύλογη διασφάλιση συνιστά διασφάλιση υψηλού επιπέδου, αλλά δεν είναι εγγύηση ότι ο έλεγχος που διενεργείται σύμφωνα με τα ΔΠΕ, όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, θα εντοπίζει πάντα ένα ουσιώδες σφάλμα, όταν αυτό υπάρχει. Σφάλματα δύναται να προκύψουν από απάτη ή από λάθος και θεωρούνται ουσιώδη όταν, μεμονωμένα ή αθροιστικά, θα μπαρούσε 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 την γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.
- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη διοίκηση.
- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από τη διοίκηση της λογιστικής 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 31.12.2020.
- β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την εταιρεία «ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 18 Μαΐου 2021

**ΜΙΧΑΗΛ ΕΜΜ. ΜΑΝΩΛΙΚΑΣ**  
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής  
Α.Μ. ΣΟΕΛ 24191

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

**ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**  
 Χρηματοοικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ  
 για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2020

---

**Κατάσταση Οικονομικής Θέσης**

Ενεργητικό	Σημ.	Υπόλοιπο την	
		31.12.2020	31.12.2019
<b>Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία</b>			
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	7.249.000	7.217.000
Ενσώματα πάγια		0	2.172
		<b>7.249.000</b>	<b>7.219.172</b>
<b>Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία</b>			
Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις	6	26.777	122.410
Λοιπές απαιτήσεις	7	78.831	113.756
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	8	95.599	38.539
		<b>201.208</b>	<b>274.706</b>
<b>Σύνολο ενεργητικού</b>		<b>7.450.208</b>	<b>7.493.878</b>
<b>Καθαρή θέση και υποχρεώσεις</b>			
Μετοχικό κεφάλαιο	9	134.000	134.000
Τακτικό αποθεματικό	9	185.546	185.546
Λοιπά αποθεματικά	9	4.678.656	4.678.656
Υπόλοιπο κερδών εις νέο		-3.442.905	-3.640.680
<b>Σύνολο καθαρής θέσης</b>		<b>1.555.297</b>	<b>1.357.521</b>
<b>Υποχρεώσεις</b>			
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις χρημ/κων μισθώσεων	10	4.545.901	4.841.396
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	11	39.102	0
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	12	184.827	111.446
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		70.700	25.000
		<b>4.840.531</b>	<b>4.977.841</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Προμηθευτές και λοιπές εμπορικές υποχρεώσεις	13	539.088	662.841
Λοιπές υποχρεώσεις		66.718	94.929
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις χρημ/κων μισθώσεων	10	295.372	280.984
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		153.201	119.761
<b>Σύνολο τρέχουσαν υποχρεώσεων</b>		<b>1.054.380</b>	<b>1.158.515</b>
<b>Σύνολο καθαρής θέσης και υποχρεώσεων</b>		<b>7.450.208</b>	<b>7.493.878</b>

**ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**

Χρηματοοικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ  
για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2020

**Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος**

	<b>Χρήση που έληξε την</b>	
	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Σύνολο εσόδων από μισθώματα	14	534.000
Κόστος εσόδων	15	-14.287
<b>Μικτό κέρδος</b>		<b>519.713</b>
Εξόδα διοικητικής λειτουργίας	15	-21.430
Κέρδη από αναπροσαρμογή ακινήτων στην εύλογη αξία	5	32.000
Άλλα έσοδα (έξοδα) εκμεταλλεύσεως		-1.431
<b>Αποτελέσματα</b>		<b>528.852</b>
Χρηματοοικονομικά έσοδα		0
Χρηματοοικονομικά έξοδα		-257.694
<b>Κέρδη προ φόρων</b>		<b>271.157</b>
Φόρος εισοδήματος	16	-73.382
<b>Κέρδη μετά από φόρους</b>	(A)	<b>197.775</b>
		<b>211.761</b>

**Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα / (Ζημίες):**

Στοιχεία που δεν θα ταξινομηθούν μελλοντικά στην κατάσταση αποτελεσμάτων:

Αναλογιστικές ζημιές από συνταξιοδοτικά προγράμματα (μετά φόρων)	0	0
Μεταβολές αποτίμησης συμμετοχικών τίτλων	0	0
<b>Σύνολο</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Στοιχεία που ενδέχεται να ταξινομηθούν μελλοντικά στην κατάσταση αποτελεσμάτων:		
Κέρδη / (Ζημιές) από αποτίμηση πράξεων αντιστάθμισης κινδύνου	0	0
<b>Σύνολο</b>	<b>(B)</b>	<b>0</b>
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους</b>	<b>(A+B)</b>	<b>197.775</b>
<b>Κέρδη ανά μετοχή (σε Ευρώ ανά μετοχή)</b>	<b>17</b>	<b>14,7594</b>
		<b>15,8031</b>

**ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**

Χρηματοοικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ

για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2020

**Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων**

	Μετοχικό κεφάλαιο	Τακτικό αποθεματικό	Λοιπά αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
<b>Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2020</b>	<b>134.000</b>	<b>185.546</b>	<b>4.678.656</b>	<b>-3.640.680</b>	<b>1.357.522</b>
Άλλαγή λογιστικής πολιτικής	0	0	0	0	0
<b>Αναπροσαρμοσμένο υπόλοιπο 01.01.2020</b>	<b>134.000</b>	<b>185.546</b>	<b>4.678.656</b>	<b>-3.640.680</b>	<b>1.357.522</b>
Αναλογιστικές ζημιές από συνταξιοδοτικά προγράμματα	0	0	0	0	0
Μείωση μετοχικού κεφαλαίου	0	0	0	0	0
Μερίσματα	0	0	0	0	0
Μεταφορά σε / από αποθεματικά	0	0	0	0	0
Καθαρά κέρδη έτους	0	0	0	197.775	197.775
<b>Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2020</b>	<b>134.000</b>	<b>185.546</b>	<b>4.678.656</b>	<b>-3.442.905</b>	<b>1.555.297</b>

	Μετοχικό κεφάλαιο	Τακτικό αποθεματικό	Λοιπά αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
<b>Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2019</b>	<b>134.000</b>	<b>185.546</b>	<b>4.678.656</b>	<b>-3.852.441</b>	<b>1.145.761</b>
Άλλαγή λογιστικής πολιτικής	0	0	0	0	0
<b>Αναπροσαρμοσμένο υπόλοιπο 01.01.2019</b>	<b>134.000</b>	<b>185.546</b>	<b>4.678.656</b>	<b>-3.852.441</b>	<b>1.145.761</b>
Αναλογιστικές ζημιές από συνταξιοδοτικά προγράμματα	0	0	0	0	0
Μείωση μετοχικού κεφαλαίου	0	0	0	0	0
Μερίσματα	0	0	0	0	0
Μεταφορά σε / από αποθεματικά	0	0	0	0	0
Καθαρά κέρδη έτους	0	0	0	211.761	211.761
<b>Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2019</b>	<b>134.000</b>	<b>185.546</b>	<b>4.678.656</b>	<b>-3.640.680</b>	<b>1.357.522</b>

**ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**

Χρηματοοικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ

για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2020

**Κατάσταση Ταμειακών Ροών**

	<b>Χρήση που έληξε την</b>	
	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
<b>Κέρδη προ φόρων</b>	<b>271.157</b>	<b>277.463</b>
<b>Προσαρμογές για:</b>		
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων	731	636
Χρηματοοικονομικά έξοδα / (έσοδα) - καθαρά	257.694	284.619
(Κέρδη)/ ζημιές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	-32.000	0
	<b>497.582</b>	<b>562.717</b>
Μείωση (αύξηση) απαιτήσεων	130.558	37.302
Χρηματοοικονομικά έξοδα / (έσοδα) - καθαρά	-257.694	-284.619
Μείωση (αύξηση) υποχρεώσεων	-72.823	-29.381
Πληρωμές για φόρους εισοδήματος	0	0
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>	<b>297.623</b>	<b>286.020</b>
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		
Αγορές - διαγραφές ενσώματων παγίων	1.441	0
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες</b>	<b>1.441</b>	<b>0</b>
<b>Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>		
Εξοφλήσεις δανείων	-281.106	-267.178
Μείωση Μετοχικού Κεφαλαίου	0	0
Εισπράξεις από εκδοθέντα / αναληφθέντα δάνεια	39.102	0
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>	<b>-242.004</b>	<b>-267.178</b>
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα	57.060	18.841
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή του έτους	38.539	19.698
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος του έτους</b>	<b>95.599</b>	<b>38.539</b>

## **ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**

Χρηματοοικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ

για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2020

---

### **Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων**

#### **1. Γενικές πληροφορίες**

Οι παρούσες καταστάσεις περιλαμβάνουν τις Εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας "ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ" (η «Εταιρεία») για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2020.

Οι Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 1η Ιανουαρίου έως 31η Δεκεμβρίου 2020, εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, στις 18 Μαΐου 2021 και υπόκεινται σε οριστική έγκριση από την ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων.

Η Εταιρεία έχει την μορφή της Ανωνύμου Εταιρείας με έδρα στην Αθήνα στην οδό Δορυλαίου 10-12 με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ: 8403001000 και Α.Φ.Μ: 998599754.

Ο κύριος σκοπός της Εταιρείας, με βάση το τελευταίο κωδικοποιημένο καταστατικό της, είναι η αξιοποίηση ακινήτων. Η εταιρεία δεν διαθέτει υποκαταστήματα ούτε έμμισθο προσωπικό.

Οι Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας είναι οι πρώτες που καταρτίζονται σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ. Ως ημερομηνία μετάβασης στα ΔΠΧΑ ορίσθηκε η 1η Ιανουαρίου 2019. Στο κεφάλαιο 2.1.3 κατωτέρω παρουσιάζεται συμφωνία της Οικονομικής Θέσης, των Ιδίων Κεφαλαίων και των αποτελεσμάτων χρήσης μεταξύ των προηγούμενων λογιστικών αρχών και των Δ.Π.Χ.Α.

