



ΑΓΡΟΤΙΚΟΣ ΟΙΚΟΣ ΣΠΥΡΟΥ Α.Ε.Β.Ε.

ΑΡ.Γ.Ε.ΜΗ 405401000

ΑΡ.Μ.Α.Ε 15417/006/Β/87/0014

ΕΤΗΣΙΕΣ ΕΤΑΙΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

ΤΗΣ 31.12.2019

ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

της χρήσεως από 1^η Ιανουαρίου 2019 έως την 31^η Δεκεμβρίου 2019

Σύμφωνα με το άρθρο 4 του Ν. 3556/2007

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

1	Δηλώσεις μελών του Διοικητικού Συμβουλίου	4
2	Ετήσια έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου	5
3	Επεξηγηματική Έκθεση	18
4	Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης	21
5	Έκθεση Ελέγχου ανεξάρτητων Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών	32
6	Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις	38
7	Στοιχεία και Πληροφορίες	94

Η παρούσα Οικονομική Έκθεση συντάχθηκε σύμφωνα με το άρθρο 4 του ν. 3556/2007 και της επ' αυτού εκδοθείσες αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και περιλαμβάνει:

1. Τις δηλώσεις των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου
2. Την ετήσια έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου
3. Την Επεξηγηματική έκθεση
4. Την Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης
5. Την έκθεση ελέγχου του Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή
6. Τις ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις

Βεβαιώνεται ότι η παρούσα Οικονομική Έκθεση της χρήσης 1.1.2019 – 31.12.2019, εγκρίθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της «ΑΓΡΟΤΙΚΟΣ ΟΙΚΟΣ ΣΠΥΡΟΥ Α.Ε.Β.Ε.», κατά την συνεδρίαση της **29/05/2020**. Η παρούσα Οικονομική Έκθεση είναι αναρτημένη στο διαδίκτυο στην ηλεκτρονική διεύθυνση www.spirou.gr, και θα παραμείνει στην διάθεση του επενδυτικού κοινού για διάστημα τουλάχιστον 5 ετών από την ημερομηνία δημοσιοποίησής της.

1. Δηλώσεις των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου
(σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. 2 του Ν. 3556/2007)

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της «ΑΓΡΟΤΙΚΟΣ ΟΙΚΟΣ ΣΠΥΡΟΥ Α.Ε.Β.Ε.»

- | | |
|-------------------------|---|
| 1. Σπυρίδων Σπύρου | Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου και Διευθύνων Σύμβουλος |
| 2. Δημήτριος Μποσινάκης | Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου |
| 3. Αναστάσιος Σπύρου | Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου |

ΔΗΛΩΝΟΥΜΕ ΟΤΙ

Εξ όσων γνωρίζουμε:

α. Οι συνημμένες ετήσιες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας «ΑΓΡΟΤΙΚΟΣ ΟΙΚΟΣ ΣΠΥΡΟΥ Α.Ε.Β.Ε.» για την περίοδο από 1^η Ιανουαρίου 2019 έως την 31^η Δεκεμβρίου 2019, οι οποίες καταρτίσθηκαν σύμφωνα με τα ισχύοντα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του Ενεργητικού και του Παθητικού, την Καθαρή Θέση και τα Αποτελέσματα Χρήσεως του Ομίλου και της Εταιρίας καθώς και των Επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στην Ενοποίηση εκλαμβανομένων ως σύνολο, σύμφωνα με τα οριζόμενα στις παραγράφους 3 έως 5 του άρθρου 5 του ν. 3556/2007, και των κατ' εξουσιοδότηση Αποφάσεων του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

β. Η ετήσια συνημμένη Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου απεικονίζει κατά τρόπο αληθή την εξέλιξη, τις επιδόσεις και τη θέση της Εταιρίας καθώς και των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στην Ενοποίηση λαμβανομένων ως σύνολο, συμπεριλαμβανομένων των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων που αντιμετωπίζουν.

γ. Οι συνημμένες Οικονομικές Καταστάσεις είναι εκείνες που εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της «ΑΓΡΟΤΙΚΟΣ ΟΙΚΟΣ ΣΠΥΡΟΥ Α.Ε.Β.Ε.» της 29 Μαΐου 2020 και έχουν δημοσιοποιηθεί με την ανάρτηση τους στο διαδίκτυο, στην διεύθυνση www.spirou.gr.

Αιγάλεω,
29 Μαΐου 2020

Οι βεβαιούντες

Σπυρίδων Σπύρου

Δημήτριος Μποσινάκης

Αναστάσιος Σπύρου

Πρόεδρος του Δ.Σ. και
Διευθύνων Σύμβουλος

Μέλος ΔΣ

Μέλος ΔΣ

**2. ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ
ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΤΗΣ «ΑΓΡΟΤΙΚΟΣ ΟΙΚΟΣ ΣΠΥΡΟΥ Α.Ε.Β.Ε.»
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ 1.1.2019 – 31.12.2019**

Κύριοι Μέτοχοι,

Σας υποβάλλουμε τις οικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, καθώς και την παρούσα έκθεση για τη χρήση από 1ης Ιανουαρίου μέχρι 31^{ης} Δεκεμβρίου 2019.