#### **2. Σύνοψη Σημαντικών Λογιστικών Πολιτικών**

Οι παρούσες ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας "ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ" αφορούν τη χρήση 2020. Έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή της συνεχούς επιχειρηματικής δραστηριότητας, την αρχή του δουλευμένου και σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.) όπως αυτά έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB) καθώς και τις Διερμηνείες τους, που έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Διερμηνειών (IFRIC) και έχουν εγκριθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Όλα τα αναθεωρημένα ή νεοεκδοθέντα πρότυπα και διερμηνείες που έχουν εφαρμογή στην Εταιρεία και ήταν σε ισχύ την 31 Δεκεμβρίου 2020, ελήφθησαν υπόψη στην έκταση που είχαν εφαρμογή. Υπάρχουν νέα πρότυπα και διερμηνείες με ισχύ για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν μεταγενέστερα της 01.01.2020, η υιοθέτηση των οποίων δεν αναμένεται να έχει ουσιώδη επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί στα πλαίσια του ιστορικού κόστους με εξαίρεση, τις επενδύσεις σε ακίνητα καθώς και τα δικαιώματα χρήσης επί αυτών, τα οποία αποτιμήθηκαν στην εύλογη αξία τους και είναι εκπεφρασμένες σε Ευρώ.

## **ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**

**Χρηματοοικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ**

**για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2020**

---

### **2.1. Χρήση εκτιμήσεων**

Η κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α απαιτεί την χρήση αναλυτικών λογιστικών εκτιμήσεων και κρίσεων στη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών, που επηρεάζουν τα υπόλοιπα των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, τη γνωστοποίηση ενδεχομένων απαιτήσεων και υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία των οικονομικών καταστάσεων καθώς και τα παρουσιαζόμενα ποσά εσόδων και εξόδων κατά τις υπό εξέταση χρήσης. Παρά το γεγονός ότι οι εκτιμήσεις βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της Διοίκησης της Εταιρείας, τα πραγματικά αποτελέσματα ενδέχεται τελικά να διαφέρουν από τις εκτιμήσεις αυτές (σημ.3).

#### **2.1.2 Πρότυπα και Διερμηνείς υποχρεωτικά για την κλειόμενη οικονομική χρήση**

Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείς έχουν εκδοθεί και είναι υποχρεωτικής εφαρμογής για τις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1η Ιανουαρίου 2020 ή μεταγενέστερα. Η επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων καθώς και οι αλλαγές στις λογιστικές αρχές παρατίθεται παρακάτω:

#### **Πρότυπα και Διερμηνείς υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση**

##### **ΔΠΧΑ 3 (Τροποποιήσεις) «Ορισμός συνένωσης επιχειρήσεων»**

Ο νέος ορισμός εστιάζει στην έννοια της απόδοσης μιας επιχείρησης με τη μορφή παροχής αγαθών και υπηρεσιών στους πελάτες σε αντίθεση με τον προηγούμενο ορισμό ο οποίος εστιάζε στις αποδόσεις με τη μορφή μερισμάτων, χαμηλότερου κόστους ή άλλου οικονομικού οφέλους σε επενδυτές και λοιπά μέρη. Επιπλέον αποσαφηνίζει ότι, για να θεωρηθεί επιχείρηση, ένα ολοκληρωμένο σύνολο δραστηριοτήτων και περιουσιακών στοιχείων πρέπει να περιλαμβάνει τουλάχιστον μια εισροή και μια ουσιαστική διαδικασία που από κοινού συνεισφέρουν σημαντικά στην ικανότητά του να δημιουργεί εκροή. Τέλος εισάγει την δυνατότητα προαιρετικής εξέτασης (η εξέτασης συγκέντρωσης) με την οποία απλουστεύεται η εκτίμηση του κατά πόσον ένα αποκτηθέν σύνολο δραστηριοτήτων και περιουσιακών στοιχείων δεν αποτελεί επιχείρηση.

##### **ΔΛΠ 1 και ΔΛΠ 8 (Τροποποιήσεις) «Ορισμός του ουσιώδους»**

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

##### **ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39 και ΔΠΧΑ 7 (Τροποποιήσεις) «Αναμόρφωση επιτοκίων αναφοράς»**

Οι τροποποιήσεις αλλάζουν ορισμένες απαιτήσεις σχετικά με τη λογιστική αντιστάθμισης κινδύνου ώστε να παρέχουν διευκόλυνση σχετικά με τις πιθανές επιπτώσεις της αβεβαιότητας που θα προκαλέσει η αλλαγή των επιτοκίων αναφοράς. Επιπλέον, οι τροποποιήσεις απαιτούν από τις εταιρείες να παρέχουν πρόσθετες πληροφορίες στους επενδυτές σχετικά με τις σχέσεις αντιστάθμισής τους, οι οποίες επηρεάζονται άμεσα από αυτές τις αβεβαιότητες.

## **ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**

Χρηματοοικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ

για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2020

---

**Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους.**

**ΔΠΧΑ 16 (Τροποποίηση) «Παραχωρήσεις σε ενοίκια που σχετίζονται με τον COVID-19» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιουνίου 2020)**

Η τροποποίηση παρέχει στους μισθωτές (αλλά όχι τους εκμισθωτές) τη δυνατότητα προαιρετικής εξαίρεσης από την εκτίμηση του κατά πόσον η παραχώρηση σε ενοίκιο που σχετίζεται με τον COVID-19 είναι τροποποίηση της μίσθωσης. Οι μισθωτές μπορούν να επλέξουν να λογιστικοποιήσουν τις παραχωρήσεις σε ενοίκια με τον ίδιο τρόπο που θα έκαναν για αλλαγές που δεν είναι τροποποίησεις μισθώσεων. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

**ΔΠΧΑ 4 (Τροποποίηση) «Παράταση της προσωρινής απαλλαγής από την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2021)**

Η τροποποίηση αλλάζει την καθορισμένη ημερομηνία λήξης για την προσωρινή εξαίρεση στο ΔΠΧΑ 4 «Ασφαλιστήρια συμβόλαια» από την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα», έτσι ώστε οι οντότητες να υποχρεούνται να εφαρμόζουν το ΔΠΧΑ 9 για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2023. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

**ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39, ΔΠΧΑ 7, ΔΠΧΑ 4 και ΔΠΧΑ 16 (Τροποποίησεις) «Αναμόρφωση επιτοκίων αναφοράς – Φάση 2» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2021)**

Οι τροποποίησεις συμπληρώνουν αυτές που εκδόθηκαν το 2019 και επικεντρώνονται στις επιπτώσεις στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις όταν μια εταιρεία αντικαθιστά το παλιό επιτόκιο αναφοράς με ένα εναλλακτικό επιτόκιο αναφοράς ως αποτέλεσμα της αναμόρφωσης. Πιο συγκεκριμένα, οι τροποποιήσεις σχετίζονται με το πώς μια εταιρεία θα λογιστικοποιήσει τις αλλαγές στις συμβατικές ταμειακές ροές των χρηματοοικονομικών μέσων, πώς θα λογιστικοποιήσει τις αλλαγές στις σχέσεις αντιστάθμισής της και τις πληροφορίες που πρέπει να γνωστοποιήσει. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

**ΔΛΠ 16 (Τροποποίηση) «Ενσώματα πάγια – Έσοδα πριν από την προβλεπόμενη χρήση» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2022)**

Η τροποποίηση απαγορεύει στην οντότητα να αφαιρεί από το κόστος ενσώματου παγίου τυχόν έσοδα που λαμβάνονται από την πώληση ειδών που παράγονται ενώ η οντότητα προετοιμάζει το πάγιο για την προοριζόμενη χρήση του. Απαιτεί επίσης από τις οντότητες να γνωστοποιούν χωριστά τα ποσά των εσόδων και των δαπανών που σχετίζονται με τέτοια παραγόμενα είδη που δεν αποτελούν αποτέλεσμα της συνήθης δραστηριότητας της οντότητας. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

## **ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**

**Χρηματοοικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ**

**για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2020**

---

### **ΔΛΠ 37 (Τροποποίηση) «Επαχθείς συμβάσεις – Κόστος εκπλήρωσης μιας σύμβασης» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2022)**

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι «το κόστος εκπλήρωσης μιας σύμβασης» περιλαμβάνει το άμεσα συσχετιζόμενο κόστος της εκπλήρωσης αυτής της σύμβασης και την κατανομή άλλων δαπανών που σχετίζονται άμεσα με την εκτέλεσή της. Η τροποποίηση διευκρινίζει επίσης ότι, προτού αναγνωριστεί χωριστή πρόβλεψη για επαχθή σύμβαση, μια οντότητα αναγνωρίζει τυχόν ζημιά απομείωσης στα περιουσιακά στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν για την εκπλήρωση της σύμβασης, και όχι σε περιουσιακά στοιχεία που ήταν αφοσιωμένα μόνο στη συγκεκριμένη σύμβαση. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

### **ΔΠΧΑ 3 (Τροποποίηση) «Αναφορά στο Εννοιολογικό Πλαίσιο» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2022)**

Η τροποποίηση επικαιροποίησε το πρότυπο ώστε να αναφέρεται στο Εννοιολογικό Πλαίσιο για τη Χρηματοοικονομική Αναφορά που ειδόθηκε το 2018, όταν πρέπει να προσδιοριστεί τι συνιστά περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση σε μία συνένωση επιχειρήσεων. Επιπλέον, προστέθηκε μια εξαίρεση για ορισμένους τύπους υποχρεώσεων και ενδεχόμενων υποχρεώσεων που αποκτήθηκαν σε μια συνένωση επιχειρήσεων. Τέλος, διευκρινίζεται ότι ο αποκτών δεν πρέπει να αναγνωρίζει ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία, όπως ορίζονται στο ΔΛΠ 37, κατά την ημερομηνία απόκτησης. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

### **ΔΛΠ 1 (Τροποποίηση) «Ταξινόμηση υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2023)**

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι οι υποχρεώσεις ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες βάσει των δικαιωμάτων που είναι σε ισχύ στη λήξη της περιόδου αναφοράς. Η ταξινόμηση δεν επηρεάζεται από τις προσδοκίες της οντότητας ή από γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς. Επιπλέον, η τροποποίηση αποσαφηνίζει τη σημασία του όρου «διακανονισμάς» μιας υποχρέωσης του ΔΛΠ 1. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

### **Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2018 – 2020 (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2022)**

Οι τροποποιήσεις που παρατίθενται παρακάτω περιλαμβάνουν αλλαγές σε τρία ΔΠΧΑ. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

### **ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα»**

Η τροποποίηση εξετάζει ποια έξοδα πρέπει να περιληφθούν στην αξιολόγηση του 10% για την αποαναγνώριση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων. Τα σχετικά κόστη ή αμοιβές θα μπορούσαν να καταβληθούν είτε σε τρίτους είτε στον δανειστή. Σύμφωνα με την τροποποίηση, το κόστος ή οι αμοιβές που καταβάλλονται σε τρίτους δεν θα συμπεριληφθούν στην αξιολόγηση του 10%.

## ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Χρηματοοικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ

για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2020

### ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις»

Η τροποποίηση αφαίρεσε το παράδειγμα για πληρωμές από τον εκμισθωτή σχετικά με τις βελτιώσεις μισθωμάτων στο επεξηγηματικό παράδειγμα 13 του προτύπου, προκειμένου να εξαλειφθεί οποιαδήποτε πιθανή σύγχυση σχετικά με τον χειρισμό των κινήτρων μίσθισης.

### ΔΛΠ 41 «Γεωργία»

Η τροποποίηση έχει καταργήσει την απαίτηση για τις οντότητες να εξαιρούν τις φορολογικές ταμειακές ροές κατά τη επιμέτρηση της εύλογης αξίας σύμφωνα με το ΔΛΠ 41.

#### 2.1.3 Συμφωνία λόγω μετάβασης από τα ΕΛΠ στα ΔΠΧΑ

Οι παρούσες Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας είναι οι πρώτες που καταρτίζονται σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ το δε πλαίσιο σύνταξης αυτών περιγράφεται στην σημείωση 2.1 (Πλαίσιο κατάρτισης των Οικονομικών Καταστάσεων). Ως ημερομηνία μετάβασης στα ΔΠΧΑ ορίσθηκε η 1η Ιανουαρίου 2019.

Προκειμένου να καταρτιστούν αυτές οι Οικονομικές Καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ 1, η εταιρεία έχει εφαρμόσει ορισμένες από τις υποχρεωτικές και ορισμένες από τις προαιρετικές εξαιρέσεις για αναδρομική εφαρμογή των ΔΠΧΑ.

#### Συμφωνία καθαρής θέσης σύμφωνα με τα ΕΛΠ και τα ΔΠΧΑ

Η συμφωνία της καθαρής θέσης μεταξύ ΕΛΠ και ΔΠΧΑ τόσο κατά την ημερομηνία μετάβασης δηλαδή την 1η Ιανουαρίου 2019 όσο και κατά το τέλος της συγκριτικής περιόδου δηλαδή την 31.12.2019 έχει ως εξής.

		Υπόλοιπα	
		31.12.2019	31.12.2018
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων όπως προγενέστερα είχαν απεικονισθεί σύμφωνα με τα ΕΛΠ	(α)	876.542	877.534
Επίδραση από την αποτίμηση επενδυτικών ακινήτων		495.970	495.970
Αναγνώριση αναβαλλόμενης φορολογίας		-111.446	-45.744
Προβλέψεις προστίμων από ρυθμίσεις οφειλών		-5.303	-10.000
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις		-172.000	-172.000
Προσαρμογή φορολογικών αποσβέσεων στα αποτελέσματα χρήσης		273.758	0
Σύνολο προσαρμογών	(β)	480.980	268.226
Ίδια κεφάλαια κατά ΔΠΧΑ	(α+β)	1.357.521	1.145.760

**ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**

Χρηματοοικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ

για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2020

Οι Οικονομικές Καταστάσεις κατά την ημερομηνία της αρχικής μετάβασης της 1ης Ιανουαρίου 2019 (31.12.2018) και οι αντίστοιχες προσαρμογές που διενεργήθηκαν έχουν ως εξής:

	<b>Υπόλοιπα την 01.01.2019</b>		
	<b>ΕΔΠ</b>	<b>Προσαρμογές</b>	<b>ΔΔΠ</b>
<b>Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία</b>			
Επενδύσεις σε ακίνητα	6.721.030	495.970	7.217.000
Ενσώματα πάγια	2.808	0	2.808
<b>Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία</b>			
Απαιτήσεις από πελάτες	164.333	0	164.333
Λοιπές απαιτήσεις	243.592	-134.457	109.136
Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	19.698	0	19.698
<b>Σύνολο ενεργητικού</b>	<b>7.151.461</b>	<b>361.513</b>	<b>7.512.975</b>
<b>Ιδια κεφάλαια και αποθεματικά</b>			
Μετοχικό κεφάλαιο	134.000	0	134.000
Τακτικό αποθεματικό	185.546	0	185.546
Αποθεματικά αναπροσαρμογής	991.472	-991.472	0
Λοιπά αποθεματικά	4.678.656	0	4.678.656
Υπόλοιπο κερδών εις νέο	-5.112.139	1.259.698	-3.852.441
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων</b>	<b>877.534</b>	<b>268.226</b>	<b>1.145.760</b>
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	5.389.558	-267.302	5.122.257
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	0	45.744	45.744
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	0	25.000	25.000
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Προμηθευτές και λοιπές εμπορικές υποχρεώσεις	716.131	0	716.131
Λοιπές υποχρεώσεις	53.898	22.543	76.441
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις χρημ/κων μισθώσεων	0	267.302	267.302
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	114.340	0	114.340
<b>Σύνολο καθαρής θέσης και υποχρεώσεων</b>	<b>7.151.461</b>	<b>361.513</b>	<b>7.512.975</b>

## **ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**

Χρηματοοικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ

για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2020

Η συμφωνία των αποτελεσμάτων χρήσης μεταξύ ΕΛΠ και ΔΠΧΑ κατά την διάρκεια της προηγούμενης συγκριτικής περιόδου (χρήση 2019) έχει ως εξής.

### **Χρήση 2019**

<b>Σύνολο κερδών (ζημιών) σύμφωνα με τα ΕΛΠ</b>	<b>-992</b>
Αντιλογισμός φορολογικών αποσβέσεων επενδυτικών ακινήτων	273.758
Αναβαλλόμενη φορολογική δαπάνη	-65.702
Συμψηφισμός προστίμων με σχηματισθείσα πρόβλεψη	4.697
<b>Σύνολο κερδών (ζημιών) σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ</b>	<b>211.761</b>

## **2.2 Συναλλαγματικές μετατροπές**

### **(α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα αναφοράς.**

Τα στοιχεία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας καταχωρούνται με βάση το κύριο νόμισμα του οικονομικού περιβάλλοντος, στο οποίο η Εταιρεία λειτουργεί («λειτουργικό νόμισμα»). Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ, που είναι το λειτουργικό νόμισμα και το νόμισμα αναφοράς της Εταιρείας

### **(β) Συναλλαγές και υπόλοιπα**

Οι συναλλαγές σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα με βάση τις ισοτιμίες που ισχύουν κατά την ημερομηνία των συναλλαγών. Κέρδη και ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές οι οποίες προκύπτουν από την εκκαθάριση τέτοιων συναλλαγών ή κατά τη μετατροπή των χρηματικών στοιχείων του ενεργητικού και παθητικού που εκφράζονται σε ξένο νόμισμα με τις ισχύουσες ισοτιμίες κατά την ημερομηνία ισολογισμού (31.12), αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα

## **2.3 Επενδυτικά ακίνητα**

Ακίνητα τα οποία κατέχονται ή για μακροχρόνιες εκμισθώσεις ή για κεφαλαιουχικά κέρδη ή και για τα δύο, και τα οποία δε χρησιμοποιούνται, κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιόκτητα οικόπεδα, ιδιόκτητα κτίρια, κτίρια από χρηματοδοτικές και λειτουργικές μισθώσεις και ακίνητα υπό κατασκευή τα οποία αναπτύσσονται για μελλοντική χρήση ως επενδυτικά ακίνητα.

Οι ιδιόκτητες επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης, καθώς και αν είναι εφαρμόσιμο, του κόστους δανεισμού. Οι επενδύσεις σε ακίνητα που προκύπτουν από χρηματοδοτικές και λειτουργικές μισθώσεις

## **ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**

Χρηματοοικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ

για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2020

---

αναγνωρίζονται αρχικά στη χαμηλότερη μεταξύ της εύλογης αξίας του ακινήτου ή της παρούσας αξίας των ελάχιστων μισθωμάτων.

Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται σε εύλογη αξία. Η εύλογη αξία βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φυσική κατάσταση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε ακινήτου. Αν η πληροφόρηση αυτή δεν είναι διαθέσιμη, η εταιρεία εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές ή προεξόφληση ταμειακών ροών. Οι αποτιμήσεις αυτές διεξάγονται ετησίως από ανεξάρτητους εκτιμητές και συνάδουν με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Επιτροπή των Διεθνών Προτύπων Αποτίμησης.

Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στη λογιστική αξία του ακινήτου μόνο όταν είναι πιθανόν ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη, που σχετίζονται με το εν λόγω ακίνητο, θα εισρεύσουν και ότι τα σχετικά κόστη μπορούν να μετρηθούν αξιόπιστα. Τα έξοδα επιδιορθώσεων και συντηρήσεων επιβαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσης κατά την οποία πραγματοποιούνται.

Μεταβολές στις εύλογες αξίες καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσης. Οι επενδύσεις σε ακίνητα παύουν να αναγνωρίζονται όταν πωλούνται ή όταν παύει οριστικά η χρήση ενός επενδυτικού ακινήτου και δεν αναμένεται οικονομικό όφελος από την πώληση του.

Αν η χρήση κάποιου ακινήτου το οποίο έχει ταξινομηθεί στις επενδύσεις σε ακίνητα μεταβληθεί σε ιδιόχρηση, τότε το ακίνητο ταξινομείται στα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία και η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της επαναταξινόμησης θεωρείται το τεκμαρτό κόστος του ακινήτου για λογιστικούς σκοπούς. Αν η χρήση ενός πάγιου περιουσιακού στοιχείου μεταβληθεί και το ακίνητο χαρακτηριστεί ως επενδυτικό ακίνητο, οποιαδήποτε διαφορά που προκύπτει μεταξύ της λογιστικής και της εύλογης του αξίας κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, αναγνωρίζεται στα ίδια κεφάλαια ως επανεκτίμηση της αξίας των πάγιων περιουσιακών στοιχείων, βάσει του ΔΔΠ 16. Ωστόσο, εάν το κέρδος από αποτίμηση σε εύλογη αξία αντιστρέφει προγενέστερες ζημιές απομείωσης, τότε το κέρδος αυτό αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης στο βαθμό που αντιλογίζει μια προγενέστερη ζημία απομείωσης. Τυχόν υπόλοιπο κέρδος αναγνωρίζεται στα Λοιπά συνολικά έσοδα αυξάνοντας το αποθεματικό αναπροσαρμογής παγίων στα ίδια κεφάλαια.