Η Έκθεση συντάχθηκε και είναι εναρμονισμένη με τις σχετικές διατάξεις του νόμου 3556/2007 (ΦΕΚ 91 /30.4.2007) και τις επ' αυτού εκδοθείσες εκτελεστικές αποφάσεις της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

Στην έκθεση αυτή περιγράφονται συνοπτικά, οι σπουδαιότερες θεματικές ενότητες, που είναι απαραίτητες, με βάση το ως άνω νομοθετικό πλαίσιο και απεικονίζει κατά τρόπο αληθή όλες τις σχετικές αναγκαίες κατά νόμο πληροφορίες, προκειμένου να εξαχθεί μια ουσιαστική και εμπειριστατωμένη ενημέρωση για την δραστηριότητα κατά την εν λόγω χρονική περίοδο της Εταιρίας ΑΓΡΟΤΙΚΟΣ ΟΙΚΟΣ ΣΠΥΡΟΥ Α.Ε.Β.Ε. (εφεξής καλούμενη για λόγους συντομίας ως «Εταιρία» ή «ΣΠΥΡΟΥ») καθώς και του Ομίλου ΣΠΥΡΟΥ στον οποίο, περιλαμβάνονται πλην της ΣΠΥΡΟΥ και οι ακόλουθες συνδεδεμένες εταιρείες:

- α) Όμιλος SPIROU AGROSCIENCES LTD. που εδρεύει στην Λευκωσία Κύπρου στην οποία η ΣΠΥΡΟΥ συμμετέχει με ποσοστό συμμετοχής 100,00%. Η εν λόγω θυγατρική συμμετέχει στην Εταιρία GOLDEN WEST BULGARIA OOD με ποσοστό συμμετοχής 98,00%.
- β) GOLDEN WEST TOHUMCULUC VE TICARET LIMITED SIRKETI που εδρεύει στην Τουρκία στην οποία η ΣΠΥΡΟΥ συμμετέχει με ποσοστό συμμετοχής 99,00%.
- γ) Αγροτικός Οίκος Σπύρου Management Services Ε.Π.Ε που εδρεύει στη Ελλάδα στην οποία η ΣΠΥΡΟΥ συμμετέχει με ποσοστό 100,00%.

Επειδή από την Εταιρία συντάσσονται και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις, η παρούσα Έκθεση είναι ενιαία με κύριο σημείο αναφοράς τα ενοποιημένα οικονομικά δεδομένα. Αναφορά στα μη ενοποιημένα οικονομικά δεδομένα της Εταιρίας γίνεται μόνο στα σημεία που έχει κριθεί αναγκαίο για την καλύτερη κατανόηση του περιεχομένου της.

Οι θεματικές ενότητες της Έκθεσης και το περιεχόμενο αυτών έχουν ως ακολούθως:

I. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΥ ΜΟΝΤΕΛΟΥ

Παραμένουμε σταθερά προσηλωμένοι στο όραμα μας: Να συμβάλουμε σε ένα καλύτερο μέλλον των ανθρώπων που αγγίζουμε μέσα από την άσκηση της επιχειρηματικής μας δραστηριότητας χτίζοντας υπεραξίες από τις οποίες όλοι θα ωφελούνται. Σύνθημα μας: **Μαζί καλλιεργούμε ένα καλύτερο μέλλον.**

Το κυριότερο συστατικό στη συνταγή της επιτυχίας μας είναι η ομαδική εργασία υψηλής ποιότητας ανθρώπων. Αναπτύσσουμε τις ικανότητες και δεξιότητες των ανθρώπων μας επενδύοντας συστηματικά στην εκπαίδευσή τους. Αφενός παροτρύνουμε και επιδοτούμε την ατομική βούληση καθενός να συνεχίσει τις σπουδές του σε μεταπτυχιακό επίπεδο και αφετέρου οργανώνουμε υψηλού επιπέδου προγράμματα εκπαίδευσης ειδικά σχεδιασμένα για τις ανάγκες μας. Πέρα από ανάπτυξη των τεχνικών μας γνώσεων, ιδιαίτερη έμφαση δίδουμε και σε εκπαίδευση που αποσκοπεί στην βελτίωση της αποτελεσματικότητας και στο να αναδείξει ή να βελτιώσει τις διοικητικές δεξιότητες των ανθρώπων μας. Οι στόχοι μας είναι παραπάνω από τις δυνατότητες ενός μόνο ατόμου. Η επιτυχία μας πηγάζει από το συνδυασμό των επιμέρους ατομικών ενεργειών στα πλαίσια ομάδων εργασίας ή λιγότερο επίσημων μορφών συνεργασίας.

Ο Όμιλος υπάρχει για να εξυπηρετεί τους πελάτες του. Προκειμένου να φέρουμε σε πέρας αυτή την αποστολή συνεργαζόμαστε και βασιζόμαστε στις προσπάθειες πολλών προμηθευτών και άλλων επιχειρηματικών συνεργατών. Το πνεύμα της συνεργασίας έχει μεγάλη σημασία για κάθε συναλλαγή μας. Τιμάμε την εμπιστοσύνη των πελατών μας προσπαθώντας διαρκώς να προβλέπουμε και να ικανοποιούμε τις ανάγκες τους.

II. ΕΠΙΔΟΣΕΙΣ ΚΑΙ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΘΕΣΗ

Ο ενοποιημένος κύκλος εργασιών για τη χρήση 2019 ανήλθε σε € 14.494 εκ., ενώ το 2018 ανήλθε σε € 12,575 εκ. Κατά την κλειόμενη χρήση, οι πωλήσεις στην ελληνική αγορά ανήλθαν σε € 9.602 εκ. ενώ το 2018 ανήλθαν σε € 9.396εκ. ενώ ο ενοποιημένος κύκλος εργασιών του εξωτερικού ήταν € 4.892 εκ. έναντι € 3.178 εκ. το 2018.

Ο εταιρικός κύκλος εργασιών για τη χρήση 2019 ανήλθε σε € 12.545 εκ., ενώ το 2018 σε € 11.642 εκ. Τα λειτουργικά κέρδη, προ φόρων, τόκων και εκτάκτων αποτελεσμάτων, ανήλθαν σε € 357 χιλ. έναντι € 428 χιλ. την προηγούμενη χρήση.

Αναλυτικότερα το μικτό κέρδος του Ομίλου για την τρέχουσα χρήση ανήλθε σε ποσό €5.205.839 (€5.072.835 την προηγούμενη χρήση) και της εταιρείας ανήλθε σε ποσό € 4.447.642 (€ 4.583.002 την προηγούμενη χρήση).

Τα λειτουργικά κέρδη, προ φόρων, τόκων και εκτάκτων αποτελεσμάτων, ανήλθαν σε € 348 χιλ. έναντι € 458 χιλ. την προηγούμενη χρήση.

ΑΓΡΟΤΙΚΟΣ ΟΙΚΟΣ ΣΠΥΡΟΥ Α.Ε.Β.Ε.
ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
για την χρήση 2019 (1^η Ιανουαρίου 2019 έως την 31^η Δεκεμβρίου 2019)

Το τελικό ενοποιημένο αποτέλεσμα προ φόρων είναι ζημία ύψους € 515χιλ., ενώ το αποτέλεσμα προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων (EBITDA) είναι θετικό και διαμορφώνεται σε κέρδος € 957χιλ. Τα ίδια κεφάλαια της Εταιρίας ανέρχονται σε € 5.469 εκ. ενώ στο σύνολο του ομίλου διαμορφώνονται σε € 3.561 εκ. Οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις σε επίπεδο ομίλου ανέρχονται σε € 27.077εκ. έναντι € 20.138 εκ. το 2018. Οι μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις ανέρχονται σε € 4.390 εκ. έναντι € 13,049 εκ. την προηγούμενη χρήση.

Εναλλακτικοί Χρηματοοικονομικοί Δείκτες Μέτρησης Απόδοσης:

Ο Όμιλος και η Εταιρία, χρησιμοποιεί ως εναλλακτικούς δείκτες επιμέτρησης της απόδοσης τα Κέρδη προ Φόρων Τόκων και Αποσβέσεων (EBITDA) και το περιθώριο αποτελεσμάτων προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων. Οι ανωτέρω δείκτες λαμβάνονται υπόψη από την Διοίκηση του Ομίλου για την λήψη στρατηγικών αποφάσεων.

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	1/1- 31/12/2019	1/1- 31/12/2018	1/1- 31/12/2019	1/1- 31/12/2018
Ζημία μετά από φόρους	72.274	-663.706	-650.694	-595.088
Φόροι	-588.148	-1.720.017	-550.000	-1.669.376
Τόκοι	1.640.320	1.821.936	1.284.581	908.795
Αποσβέσεις	854.841	832.938	788.680	772.625
Ζημία απομείωσης στοιχείων ενεργητικού	-776.093	1.020.070	273.907	1.783.870
Ζημία απομείωσης Λοιπών Στοιχείων Ενεργητικού	-247.157	-132.739	-247.157	-132.739
Κέρδη / (ζημίες) προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και συνολικών αποσβέσεων	956.536	1.158.482	899.316	1.068.087
Κύκλος εργασιών	14.494.247	12.574.824	12.545.937	11.642.350
Περιθώριο αποτελεσμάτων προ φόρων, τόκων, και αποσβέσεων	6,60%	9,21%	7,17%	9,17%

III. ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ

- Στις 6^η Σεπτεμβρίου 2019 πραγματοποιήθηκε η επαναληπτική ετήσια τακτική γενική συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας, στην οποία λήφθηκαν οι ακόλουθες αποφάσεις
 - Εγκρίθηκαν οι Ετήσιες Εταιρικές και Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις της εταιρικής χρήσης 1/1/2018 – 31/12/2018 οι οποίες συντάχθηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, μετά από ακρόαση και έγκριση των Εκθέσεων του Διοικητικού Συμβουλίου και του Ορκωτού Ελεγκτή – Λογιστή.
 - Απαλλαγή των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και του Ελεγκτή από κάθε ευθύνη αποζημίωσης επί των Οικονομικών Καταστάσεων και της εν γένει διαχείρισής για την χρήση από 01/01/2018 έως 31/12/2018.
 - Εκλογή ενός τακτικού και ενός αναπληρωματικού Ορκωτού Ελεγκτή για τον έλεγχο της οικονομικής χρήσης 2019 και καθορισμός της αμοιβής τους.

- Εκλογή νέου Διοικητικού Συμβουλίου και ορισμός μελών Επιτροπής Ελέγχου.
 - Έγκριση καταβληθεισών αμοιβών, αποζημιώσεων και μισθών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και καθορισμός ανώτατου ορίου αποδοχών των με σχέση εξαρτημένης εργασίας μελών του Δ.Σ. μέχρι 30/6/2019.
 - Χορήγηση αδείας, σύμφωνα με το άρθρο 23 παρ. 1 του κ.ν. 2190/1920 στα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και στους Διευθυντές για τη συμμετοχή τους σε Διοικητικά Συμβούλια ή στη Διεύθυνση εταιρειών εντός ή/και εκτός του Ομίλου που επιδιώκουν όμοιους ή παρεμφερείς σκοπούς.
 - Παροχή εξουσιοδότησεως στον Πρόεδρο και τον Γραμματέα της Γενικής Συνελεύσεως, να υπογράψουν και να επικυρώσουν τα πρακτικά αυτής.
2. Στις 14/06/2019 υπογράφηκε ιδιωτικό συμφωνητικό ρυθμίσεις οφειλών της εταιρείας «ΑΓΡΟΤΙΚΟΣ ΟΙΚΟΣ ΣΠΥΡΟΥ Α.Ε.Β.Ε.» και της τραπεζικής εταιρείας « ΤΡΑΠΕΖΑ EUROBANK ERGASIAS A.E.» (υπό την πρώην επωνυμία « ΤΡΑΠΕΖΑ EFG EUROBANK ERGASIAS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»). Το συμφωνητικό αφορούσε το κοινό ομολογιακό δάνειο που είχε εκδοθεί από την εταιρεία «ΑΓΡΟΤΙΚΟΣ ΟΙΚΟΣ ΣΠΥΡΟΥ Α.Ε.Β.Ε.» ύψους 3.500.000,00 € με την 11/4/2006 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων και σε συνδυασμό της 14/02/2007 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου. Στο ιδιωτικό συμφωνητικό της 14/06/2019 συμφωνήθηκαν αμοιβαία ότι η απαίτηση της τράπεζας και οφειλή της εταιρείας «ΑΓΡΟΤΙΚΟΣ ΟΙΚΟΣ ΣΠΥΡΟΥ Α.Ε.Β.Ε.» κατά την 31/12/2018 ανέρχεται στο ποσό των 2.157.000,00 € πλέον των τόκων, καθώς και το ακριβές πλάνο αποπληρωμής.
3. Εντός της χρήσης 2019 πραγματοποιήθηκε πρόωρη εξαγορά και λήξη της σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης με αριθμ. 98071/21.01.2010. Συγκεκριμένα στις 20/05/2019 με το πρακτικό του Διοικητικού Συμβουλίου Νο. 731 αποφασίστηκε ότι η εταιρία θα ασκήσει το δικαίωμα εξαγοράς προ της λήξεως της μισθώσεως της σύμβασης χρηματοδοτικής μισθώσεως η οποία ήταν σε ισχύ με την συμβολαιογραφική πράξη υπ' αριθ. 98.071/21.01.2010 και με την μετ' έπειτα τροποποίηση που είχε λάβει χώρα με την συμβολαιογραφική πράξη υπ' αριθ. 32556/04-03-2016. Την 04/07/2019 συνάφθηκε η υπ' αριθ. 36426 συμβολαιογραφική πράξη με την οποία η εταιρία «ΑΓΡΟΤΙΚΟΣ ΟΙΚΟΣ ΣΠΥΡΟΥ ΑΕΒΕ» έλαβε το δικαίωμα για την εξαγορά του ακινήτου προ λήξεως της μισθώσεως και τη λύση της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης. Την 18/10/2019 η εταιρία άσκησε το προαναφερόμενο δικαίωμα της εξαγοράς. Για την ολοκλήρωση της παραπάνω συναλλαγής η εταιρεία σύναψε προσύμφωνο πώλησης του εν' λόγω ακινήτου. Μέχρι την ημερομηνία ολοκλήρωσης των οικονομικών καταστάσεων δεν είχε ολοκληρωθεί η πώληση του. Η διοίκηση της ΑΟΣ βρίσκεται σε διαπραγματεύσεις ώστε να ολοκληρωθεί η συναλλαγή πώλησης ή / και να διευθετηθεί ο χρόνος και ο τρόπος αποπληρωμής των υποχρεώσεων της εταιρίας που πηγάζουν από την παραπάνω συναλλαγή συνολικού ποσού €2,840,000. Για τον λόγο αυτό οι σχετικές οφειλές περιλαμβάνονται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις. Με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρείας Νο 744Α