### **2.4 Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια**

Τα ενσώματα πάγια περιλαμβάνουν κυρίως οικόπεδα, κτίρια, μηχανολογικό εξοπλισμό, μεταφορικά μέσα και έπιπλα και εξαρτήματα. Τα ενσώματα πάγια αποτιμώνται στο κόστος κτήσεως μείον τις συσσωρευμένες αποσβέσεις. Το κόστος κτήσεως περιλαμβάνει όλες τις άμεσες δαπάνες για την απόκτηση των περιουσιακών στοιχείων.

Τα οικόπεδα δεν υπόκεινται σε απόσβεση. Οι αποσβέσεις των ενσωμάτων παγίων υπολογίζονται με την σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής τους που έχει ως εξής:

Κτίρια	45-55 έτη
Μηχανήματα	8-10 έτη
Αινικότητα	8-10 έτη
Λοιπός εξοπλισμός	5-7 έτη

## **ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**

Χρηματοοικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ

για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2020

---

Οι υπολειμματικές αξίες και οι ωφέλιμες ζωές των ενσωμάτων παγίων υπόκεινται σε επανεξέταση σε κάθε ετήσιο ισολογισμό. Η καταχώρηση των προσθηκών, στα βιβλία της Εταιρείας, γίνεται στο κόστος κτήσης, το οποίο περιλαμβάνει όλες τις άμεσα επιρριπτέες δαπάνες για την απόκτηση των στοιχείων. Μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται σε επαύξηση της λογιστικής αξίας των ενσωμάτων παγίων μόνον αν πιθανολογείται ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη θα εισρεύσουν στην Εταιρεία και το κόστος τους μπορεί να αποτιμηθεί αξιόπιστα. Οι επισκευές και οι συντηρήσεις, όταν γίνονται, καταχωρούνται σε βάρος των αποτελεσμάτων χρήσης.

### **2.5 Άνλα περιουσιακά στοιχεία**

#### **Λογισμικό**

Το κόστος λογισμικού περιλαμβάνει το κόστος αγοράς και εγκατάστασης. Το κόστος των αδειών για τη χρήση λογισμικού κεφαλαιοποιείται με βάση το κόστος απόκτησης και ανάπτυξης του συγκεκριμένου λογισμικού έως ότου να είναι έτοιμο προς χρήση. Τα κόστη αυτά αποσβένονται κατά τη διάρκεια της εκτιμώμενης ωφέλιμης ζωής τους (2 έως 5 χρόνια) με τη σταθερή μέθοδο απόσβεσης.

### **2.6 Κρατικές επιχορηγήσεις**

Οι κρατικές επιχορηγήσεις αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία τους όταν υπάρχει επαρκής βεβαιότητα ότι η επιχορήγηση θα εισπραχθεί και ότι η Εταιρεία θα συμμορφωθεί με τις σχετικές απαιτήσεις. Επιχορηγήσεις που σχετίζονται με πάγια περιουσιακά στοιχεία αρχικά αναγνωρίζονται σαν κρατικές επιχορηγήσεις επομένων περιόδων και συμπεριλαμβάνονται στις «Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις». Μεταγενέστερα πιστώνονται στα αποτελέσματα κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής των παγίων που αναφέρονται σε άμεση σχέση με τις αποσβέσεις του συγκεκριμένου παγίου.

### **2.7 Εμπορικές απαιτήσεις**

Οι απαιτήσεις από πελάτες, αρχικά καταχωρούνται στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα επιμετρώνται στο αναπόσβεστο κόστος με την χρήση του πραγματικού επιτοκίου, αφαιρουμένων των προβλέψεων απομείωσης. Οι εμπορικές απαιτήσεις περιλαμβάνουν επιταγές και γραμμάτια εισπρακτέα από τους πελάτες. Σχετικά με τις μη επισφαλείς εμπορικές απαιτήσεις, η Εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση του ΔΠΧΑ 9 και υπολογίζει τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια ζωής των απαιτήσεων. Για το σκοπό αυτό χρησιμοποιεί πίνακα με τον οποίο υπολογίζονται οι σχετικές προβλέψεις με τρόπο που αντανακλά την εμπειρία από παρελθόντα γεγονότα καθώς και προβλέψεις της μελλοντικής οικονομικής κατάστασης των πελατών και του οικονομικού περιβάλλοντος. Οι επισφαλείς απαιτήσεις αξιολογούνται μία προς μία για τον υπολογισμό της σχετικής πρόβλεψης. Το ποσό της πρόβλεψης αναγνωρίζεται στην κατάσταση συνολικών εισοδημάτων.

### **2.8 Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα**

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιλαμβάνουν τα μετρητά, τις καταθέσεις όψεως και προθεσμίας, καθώς και άλλες βραχυπρόθεσμες επενδύσεις οι οποίες είναι ρευστοποιήσιμες εντός περιόδου που δεν υπερβαίνει τους τρεις μήνες.

## **ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**

Χρηματοοικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ

για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2020

---

### **2.9 Μετοχικό κεφάλαιο**

Το μετοχικό κεφάλαιο περιλαμβάνει κοινές μετοχές της Εταιρείας. Άμεσα έξοδα για την έκδοση μετοχών, εμφανίζονται μετά την αφαίρεση του σχετικού φόρου εισοδήματος, και μειώνονται από το κόστος έκδοσης.

### **2.10 Δανεισμός**

Τα δάνεια καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους, μειωμένα με τα τυχόν άμεσα έξοδα που προκύπτουν από την πραγματοποίηση της συναλλαγής. Μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος. Τυχόν διαφορά μεταξύ του εισπραχθέντος ποσού (αφαιρουμένων των σχετικών εξόδων) και της αξίας εξόφλησης αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα κατά την διάρκεια του δανεισμού βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

### **2.11 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις**

Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα επιμετρούνται σύμφωνα με το αποσβεσμένο κόστος όπου και χρησιμοποιείται η μέθοδος του πραγματικού επιτοκίου. Οι υποχρεώσεις ταξινομούνται σε βραχυπρόθεσμες αν η πληρωμή επίκειται εντός ενός έτους ή λιγότερο. Εάν όχι παρουσιάζονται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.

### **2.12 Τρέχουσα και αναβαλλόμενη φορολογία**

Ο φόρος εισοδήματος της περιόδου αποτελείται από την τρέχουσα και την αναβαλλόμενη φορολογία. Το έξοδο/έσοδο φόρου για τη περίοδο είναι ο φόρος που υπολογίζεται στο φορολογητέο αποτέλεσμα της περιόδου βάσει του ισχύοντος φορολογικού συντελεστή στην κάθε χώρα/δικαιοδοσία στην οποία έχει παρουσία η Εταιρεία, προσαρμοσμένο στις μεταβολές στην αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση ή υποχρέωση που αφορούν προσωρινές διαφορές ή μη χρησιμοποιημένες φορολογικές ζημιές, καθώς και επιπλέον φόροι προηγούμενων χρήσεων.

Ο φόρος αναγνωρίζεται στην «Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων» εκτός και αν σχετίζεται με ποσά που έχουν αναγνωριστεί απευθείας στα Τίδια Κεφάλαια. Σε αυτήν την περίπτωση ο φόρος αναγνωρίζεται επίσης στα Τίδια Κεφάλαια. Οι τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις επιμετρώνται στο ποσό το οποίο αναμένεται να ανακτηθεί ή να πληρωθεί στις φορολογικές αρχές.

### **2.13 Παροχές στο προσωπικό**

#### **Προγράμματα καθορισμένων παροχών**

Όπως προβλέπεται από τις ισχύουσες διατάξεις της εργατικής νομοθεσίας, οι υπάλληλοι και οι εργάτες δικαιούνται κατά τη συνταξιοδότησή τους να λάβουν ποσό καθοριζόμενο με βάση τις αποδοχές τους και το χρόνο εργασίας τους. Τέτοια προγράμματα θεωρούνται προγράμματα καθορισμένων παροχών. Η υποχρέωση που αναγνωρίζεται στον ισολογισμό για τα προγράμματα καθορισμένων παροχών είναι η παρούσα αξία της υποχρέωσης για την καθορισμένη παροχή, κατά την ημερομηνία ισολογισμού, μειωμένη κατά την εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων του προγράμματος. Η υποχρέωση της καθορισμένης παροχής υπολογίζεται ετησίως από ανεξάρτητο αναλογιστή με τη χρήση της μεθόδου της προβλεπόμενης πιστωτικής μονάδας (projected unit credit method).

## **ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**

Χρηματοοικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ

για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2020

---

Η παρούσα αξία της υποχρέωσης καθορισμένων παροχών υπολογίζεται με προεξόφληση των μελλοντικών χρηματικών εκροών με συντελεστή προεξόφλησης το επιτόκιο των μακροπροθέσμων υψηλής πιστοληπτικής διαβάθμισης εταιρικών ομολόγων που εκφράζονται στο ίδιο νόμισμα με τις πληρωμές των εισφορών και έχουν διάρκεια περίπου ίση με το συνταξιοδοτικό πρόγραμμα.