της 14/10/2019 γνωστοποίησε ότι το παραπάνω ακίνητο θα αναταξινομηθεί στο κονδύλι Επενδυτικά ακίνητα. Επί του εν λόγω ακινήτου δεν έχει συναφθεί συμφωνητικό εκμίσθωσης ή παραχώρησης για εκμετάλλευση σε τρίτο εκτός της επιχείρησης.

IV. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΩΝ ΚΥΡΙΟΤΕΡΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ ΚΑΙ ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΩΝ

Οι δραστηριότητες του Ομίλου επηρεάζονται από διάφορους χρηματοοικονομικούς κινδύνους, η διαχείριση των οποίων στοχεύει στην ελαχιστοποίηση των αρνητικών επιδράσεων στην οικονομική επίδοση της Εταιρίας. Η Εταιρία δεν συνάπτει χρηματοοικονομικές συμφωνίες με σκοπό το κέρδος.

Κίνδυνος Ρευστότητας:

Ο κίνδυνος ρευστότητας σχετίζεται με τη δυνατότητα του Ομίλου να εκπληρώσει τις χρηματοοικονομικές του υποχρεώσεις όταν αυτές γίνουν απαιτητές. Η συνετή διαχείριση των κινδύνων ρευστότητας προϋποθέτει επαρκή ταμειακά διαθέσιμα και διαθέσιμους χρηματοδοτικούς πόρους μέσω της ύπαρξης επαρκών πιστωτικών γραμμών και της ικανότητας εξόδου από επαχθείς θέσεις στην αγορά. Η παρακολούθηση του κινδύνου ρευστότητας επικεντρώνεται στη διαχείριση του χρονικού συσχετισμού των ταμειακών ροών και στην εξασφάλιση επαρκών ταμειακών διαθεσίμων για την κάλυψη των τρεχουσών συναλλαγών.

Το οικονομικό περιβάλλον μέσα στο οποίο δραστηριοποιείται ο Όμιλος δε του έχουν επιτρέψει να επιτύχει την αναμενόμενη διείσδυση σε νέες αγορές που θα επιφέρουν ικανοποιητική αύξηση του κύκλου εργασιών που θα επιτρέψουν σημαντικά την κερδοφορία του.

Οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις του Ομίλου κατά την 31.12.2019 ανέρχονται σε ποσό € 27.077.518 και αντίστοιχα της εταιρείας σε ποσό €24.731.793, ενώ κατά την ίδια ημερομηνία οι βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις του Ομίλου ανέρχονται σε €14.584.356 και αντίστοιχα της εταιρείας σε ποσό €14.733.247.

Αναλυτικά οι βραχυπρόθεσμες χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις και απαιτήσεις του Ομίλου και Εταιρείας κατά την 31.12.2019 έχουν ως ακολούθως:

ΑΓΡΟΤΙΚΟΣ ΟΙΚΟΣ ΣΠΥΡΟΥ Α.Ε.Β.Ε.
ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
για την χρήση 2019 (1^η Ιανουαρίου 2019 έως την 31^η Δεκεμβρίου 2019)

Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Όμιλος	Εταιρεία
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις υπό διακανονισμό	9.620.043	9.620.043
Ομολογιακά δάνεια υπό διακανονισμό	2.993.303	2.993.303
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	510.256	510.256
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις πληρωτέες στην επόμενη χρήση	21.167	21.167
Υποχρεώσεις περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης	164.697	164.697
	13.309.465	13.309.465
Εμπορικές υποχρεώσεις	5.515.708	3.413.985
Λοιπές υποχρεώσεις	8.252.345	8.008.343
	13.768.053	11.422.328
	27.077.518	24.731.793
Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις	Όμιλος	Εταιρεία
Αποθέματα	9.731.293	7.884.674
Απαιτήσεις από πελάτες	3.816.606	6.162.117
Λοιπές απαιτήσεις	794.321	504.560
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	242.137	181.898
	14.584.356	14.733.247
Κεφάλαιο κίνησης	-12.493.162	-9.998.546

Από τα ανωτέρω προκύπτει ότι, οι Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις του Ομίλου υπερβαίνουν το κυκλοφορούν ενεργητικό κατά ποσό €12.493χιλ. και της εταιρείας κατά ποσό €9.999χιλ. αντίστοιχα.