Το κόστος τρέχουσας απασχόλησης των προγραμμάτων καθορισμένων παροχών το οποίο αναγνωρίζεται στη κατάσταση αποτελεσμάτων στις συνταξιοδοτικές παροχές, εκτός αν έχει ήδη συμπεριληφθεί στο κόστος κάποιου περιουσιακού στοιχείου, αντιπροσωπεύει την αύξηση της σχετικής υποχρέωσης όπως αυτή προκύπτει από την απασχόληση των εργαζόμενων την τρέχουσα περίοδο, τις περικοπές των καθορισμένων παροχών και τους διακανονισμούς. Τα αναλογιστικά κέρδη ή ζημίες που προκύπτουν από εμπειρικές αναπροσαρμογές και αλλαγές σε αναλογιστικές παραδοχές χρεώνονται ή πιστώνονται στα ίδια κεφάλαια, στα λοιπά συνολικά έσοδα κατά την περίοδο την οποία προκύπτουν. Το κόστος προϋπηρεσίας αναγνωρίζεται απευθείας στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

### **2.14 Προβλέψεις**

Προβλέψεις για έξοδα αναδιοργάνωσης και νομικές υποθέσεις γίνονται όταν η Εταιρεία έχει νομικές ή άλλες συμβατικές υποχρεώσεις που απορρέουν από πράξεις του παρελθόντος, είναι πιθανόν να χρειασθούν μελλοντικές εκροές για την διευθέτηση αυτών των υποχρεώσεων και τα σχετικά ποσά μπορούν να υπολογισθούν με σχετική ακρίβεια. Προβλέψεις αναδιάρθρωσης περιλαμβάνουν πρόστιμα λόγω τερματισμού συμβάσεων μισθώσεων και αμοιβές λόγω εξόδου από την υπηρεσία εργαζομένων. Προβλέψεις δεν μπορεί να γίνουν για ενδεχόμενες μελλοντικές λειτουργικές ζημίες. Οι προβλέψεις υπολογίζονται με βάση την παρούσα αξία των εκτιμήσεων της Διοίκησης και αφορούν στη δαπάνη που θα χρειαστεί για την διευθέτηση των αναμενόμενων υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία του Ισολογισμού. Ο συντελεστής προεξόφλησης που χρησιμοποιείται αντικατοπτρίζει τις συνθήκες της αγοράς και τη διαχρονική αξία του χρήματος καθώς επίσης και επαυξήσεις σχετικές με την υποχρέωση.

### **2.15 Αναγνώριση εσόδων**

Τα έσοδα περιλαμβάνουν έσοδα μίσθωσης ακινήτων και έσοδα από αγοραπωλησίες ακίνητης περιουσίας. Τα έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, με τη σταθερή μέθοδο, κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Όταν η εταιρεία παρέχει κίνητρα στους μισθωτές του, το κόστος αυτών των κινήτρων αναγνωρίζεται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, με τη σταθερή μέθοδο, μειωτικά των εσόδων από λειτουργικές μισθώσεις.

Τα μεταβλητά μισθώματα, όπως ενοίκια βάσει του κύκλου εργασιών των μισθωτών, καταχωρούνται ως έσοδα στις περιόδους που γνωστοποιούνται στην Εταιρεία.

### **2.16 Έσοδα από τόκους**

Τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται με τη χρήση του πραγματικού επιτοκίου. Όταν υπάρχει απομείωση των δανείων ή απαιτήσεων, η λογιστική αξία αυτών μειώνεται στο ανακτήσιμο ποσό τους το οποίο είναι η παρούσα αξία των αναμενόμενων μελλοντικών ταμειακών ροών προεξόφλουμένων με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο. Στη συνέχεια λογίζονται έσοδα από τόκους με το ίδιο επιτόκιο (αρχικό πραγματικό επιτόκιο) επί της απομειωμένης (νέας λογιστικής) αξίας.

## **.ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**

Χρηματοοικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ

για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2020

---

### **2.17 Έσοδα από μερίσματα**

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

### **2.18 Μισθώσεις**

#### **(α) Η εταιρεία ως μισθωτής**

Περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις που προκύπτουν από συμβάσεις μίσθισης αρχικά επιμετρούνται με βάση την παρούσα αξία των μελλοντικών μισθωμάτων.

Οι πληρωμές μισθωμάτων προεξιφλούνται με τη χρήση του τεκμαρτού επιτοκίου μίσθισης. Αν το επιτόκιο αυτό δεν μπορεί να προσδιοριστεί, τότε ο μισθωτής χρησιμοποιεί το αυξητικό επιτόκιο δανεισμού, που είναι το επιτόκιο με το οποίο ο μισθωτής θα δανείζονταν τα κεφάλαια για να αγοράσει ένα περιουσιακό στοιχείο παρόμοιας αξίας σε ένα αντίστοιχο οικονομικό περιβάλλον και με τους ίδιους εμπορικούς δρους και συνθήκες.

Το δικαίωμα χρήσης περιουσιακού στοιχείου επιμετράται στο κόστος και περιλαμβάνει τα ακόλουθα κονδύλια:

- Το ποσό της αρχικής επιμέτρησης της υποχρέωσης από μισθώσεις.
- Πληρωμές μισθωμάτων που πραγματοποιήθηκαν πριν ή κατά την έναρξη της μίσθισης αφαιρώντας τυχόν κίνητρα μίσθισης που εισπράγθηκαν.
- Τυχόν αρχικά κόστη σχετιζόμενα άμεσα με τη μίσθιση.
- Κόστη σχετικά με την αποκατάσταση του μίσθιου

Κάθε πληρωμή μισθώματος επιμερίζεται μεταξύ της υποχρέωσης και του χρηματοοικονομικού εξόδου. Το χρηματοοικονομικό έξοδο χρεώνεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων κατά την διάρκεια της μίσθισης και υπολογίζεται με βάση ένα σταθερό επιτόκιο επί του υπολοίπου της υποχρέωσης της κάθε περιόδου. Η αξία του δικαιώματος χρήσης αποσβένεται με την σταθερή μέθοδο με ισόποσες επιβαρύνσεις είτε στην διάρκεια της ωφέλιμης ζωής του περιουσιακού στοιχείου με δικαιώματα χρήσης είτε στην διάρκεια της σύμβασης ανάλογα με το ποια διάρκεια είναι πιο σύντομη. Στην περίπτωση που το δικαιώματα χρήσης αφορά σε επενδυτικό ανίκητο, τότε η αξία του δικαιώματος χρήσης αποσβένεται μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων ως μεταβολή εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα.

Πληρωμές σχετιζόμενες με μισθώσεις βραχυχρόνιας διάρκειας καθώς και συμβάσεων όπου η αξία του περιουσιακού στοιχείου είναι μικρής αξίας αναγνωρίζονται ως έξοδα στην κατάσταση αποτελεσμάτων κατά τη διάρκεια της μίσθισης. Ως βραχυχρόνιας διάρκειας συμβάσεις ορίζονται οι μισθώσεις με διάρκεια έως 12 μήνες. Τα μικρής αξίας περιουσιακά στοιχεία περιλαμβάνουν κυρίως εξοπλισμό γραφείου και μηχανήματα πληροφορικής.

#### **(β) Εταιρία ως εκμισθωτής**

Ακίνητα που εκμισθώνονται με λειτουργικές μισθώσεις περιλαμβάνονται στις επενδύσεις σε ακίνητα και επιμετρούνται σε εύλογη αξία (Σημ.2.3). Η Σημ.2.15 περιγράφει τη λογιστική αρχή αναγνώρισης εσόδων από μισθώσεις.

## **ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**

Χρηματοοικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ

για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2020

---

### **2.19 Διανομή μερισμάτων**

Η διανομή μερισμάτων στους μετόχους της Εταιρείας αναγνωρίζεται ως υποχρέωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης στην οποία τα μερίσματα ανακοινώθηκαν και η διανομή εγκρίθηκε από τη γενική συνέλευση των μετόχων. Τα ενδιάμεσα μερίσματα τα οποία έχουν προταθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο αναγνωρίζονται στις υποχρεώσεις κατά το χρόνο πρότασής τους.

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

#### **(α) Φόρος εισοδήματος**

Η Εταιρεία υπόκειται σε περιοδικούς ελέγχους από τις φορολογικές αρχές, η διαδικασία προσδιορισμού του φόρου εισοδήματος και της αναβαλλόμενης φορολογίας είναι πολύπλοκη και απαιτεί σε μεγάλο βαθμό να γίνουν εκτιμήσεις και να ασκηθεί κρίση. Υπάρχουν πολλές συναλλαγές και υπολογισμοί για τους οποίους ο τελικός προσδιορισμός του φόρου είναι αβέβαιος. Σε περίπτωση που φορολογικά θέματα δεν έχουν διευθετηθεί με τις αρχές, η διοίκηση της Εταιρείας λαμβάνει υπόψιν την εμπειρία του παρελθόντος και τη συμβουλή ειδικών σε φορολογικά και νομικά θέματα προκειμένου να αναλύσει τα συγκεκριμένα γεγονότα και συνθήκες, να ερμηνεύσει τη σχετική φορολογική νομοθεσία, να εκτιμήσει τη θέση των φορολογικών αρχών σε αντίστοιχες υποθέσεις και να αποφασίσει εάν χρειάζεται να αναγνωρίσει σχετικές προβλέψεις ή να γνωστοποιήσει ενδεχόμενες υποχρεώσεις.

Εάν το τελικό αποτέλεσμα του ελέγχου είναι διαφορετικό από το αρχικώς αναγνωρισθέν, η διαφορά θα επηρεάσει τον φόρο εισοδήματος και την αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση / υποχρέωση κατά την περίοδο οριστικοποίησης του αποτελέσματος.

#### **(β) Ανάκτηση αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων**

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις περιλαμβάνουν ποσά που αφορούν φορολογικές ζημιές προηγουμένων ετών. Στις περισσότερες περιπτώσεις, αναλόγως της αιτίας λόγω της οποίας προκύπτουν, τέτοιες φορολογικές ζημιές είναι διαθέσιμες για συμψηφισμό για περιορισμένο χρονικό διάστημα από τη χρονική στιγμή κατά την οποία πραγματοποιούνται. Η Εταιρεία κάνει παραδοχές σχετικά με το εάν αυτές οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις δύνανται να ανακτηθούν, χρησιμοποιώντας το εκτιμώμενο μελλοντικό φορολογητέο εισόδημα σύμφωνα με το εγκεκριμένο επιχειρηματικό σχέδιο και τον προϋπολογισμό της εταιρείας

#### **(γ) Προεξοφλητικό επιτόκιο**

Για την προεξόφληση των μελλοντικών μισθωμάτων, η Εταιρεία χρησιμοποιεί το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης. Εάν αυτό το επιτόκιο δεν μπορεί να καθοριστεί εύκολα, η Εταιρεία χρησιμοποιεί το διαφορικό επιτόκιο δανεισμού της (incremental borrowing rate). Το επιτόκιο υπολογίζεται χωριστά για συμβάσεις που πληρούν παρεμφερή κριτήρια, όπως διάρκεια μίσθωσης και νόμισμα συναλλαγής, αξιολογώντας τους τρέχοντες και ιστορικούς οικονομικούς δείκτες της αγοράς, λαμβάνοντας υπόψη εκδόσεις κοινών ομολογιακών τίτλων από εταιρείες με παρεμφερή πιστοληπτική ικανότητα. Η λογιστική αξία των υποχρεώσεων από μισθώσεις επαναμετράται, με την χρησιμοποίηση ανανεωμένου προεξοφλητικού επιτοκίου, εάν υπάρξει τροποποίηση στη σύμβαση, ή οποιαδήποτε αλλαγή στη διάρκεια της σύμβασης, στα σταθερά μισθώματα ή στην αξιολόγηση αγοράς του περιουσιακού στοιχείου.

## **ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**

Χρηματοοικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ

για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2020

Η εταιρεία χρησιμοποιεί την παρακάτω ιεραρχία για τον καθορισμό και τη γνωστοποίηση της εύλογης αξίας των χρηματοοικονομικών μέσων ανά τεχνική αποτίμησης:

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

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

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

Η πλέον κατάλληλη ένδειξη της «εύλογης αξίας» είναι οι τρέχουσες αξίες που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά για συναφή μισθωτήρια αλλά και λοιπά συμβόλαια. Εάν δεν είναι εφικτή η ανεύρεση τέτοιων πληροφοριών η Διοίκηση προσδιορίζει την αξία μέσα από ένα εύρος λογικών εκτιμήσεων των «εύλογων αξιών» βασιζόμενη στις συμβουλές ανεξάρτητων εξωτερικών εκτιμητών.

Για να πάρει μια τέτοια απόφαση η Διοίκηση λαμβάνει υπόψη της δεδομένα από διάφορες πηγές, που περιλαμβάνουν:

(i) Τρέχουσες τιμές σε μια ενεργή αγορά ακινήτων διαφορετικής φύσεως, κατάστασης ή τοποθεσίας (ή υποκείμενες σε διαφορετικές μισθώσεις ή λοιπά συμβόλαια), οι οποίες έχουν αναπροσαρμοστεί ως προς αυτές τις διαφορές.

(ii) Πρόσφατες τιμές παρόμοιων ακινήτων σε λιγότερο ενεργές αγορές, αναπροσαρμοσμένες έτσι ώστε να απεικονίζονται οποιεσδήποτε μεταβολές στις οικονομικές συνθήκες που έλαβαν χώρα από την ημερομηνία που έγιναν οι αντίστοιχες συναλλαγές σε εκείνες τις τιμές και

(iii) Προεξόφληση ταμειακών ροών, βασισμένες σε αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωμάτων και άλλων συμβολαίων και (όπου είναι εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, χρησιμοποιώντας προεξοφλητικά επιτόκια που απεικονίζουν την τρέχουσα εκτίμηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και τη χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ροών.

Οι κυριότεροι παράμετροι που επηρεάζουν την αποτίμηση της εύλογης αξίας των ακινήτων είναι αυτές που σχετίζονται με τα προσδοκώμενα μελλοντικά ενοίκια στην αγορά, καθώς και τα κατάλληλα προεξοφλητικά επιτόκια.

### **4. Πληροφόρηση κατά τομέα**

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται μόνο σε ένα τομέα, αυτό των επενδυτικών ακινήτων, οι δε πωλήσεις της πραγματοποιούνται στην Ελληνική Επικράτεια.

## ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Χρηματοοικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ

για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2020

### 5. Επενδύσεις σε ακίνητα

Το υπόλοιπο των επενδύσεων σε ακίνητα αναλύεται ως εξής:

	Υπόλοιπο την	
	31.12.2020	31.12.2019
Δικαιώματα χρήσης επενδυτικών ακινήτων	7.112.000	7.080.000
Επενδύσεις σε ακίνητα	137.000	137.000
<b>Σύνολο</b>	<b>7.249.000</b>	<b>7.217.000</b>

#### a) Δικαιώματα χρήσης επενδυτικών ακινήτων

Κατωτέρω παρατίθεται η κίνηση των δικαιωμάτων χρήσης των επενδυτικών ακινήτων κατά την διάρκεια των χρήσεων 2020 και 2019:

	Υπόλοιπα	
	31.12.2020	31.12.2019
<b>Υπόλοιπο έναρξης περιόδου</b>	7.080.000	7.080.000
Προσθήκες - αποκτήσεις	0	0
Αναγνώριστη επενδύσεων στην εύλογη αξία	32.000	0
<b>Υπόλοιπο λήξης περιόδου</b>	<b>7.112.000</b>	<b>7.080.000</b>

Η Εταιρεία βάσει σχετικής σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης (sale and lease back) έχει δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων επί των κάτωθι δύο επενδυτικών ακινήτων.

- ένα εμπορικό ακίνητο που βρίσκεται επί του 7ου χιλιομέτρου της Εθνικής Οδού Καλαμάτας Τρίπολης στην Δημοτική Ενότητα Θουρίας του Δήμου Καλαμάτας Μεσσηνίας. Το ακίνητο αυτό έχει συνολική επιφάνεια 4.454,40 τ.μ. και είναι μισθωμένο.
- ένα εμπορικό ακίνητο που βρίσκεται επί της Α Παρόδου του Δημοτικού Σταδίου 2 Κατερίνης. Το ακίνητο αυτό έχει συνολική επιφάνεια 1.533,29 τ.μ. και έχει ανεγερθεί επί οικοπέδου συνολικού εμβαδού 2.125,36. Πλησίον των εν λόγω εγκαταστάσεων ευρίσκεται και άλλο οικόπεδο επιφανείας 811,37 τ.μ. που λειτουργεί ως χώρος στάθμευσης του ακινήτου.

Τα δικαιώματα χρήσης των ανωτέρω επενδυτικών ακινήτων αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία αυτών. Η εύλογη αξία προσδιορίζεται βάσει εκτιμήσεων που λαμβάνονται από πιστοποιημένους εξωτερικούς εκτιμητές.

Η κύρια μέθοδος που χρησιμοποιήθηκε κατά την 31.12.2020 για την επιμέτρηση της εύλογης αξίας είναι η Μέθοδος Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος (Κεφαλαιοποίηση Εισοδήματος/Μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών).

Οι βασικές παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν για τον υπολογισμό της εύλογης αξίας των δικαιωμάτων με βάση τα στοιχεία της μελέτης του εξωτερικού εκτιμητή έχουν ως εξής:

**ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**

Χρηματοοικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ  
για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2020

	<b>Δικαίωμα Κατερίνης</b>	<b>Δικαίωμα Καλαμάτας</b>
Συνολική επιφάνεια ανωδομής τμ	1.381,94	4.185,59
Συνολική επιφάνεια υπογείων τμ	151,35	268,81
Συνολική επιφάνεια κτιρίου τμ	<b>1.533,29</b>	<b>4.454,40</b>
Μικτά ετήσια έσοδα 31.12.2020	198.000,00	420.000,00
Μικτά ετήσια έσοδα πρώτου έτους	198.000,00	420.000,00
Καθαρά ετήσια έσοδα πρώτου έτους	198.000,00	364.000,00
Αγοραίο ετήσιο μίσθισμα 31.12.2020	191.209,00	458.423,00

**Μεθόδος προεξοφλούμενων χρηματοροών**

Έτος εξόδου μοντέλου χρηματοροών	1η Ιανουαρίου 2031	1η Ιανουαρίου 2031
Μικτό μηνιαίο μίσθισμα κατά την έξοδο	221.283,00	530.525,00
Εξέλιξη αγοραίου μισθώματος	15,73%	15,73%
Συντελεστής κεφαλαιοποίησης στην λήξη της περιόδου	8,50%	9,00%
Συντελεστής προεξόφλησης	10,00%	10,75%
<b>Εύλογη αξία βάση μοντέλου χρηματοροών</b>	<b>2.204.000</b>	<b>4.908.000</b>
Αρχικός συντελεστής απόδοσης	8,63%	8,56%
Μέση σταθμισμένη απόδοση	8,39%	9,07%
Απόδοση ανά έτος	8,63% - 9,48%	7,42 % - 10,61 %

Τα έσοδα από μισθώματα που καταχωρήθηκαν στα αποτελέσματα χρήσης κατά την διάρκεια των 2 τελευταίων χρήσεων έχουν ως εξής.

	<b>Χρήση που έληξε</b>	
	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Έσοδα από υπεκμίσθιση Καλαμάτας	336.000	420.000
Έσοδα από υπεκμίσθιση Κατερίνης	198.000	198.000
<b>Σύνολο</b>	<b>534.000</b>	<b>618.000</b>

**β) Επενδύσεις σε ακίνητα**

Το υπόλοιπο του ανωτέρω λογαριασμού ποσού € 137.000 αφορά

**α)** την εύλογη αξία εννέα (9) αγροτεμαχίων, που βρίσκονται στην κτηματική περιοχή Μελισσιών, της Τοπικής Κοινότητας Μελισσών, της Δημοτικής Ενότητας Κοζάνης, της Περιφερείας Δυτικής Μακεδονίας:, συνολικής επιφανείας 35.062 τ.μ. Οι παραπάνω αγροί περιήλθαν στην εταιρεία δυνάμει του υπ' αριθμόν 3.795/31-12-2009 συμβολαίου αγοραπωλησίας, το οποίο έχει νόμιμα μεταγραφεί στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Κοζάνης, με αγορά από την ανώνυμη εταιρία με την επωνυμία "LYMAN Ανώνυμος Εταιρεία Ανάπτυξης & Αξιοποίησης Ακινήτων" και διακριτικό τίτλο "LYMAN A.E."