Η Διοίκηση του Ομίλου λαμβάνοντας υπόψη τα ανωτέρω και σχετικά με την απρόσκοπτη συνέχιση της δραστηριότητάς του Ομίλου.

- Βρίσκεται σε διαδικασία ρύθμισης και αναδιάρθρωσης των μακροπρόθεσμων δανείων ποσού € 12.613χιλ. που έχουν καταστεί ληξιπρόθεσμα κατά την 31.12.2019.

Συγκεκριμένα για ποσό € 11.580χιλ. με την διαχειρίστρια των τραπεζικών δανείων της Τράπεζας Πειραιώς, «Intrum Hellas A.E.» Εταιρεία Διαχείρισης Απαιτήσεων από Δάνεια και Πιστώσεις και για ποσό € 1.033χιλ. με την διαχειρίστρια των τραπεζικών δανείων της ΑΤΤΙΚΑ BANK Ανώνυμη τραπεζική εταιρεία, QQuant Master Servicer Μονοπρόσωπη Α.Ε. Εταιρεία Διαχείρισης Απαιτήσεων από Δάνεια και Πιστώσεις.

Όστε να ρυθμιστούν τα μακροπρόθεσμα δάνεια ποσού € 12.613χιλ., που έχουν καταστεί ληξιπρόθεσμα κατά την 31.12.2019.

Θα πρέπει να σημειωθεί ότι οι θυγατρικές εταιρείες του Ομίλου δεν έχουν δανειακές υποχρεώσεις.

- Η διοίκηση της Εταιρείας έχει καταρτίσει επιχειρηματικό σχέδιο όσον αφορά την επέκταση σε νέες αγορές του εξωτερικού και νέα προϊόντα, καθώς εκτιμά την βελτίωση της αγροτικής παραγωγής λαμβάνοντας υπόψη την αύξηση της ζήτησης. Γεγονός που θα καλύψουν μέρος των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων της.
- Τέλος εξετάζει όλες τις δυνατότητες αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας της με αναδιάρθρωση της χρήσης της.

Τα ανωτέρω συγκεκριμένα μέτρα είναι και κατάλληλα για τη βελτίωση της χρηματοοικονομικής θέσης του Ομίλου και τη ομαλή συνέχιση των δραστηριοτήτων του.

Όσον αφορά την πανδημία COVID-19

Η εμφάνιση της πανδημίας COVID-19, σε συνδυασμό με τα μέτρα που ελήφθησαν για την αντιμετώπιση της, δεν επέδρασαν αρνητικά στην οικονομική δραστηριότητα του Ομίλου. Η διοίκηση παρακολουθεί τις εξελίξεις, αξιολογεί τους κινδύνους και προβαίνει στις απαραίτητες ενέργειες προκειμένου να ελαχιστοποιήσει τις επιπτώσεις της πανδημίας στα οικονομικά αποτελέσματα του Ομίλου, να συνεχίσει απρόσκοπτα την υλοποίηση του στρατηγικού πλάνου 2019-2021 και να διασφαλίσει την επιχειρησιακή συνέχεια του Ομίλου.

Ως εκ τούτου η διοίκηση του Όμιλου μετά τα ανωτέρω έχει σχεδιάσει τη λήψη συγκεκριμένων και κατάλληλων μέτρων για τη βελτίωση της χρηματοοικονομικής θέσης του Ομίλου και τη ομαλή συνέχιση των δραστηριοτήτων του.

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις συντάχθηκαν με την αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας του Ομίλου και της εταιρείας.

Πολιτικές και διαδικασίες διαχείρισης κεφαλαίου

Οι στόχοι του ομίλου όσον αφορά τη διαχείριση του κεφαλαίου είναι οι εξής:

- να εξασφαλίσει την ικανότητα του Ομίλου να συνεχίσει τη δραστηριότητα του (going – concern),
- να εξασφαλίσει μία ικανοποιητική απόδοση στους μετόχους και
- να διατηρήσει ιδανική κατανομή κεφαλαίου, μειώνοντας με αυτό τον τρόπο το κόστος κεφαλαίου.

Ο Όμιλος για να διατηρήσει ή να προσαρμόσει την κεφαλαιακή διάρθρωση του μπορεί να μεταβάλλει τη μερισματική πολιτική.

Οι οικονομικές υπηρεσίες της μητρικής παρακολουθούν τα κεφάλαια του Ομίλου με βάση το συντελεστή μόχλευσης. Οι συντελεστές μόχλευσης την 31^η Δεκεμβρίου 2019 και 31^η Δεκεμβρίου 2018 αντίστοιχα είχαν ως εξής:

	31.12.2019	31.12.2018
Σύνολο δανεισμού	15.280.602	14.166.947
Μείον: ταμειακά διαθέσιμα	242.137	278.858
καθαρός δανεισμός	15.038.465	13.888.089
Ίδια κεφάλαια	3.560.584	3.360.365
Συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια	18.599.049	17.248.454
Συντελεστής μόχλευσης	80,86%	80,52%

Οι συνήθεις κίνδυνοι στους οποίους εκτίθεται ο Όμιλος είναι οι ακόλουθοι :

i) Πιστωτικός κίνδυνος: Είναι ο κίνδυνος χρηματοοικονομικής ζημίας σε περίπτωση που κάποιος συναλλασσόμενος με χρηματοοικονομικό μέσο δεν εκπληρώσει στις συμβατικές του υποχρεώσεις, και προέρχεται κυρίως από απαιτήσεις από πελάτες. Οι απαιτήσεις από πελάτες προέρχονται από μια ευρεία πελατειακή βάση. Η χρηματοοικονομική κατάσταση των πελατών παρακολουθείται διαρκώς από τις εταιρίες του Ομίλου στην Ελλάδα και το εξωτερικό. Για το σκοπό αυτό χρησιμοποιούνται όλα τα μέσα και οι μεθοδολογίες που διατίθενται στην αγορά. Όπου κριθεί απαραίτητο, ζητούνται επιπλέον καλύψεις για εγγύηση των απαιτήσεων. Κατά το 2019, οι επιδόσεις του Ομίλου στο θέμα του πιστωτικού κινδύνου ήταν ικανοποιητικές. Ο Όμιλος συνεργάζεται με εταιρείες Ασφάλισης Πιστώσεων και Νομικούς

ΑΓΡΟΤΙΚΟΣ ΟΙΚΟΣ ΣΠΥΡΟΥ Α.Ε.Β.Ε.
ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
για την χρήση 2019 (1^η Ιανουαρίου 2019 έως την 31^η Δεκεμβρίου 2019)

Συμβούλους στην κατεύθυνση περιορισμού των επισφαλειών.

ii) Κίνδυνος αποθεμάτων: Τα αποθέματα που διατηρεί ο Όμιλος είναι κατά κύριο λόγο πολλαπλασιαστικό υλικό φυτικών ειδών (σπόροι σποράς), τα οποία υποβαθμίζονται με την πάροδο του χρόνου και απαιτούν ειδικές συνθήκες παραγωγής, αποθήκευσης και μεταφοράς προκειμένου να πληρούν τις προδιαγραφές του ποιοτικού ελέγχου κατά την πώληση. Ο Όμιλος λαμβάνει όλα τα αναγκαία μέτρα για την ελαχιστοποίηση του κινδύνου ζημιών ή απώλειας των αποθεμάτων. Η Διοίκηση του Ομίλου παρακολουθεί σχολαστικά την κατάσταση των αποθεμάτων με συνεχή έλεγχο της ποιότητας τους. Στην περίπτωση που διαπιστωθεί η ύπαρξη ποιοτικά υποβαθμισμένων αποθεμάτων διενεργούνται οι αναγκαίες προβλέψεις απομείωσης στις Οικονομικές Καταστάσεις. Λόγω της ιδιαιτερότητας των προϊόντων και της επιρροής των καιρικών συνθηκών στην παραγωγή, ο Όμιλος, διατηρεί αποθέματα σημαντικής αξίας. Στόχος της διοίκησης είναι η σταδιακή μείωση του ύψους των αποθεμάτων προκειμένου να βελτιωθεί η ρευστότητα του Ομίλου.

iii) Εύλογη Αξία : Τα ποσά που εμφανίζονται στους συνημμένους ισολογισμούς για τα διαθέσιμα, στις απαιτήσεις και στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, προσεγγίζουν στις αντίστοιχες εύλογες αξίες, λόγω της βραχυπρόθεσμης λήξης τους.

iv) Κίνδυνος επιτοκίου. Ο Όμιλος εκτίθεται σε επιτοκιακό κίνδυνο από τα δάνεια που έχει συνάψει με μεταβλητό επιτόκιο. Το μέσο επιτόκιο την περίοδο του 2019 ανήλθε στο 4,7 %, η ανάλυση της ευαισθησίας υποθέτει παράλληλη μεταβολή των επιτοκίων κατά + - 150 bps (μονάδες βάσης) που κατά την κρίση στις Διοίκησης θεωρείται εύλογη και η επίδραση αφορά στα Οικονομικά Αποτελέσματα.

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει την ευαισθησία του αποτελέσματος της περιόδου και των ιδίων κεφαλαίων σε μια μεταβολή του επιτοκίου στις τάξεις του +/- 1,5%.