Σημειώνεται ότι μεταγενέστερα της 31.12.2020 η εταιρεία, με το υπό αριθμό 10.344 συμβόλαιο της 8ης Απριλίου 2021, μεταβίβασε την κυριότητα των ως άνω αγροτεμαχίων, συνεπεία πώλησης έναντι τιμήματος € 47.364,66. Η αποτίμηση των ανωτέρω αγροτεμαχίων στην εύλογη αξία αυτών, κατά την ημερομηνία μετάβασης στα ΔΠΧΑ, διενεργήθηκε προσεγγιστικά με βάση την μεταγενέστερη τιμή πώλησης αυτών ήτοι € 45.000,00 συνολικά. Το κέρδος από την μεταβίβαση των αγροτεμαχίων αυτών ποσού € 2.364,66 καταχωρήθηκε σε όφελος των αποτελεσμάτων της χρήσης 2021.

## ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Χρηματοοικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ

για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2020

β) την εύλογη αξία δύο (2) οικοπέδων, που βρίσκονται επί της Α. Παρόδου του Δημοτικού Σταδίου 2 Κατερίνης, συνολικής επιφανείας 811,37 τ.μ. τα οποία χρησιμοποιούνται ως χώρος στάθμευσης του S/M που βρίσκεται στην πόλη της Κατερίνης.

### 6. Πελάτες

Τα υπόλοιπα των απαιτήσεων από πελάτες αναλύονται ως εξής:

	Υπόλοιπο την	
	31.12.2020	31.12.2019
Πελάτες	26.777	122.410
- Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	0	0
<b>Υπόλοιπο</b>	<b>26.777</b>	<b>122.410</b>

Στον παρακάτω πίνακα αναλύεται το σύνολο των απαιτήσεων από πελάτες με βάση την ληκτότητα αυτών:

	Υπόλοιπο την	
	31.12.2020	31.12.2019
Μη ληξιπρόθεσμα υπόλοιπα	26.777	122.410
Ληξιπρόθεσμα υπόλοιπα	0	0
<b>Σύνολο υπολοίπων πελατών</b>	<b>26.777</b>	<b>122.410</b>

Η ανάλυση της παλαιότητας των ληξιπρόθεσμων υπολοίπων των εμπορικών απαιτήσεων, έχει ως ακολούθως:

	Υπόλοιπο την	
	31.12.2020	31.12.2019
Εως 30 ημέρες	26.777	122.410
30 - 90 ημέρες	0	0
Πάνω από 90 ημέρες	0	0
<b>Σύνολο ληξιπροθέσμων υπολοίπων πελατών</b>	<b>26.777</b>	<b>122.410</b>

### 7. Λοιπές απαιτήσεις

Τα υπόλοιπα των λοιπών απαιτήσεων αναλύονται ως εξής:

## ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Χρηματοοικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ

για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2020

	Υπόλοιπο την	
	31.12.2020	31.12.2019
Χρεωστικά υπόλοιπα υποχρεώσεων	150	2.952,21
Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις από εταίρους	0	37.543
Λοιπές απαιτήσεις	78.681	73.261
<b>Σύνολο</b>	<b>78.831</b>	<b>113.756</b>

Η διοίκηση της εταιρείας εκτιμά, ότι δεν συντρέχει λόγος σχηματισμού πρόβλεψης απομείωσης των λοιπών απαιτήσεων, επειδή η είσπραξη αυτών θεωρείται βάσιμη.

### 8. Χρηματικά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών

Τα υπόλοιπα των χρηματικών διαθεσίμων και ισοδύναμων αυτών αναλύονται ως εξής:

	Υπόλοιπο την	
	31.12.2020	31.12.2019
Μετρητά	46.642	38.443
Καταθέσεις σε τράπεζες	48.958	96
<b>Σύνολο</b>	<b>95.599</b>	<b>38.539</b>

### 9. Μετοχικό κεφάλαιο - Αποθεματικά

**Μετοχικό κεφάλαιο:** Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αναλύεται ως εξής:

	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό κεφάλαιο	Σύνολο
<b>31 Δεκεμβρίου 2019</b>	13.400	134.000	134.000
<b>31 Δεκεμβρίου 2020</b>	13.400	134.000	134.000

Κατά τη διάρκεια της τρέχουσας χρήσης δεν πραγματοποιήθηκε ουδεμία μεταβολή στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας. Το ολοσχερώς καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο ανέρχεται σε € 134.000,00 και διαιρείται σε 13.400 μετοχές ονομαστικής αξίας € 10,00 εκάστη.

**Αποθεματικά:** Τα αποθεματικά της εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Υπόλοιπο την	
	31.12.2020	31.12.2019
Τακτικό αποθεματικό	185.546	185.546
Αφορολόγητα αποθεματικά	4.678.656	4.678.656
<b>Σύνολο</b>	<b>4.864.202</b>	<b>4.864.202</b>

## ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Χρηματοοικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ  
για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2020

**Τακτικό αποθεματικό:** Σύμφωνα με τις διατάξεις της Ελληνικής Νομοθεσίας, οι επιχειρήσεις υποχρεούνται να μεταφέρουν τουλάχιστον το 5% του ετήσιου καθαρού κέρδους τους, όπως αυτό απεικονίζεται στα βιβλία τους, σε τακτικό αποθεματικό, μέχρι το αποθεματικό αυτό να ανέλθει στο ένα τρίτο του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου. Το αποθεματικό αυτό, το οποίο σημειώτεον είναι φορολογημένο, δεν δύναται να διανεμηθεί κατά τη διάρκεια της λειτουργίας της Εταιρείας.

**Αφορολόγητα αποθεματικά:** Αναφορικά με το αφορολόγητο αποθεματικό ποσού € 4.678.656 σημειώνεται ότι αυτό αφορά εξ ολοκλήρου, το κέρδος που προέκυψε στην χρήση 2008 από την πώληση ακινήτου, στα πλαίσια της συναφθείσας σύμβασης πώλησης και επαναμίσθωσης ακινήτου (sale and leaseback) με την εταιρεία "Πειραιώς Leasing Χρηματοδοτικές Μισθώσεις ΑΕ"

Σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις της φορολογικής νομοθεσίας, το κέρδος αυτό απαλλάσσεται από τον φόρο εισοδήματος με την προϋπόθεση ότι θα εμφανιστεί σε ιδιαίτερο λογαριασμό αφορολόγητου αποθεματικού, το οποίο όμως φορολογείται σε περίπτωση διανομής ή διάλινσης της επιχείρησης, καθώς και λόγω λύσης της σύμβασης ή υποκατάστασης του μισθωτή από νέο πρόσωπο, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις.

Πιο συγκεκριμένα το αποθεματικό αυτό σε περίπτωση διανομής ή κεφαλαιοποίησής του θεωρείται φορολογικό κέρδος του φορολογικού έτους εντός του οποίου έγινε η διανομή ή κεφαλαιοποίηση και φορολογείται, συναθροιζόμενο με τα λοιπά αποτελέσματα (κέρδη ή ζημιές) από επιχειρηματική δραστηριότητα με την δήλωση φορολογίας εισοδήματος που θα υποβληθεί για το φορολογικό έτος αυτό.

Σημειώνεται τέλος, ότι επειδή δεν είναι στις προθέσεις της Διοίκησης της εταιρείας η διανομή ή κεφαλαιοποίηση του αποθεματικού αυτού, δεν έχει υπολογισθεί ο αναλογούν αναβαλλόμενος φόρος ποσοστού 24%.

### 10. Υποχρεώσεις μισθώσεων

Οι υποχρεώσεις από μισθώσεις αναλύονται ως εξής:

	Υπόλοιπο την	
	31.12.2020	31.12.2019
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων		
Υποχρεώσεις συμβολαίων χρηματοδοτικών μισθώσεων	4.545.901	4.841.396
Λοιπά δικαιώματα χρήσης	0	0
<b>Σύνολο μακροπρόθεσμων δικαιωμάτων</b>	<b>4.545.901</b>	<b>4.841.396</b>

### Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων

Λοιπά δικαιώματα χρήσης	0	0
Υποχρεώσεις συμβολαίων χρηματοδοτικών μισθώσεων πληρωτέα την επόμενη χρήση	295.372	280.984
<b>Σύνολο βραχυπρόθεσμων δικαιωμάτων</b>	<b>295.372</b>	<b>280.984</b>
<b>Σύνολο</b>	<b>4.841.273</b>	<b>5.122.380</b>

## ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Χρηματοοικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ

για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2020

Το χρονοδιάγραμμα αποπληρωμής των υποχρεώσεων από μισθώσεις έχει ως εξής:

	Υπόλοιπο την	
	31.12.2020	31.12.2019
Έως 1 έτος	295.372	280.983
Από 2 έως 5 έτη	1.301.771	1.275.469
άνω των 5	3.244.130	3.565.927
<b>Σύνολο</b>	<b>4.841.273</b>	<b>5.122.380</b>

Οι υποχρεώσεις συμβολαίων από χρηματοδοτικές μισθώσεις αφορούν την προεξοφλημένη υποχρέωση καταβολής μισθωμάτων δικαιωμάτων χρήσης περιουσιακών στοιχείων βάσει του ΔΠΧΑ 16 (Μισθώσεις). Οι υποχρεώσεις αυτές αποτιμήθηκαν στην παρούσα αξία των υπολειπόμενων μισθωμάτων, προεξοφλημένων με το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης.

## 11. Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις

Οι μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις της εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Υπόλοιπο την	
	31.12.2020	31.12.2019
<b>Μακροπρόθεσμός δανεισμός</b>		
Ομολογιακά δάνεια	0	0
Τραπεζικός δανεισμός	39.102	0
<b>Σύνολο μακροπροθέσμων δανείων</b>	<b>39.102</b>	<b>0</b>

Το υπόλοιπο του ανωτέρω λογαριασμού αφορά έκτακτη χρηματοδότηση την οποία έλαβε η εταιρεία από το Δημόσιο στα πλαίσια της ενίσχυσης επιχειρήσεων που επλήγησαν οικονομικά λόγω της εμφάνισης και διάδοσης της νόσου του κορωνοϊού COVID-19.

Το ετήσιο επιτόκιο του ανωτέρω δανείου ανέρχεται σε 0,94%. Η αποπληρωμή του ποσού ξεκινά τον Ιανουάριο του 2022 καθώς έως τις 31 Δεκεμβρίου 2021 παρέχεται άτοκη περίοδος χάριτος. Μετά τη παρέλευση της περιόδου χάριτος, το ποσό θα επιστραφεί σε 40 ισόποσες μηνιαίες δόσεις οι οποίες θα καταβάλλονται την τελευταία μέρα κάθε μήνα.

## 12. Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις

Η κίνηση των αναβαλλόμενων φορολογικών υποχρεώσεων έχει ως εξής.

	Υπόλοιπο την	
	31.12.2020	31.12.2019
Υπόλοιπο αρχής έτους	111.446	45.744
Αλλαγή λογιστικής πολιτικής	0	0
Κινήσεις στα αποτελέσματα χρήσης	73.382	65.702
<b>Υπόλοιπο τέλους χρήσης</b>	<b>184.827</b>	<b>111.446</b>

## ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Χρηματοοικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ  
για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2020

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις αναφέρονται στις κάτωθι κατηγορίες:

	Υπόλοιπο την	
	31.12.2020	31.12.2019
Επενδύσεις σε ακίνητα	226.107	152.726
Προβλέψεις αποζημίωσης προσωπικού	0	0
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	-41.280	-41.280
<b>Σύνολο</b>	<b>184.827</b>	<b>111.446</b>

## 13. Προμηθευτές και λοιπές εμπορικές υποχρεώσεις

Τα υπόλοιπα των προμηθευτών και λοιπών εμπορικών υποχρεώσεων αναλύονται ως εξής

	Υπόλοιπο την	
	31.12.2020	31.12.2019
Πειραιώς Leasing Χρηματ. Μισθώσεις ΑΕ	493.887	570.933
Λοιποί Προμηθευτές	45.202	91.908
<b>Υπόλοιπο τέλους χρήσης</b>	<b>539.088</b>	<b>662.841</b>

Η οφειλή προς την "Πειραιώς Leasing Χρηματοδοτικές Μισθώσεις ΑΕ" αφορά ληξιπρόθεσμες υποχρεώσεις για μισθώματα επενδυτικών ακινήτων.

## 14. Κύκλος εργασιών

Ο κύκλος εργασιών αναλύεται ως εξής:

	Χρήση που έληξε	
	31.12.2020	31.12.2019
Έσοδα από υπεκμίσθωση Καλαμάτας	336.000	420.000
Έσοδα από υπεκμίσθωση Κατερίνης	198.000	198.000
<b>Σύνολο</b>	<b>534.000</b>	<b>618.000</b>

## 15. Κόστος πωληθέντων / Έξοδα διοίκησης

Τα κατ' είδος έξοδα της εταιρείας για τις χρήσεις 2020 και 2019 έχουν ως εξής:

**ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**

Χρηματοοικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ

για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2020

	<b>Χρήση που έληξε την</b>	
	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	5.000	22.425
Παροχές τρίτων	1.339	1.442
Φόροι τέλη	27.647	26.824
Διάφορα έξοδα	1.000	4.591
Αποσβέσεις ενσωμάτων	731	636
<b>Σύνολο</b>	<b>35.717</b>	<b>55.919</b>

Ο μερισμός των δαπανών κατ' είδος στις επιμέρους λειτουργίες έχει ως εξής:

	<b>Χρήση που έληξε την</b>	
	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Κόστος εσόδων	14.287	22.367
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	21.430	33.551
<b>Σύνολο</b>	<b>35.717</b>	<b>55.919</b>

**16. Φόρος Εισοδήματος**

Ο φόρος που αναλογεί στα αποτελέσματα χρήσης αναλύεται ως εξής:

	<b>Χρήση που έληξε την</b>	
	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Τρέχων φόρος	0	0
Αναβαλλόμενος φόρος	73.382	65.702
<b>Σύνολο</b>	<b>73.382</b>	<b>65.702</b>

Ο φόρος επί των κερδών/ (ζημιών) προ φόρων διαφέρει από το θεωρητικό ποσό που θα προέκυπτε χρησιμοποιώντας τον σταθμισμένο μέσο συντελεστή φόρου. Η διαφορά έχει ως εξής:

	<b>Χρήση που έληξε την</b>	
	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
<b>Κέρδη (ζημιές) πρό φόρων</b>	<b>271.157</b>	<b>277.463</b>
<b>Φορολογικός συντελεστής</b>	<b>24%</b>	<b>24%</b>
Φόρος εισοδήματος βάση του ισχύοντος συντελεστή	65.078	66.591
Φόρος επί λογιστικών διαφορών	729	1.345
Λοιπές διαφορές φόρων	7.576	-2.234
<b>Φόροι χρήσης</b>	<b>73.382</b>	<b>65.702</b>
<b>Πραγματικός συντελεστής φόρου</b>	<b>27,1%</b>	<b>23,7%</b>

Ο βασικός φορολογικός συντελεστής για τις Ανώνυμες Εταιρείες που δραστηριοποιούνται στην Ελλάδα είναι 24% ( χρήση 2019 συντελεστής 24%).

## ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Χρηματοοικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ

για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2020

### 17. Κέρδη ανά μετοχή

Τα βασικά κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας το καθαρό κέρδος που αναλογεί στους μετόχους της Εταιρείας με το μέσο σταθμισμένο αριθμό μετοχών κατά τη διάρκεια της περιόδου αναφοράς, αφαιρουμένου του σταθμισμένου μέσου όρου των ιδίων μετοχών.

	Χρήση που έληξε την	
	31.12.2020	31.12.2019
Καθαρά κέρδη που αναλογούν σε κοινές μετοχές	197.775	211.761
Μέσος όρος των κοινών μετοχών	13.400	13.400
<b>Κέρδη ανά μετοχή (σε Ευρώ ανά μετοχή)</b>	<b>14,759</b>	<b>15,803</b>

### 18. Καταβληθέντα μερίσματα

Κατά την διάρκεια της χρήσης 2020 δεν καταβλήθηκαν μερίσματα στους μετόχους της εταιρείας.

### 19. Προτεινόμενη διάθεση κερδών

Το Διοικητικό Συμβούλιο προτίθεται να προτείνει στην προσεχή Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων την μη διανομή οιουδήποτε μερίσματος,

### 20. Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις - Απαιτήσεις και δεσμεύσεις

#### Εμπράγματα Βάρη

- Επί ενός οικοπέδου (ο.τ. Γ131Γ αρ. 03) συνολικής επιφάνειας 460,08 τ.μ. που βρίσκεται στο Δήμο Κατερίνης, υφίσταται προσημείωση υποθήκης ποσού € 700.000 υπέρ της ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε. δυνάμει της υπ' αριθμ. 893Σ/10-01-2011 απόφασης του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών.
- Επί ενός οικοπέδου (ο.τ. Γ131Γ αρ. 02Ν) συνολικής επιφάνειας 324 τ.μ. που βρίσκεται στο Δήμο Κατερίνης, υφίσταται προσημείωση υποθήκης ποσού € 700.000 υπέρ της ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε. δυνάμει της υπ' αριθμ. 893Σ/10-01-2011 απόφασης του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών.

#### Δικαστικές Υποθέσεις

Δεν υπάρχουν επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές καθώς και αποφάσεις δικαστικών ή διαιτητικών οργάνων που να έχουν επίπτωση στην χρηματοοικονομική θέση ή στα αποτελέσματα λειτουργίας της εταιρείας.

## **ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**

**Χρηματοοικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ**

**για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2020**

### **Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις**

Η εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις 2015 έως 2020 και σε ενδεχόμενο έλεγχο από την φορολογική διοίκηση ενδέχεται να επιβληθούν πρόσθετοι φόροι και προσαυξήσεις. Έναντι του κινδύνου αυτού η εταιρεία δεν έχει προβεί σε σχετική πρόβλεψη λόγω του ότι η Διοίκηση εκτιμά ότι επίδραση δεν θα είναι ουσιώδης στις οικονομικές καταστάσεις.

Σημειώνουμε όμως ότι το δικαίωμα του Δημοσίου για την επιβολή φόρου για τις χρήσεις μέχρι και το 2014 έχει παραγραφεί μέχρι την 31.12.2020, με την επιφύλαξη ειδικών ή εξαιρετικών διατάξεων που τυχόν προβλέπουν μεγαλύτερη προθεσμία παραγραφής και υπό τις προϋποθέσεις που αυτές ορίζουν.

Πέραν των ανωτέρω ενδεχόμενων υποχρεώσεων δεν υπάρχουν άλλες επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές δικαστικών ή διαιτητικών οργάνων ή αποφάσεις δικαστικών ή διαιτητικών οργάνων που έχουν ή ενδέχεται να έχουν σημαντική επίπτωση στην οικονομική κατάσταση ή λειτουργία της Εταιρείας.

### **21. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη**

Στην κατάσταση συνολικών εισοδημάτων δεν συμπεριλαμβάνονται έσοδα, δαπάνες και έξοδα, τα οποία προκύπτουν από τις συναλλαγές μεταξύ της Εταιρείας και συνδεδεμένων με αυτή μερών. Σημειώνεται ότι η εταιρεία δεν έχει παράσχει προκαταβολές και πιστώσεις σε μέλη του διοικητικού της Συμβουλίου.

### **22. Γεγονότα μετά την ημερομηνία Ισολογισμού**

Δεν υπάρχουν σημαντικά γεγονότα τα οποία να έλαβαν χώρα κατά την περίοδο από το τέλος της οικονομικής χρήσης και έως την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων.

Οι υπεύθυνοι για την κατάρτιση των ετησίων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

**Αθήνα, 18 Μαΐου 2021**

**Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ & ΔΝΩΝ  
ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ**

**ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ ΜΠΑΡΚΩΝΙΚΟΣ  
Α.Δ.Τ. AB203284**

**ΤΟ ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.**

*Αντώνης Γεωργανάς*

**ΓΕΩΡΓΙΑΔΟΥ ΖΩΗ-ΣΟΥΣΣΙ  
ΑΡ. ΔΙΑΒ. 87812175**

**Ο ΛΟΓΙΣΤΗΣ**

**ΚΑΡΑΔΗΜΗΤΡΗΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ  
ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ Ο.Ε.Ε. 72169  
Α' ΤΑΞΗΣ**