Όμιλος

31.12.2019

Λογαριασμοί	Λογιστική αξία	Κίνδυνος Επιτοκίου	
		+ 150 M.B.	- 150 M.B.
Μακροπρόθεσμα Δάνεια	2.135.833	-32.037,50	32.037,50
Βραχυπρόθεσμα Δάνεια	13.144.768	-197.171,53	197.171,53
Καθαρή Επίδραση στα Αποτελέσματα		-229.209	229.209

Όμιλος

31.12.2018

Λογαριασμοί	Λογιστική αξία	Κίνδυνος Επιτοκίου	
		+ 150 M.B.	- 150 M.B.
Μακροπρόθεσμα Δάνεια	1.748.404	-26.226	26.226
Βραχυπρόθεσμα Δάνεια	12.418.543	-186.278	186.278
Καθαρή Επίδραση στα Αποτελέσματα		-212.504	212.504

v) Συναλλαγματικός κίνδυνος. Η Εταιρία και ο Όμιλος εκτίθενται σε συναλλαγματικό κίνδυνο κυρίως από υποχρεώσεις και απαιτήσεις σε Δολάρια ΗΠΑ (USD) Λίρες Τουρκίας (TRY). Η έκθεση στον κίνδυνο

αυτό είναι περιορισμένη, δεδομένου ότι οι εμπορικές συναλλαγές στο μεγαλύτερο μέρος τους πραγματοποιούνται σε Ευρώ και δεν υπάρχουν δανειακές υποχρεώσεις σε ξένο νόμισμα. Η διοίκηση παρακολουθεί διαρκώς τις διακυμάνσεις των ισοτιμιών και αξιολογεί την λήψη των αναγκαίων μέτρων.

vi) Λοιποί κίνδυνοι (μακροοικονομικό περιβάλλον) Από την έναρξη της επιδημίας COVID-19 μέχρι και σήμερα φαίνεται ότι αυτή θα έχει αρνητικές επιπτώσεις τόσο στην παγκόσμια οικονομία όσο και στην εγχώρια, για το έτος 2020. Το μέγεθος των επιπτώσεων στην εγχώρια οικονομία, θα προσδιοριστεί σε σημαντικό βαθμό από την διάρκεια της έντασης του ιού. Θεωρούμε ότι η ελληνική οικονομία θα επηρεαστεί σημαντικά κατά το δεύτερο και τρίτο τρίμηνο του 2020 με την ελπίδα να ανακάμψει στο τέταρτο, εάν και εφόσον ο ιός αυτός υπόκειται σε εποχικό πρότυπο και ελεγχθεί η διασπορά του. Σύμφωνα, με τις τελευταίες εξελίξεις ο κλάδος της αγροτικής παραγωγής δεν έχει δεχτεί σημαντικές πιέσεις. Συνεπώς η ζήτηση των προϊόντων μας και κατ' επέκταση ο τζίρος και τα αποτελέσματα του Ομίλου, εκτιμάται ότι δεν θα επηρεαστούν σημαντικά από την κρίση που έχει προκληθεί. Σημειώνεται, ότι η πανδημία είναι σε εξέλιξη, οι εκτιμήσεις αυτές στηρίζονται στα έως τώρα δεδομένα και πληροφόρηση και ο βαθμός αβεβαιότητας τους είναι υψηλός. Παρόλα αυτά η διοίκηση του Ομίλου παρακολουθεί στενά τις εξελίξεις αυτές, αξιολογεί τους κινδύνους και προβαίνει στις απαραίτητες ενέργειες έτσι ώστε να συνεχιστεί η απρόσκοπτη λειτουργία του Ομίλου.

I. ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ.

Οι εμπορικές συναλλαγές του Ομίλου και της Εταιρίας με τα συνδεδεμένα με αυτή πρόσωπα στη διάρκεια του 2019, έχουν πραγματοποιηθεί με συνήθεις όρους αγοράς. Ο Όμιλος εκτός της περίπτωσης που αναφέρεται κατωτέρω (Δανειακής σύμβασης με τη συνδεδεμένη Εταιρία PROHUMAN AE), δεν συμμετείχε και δεν προτίθεται να συμμετάσχει στο μέλλον σε καμία ουσιώδη συναλλαγή ασυνήθους φύσης η περιεχομένου, με εταιρείες και άτομα που συνδέονται στενά με αυτόν. Οι πραγματοποιηθείσες συναλλαγές δεν περιέχουν ειδικούς όρους και συνθήκες.

Η Εταιρία έχει ήδη συντάξει την απαραίτητη Τεκμηρίωση Ενδοομιλικών Συναλλαγών. Σύμφωνα με αυτήν έχουν τεκμηριωθεί και χαρτογραφηθεί τα εξής επίπεδα.

Επίπεδο Ανάλυσης που αποτελεί την ανάλυση των οντοτήτων που συμμετέχουν στις διεταιρικές συναλλαγές

- Επίπεδο Ανάλυσης που περιγράφει το περιβάλλον στο οποίο δραστηριοποιείται ο Όμιλος
- Επίπεδο Ανάλυσης που περιγράφει τα χαρακτηριστικά του Ομίλου με στόχο τον προσδιορισμό των Λειτουργιών
- Ανάλυση κατανόησης των διενεργούμενων συναλλαγών
- Οικονομική Ανάλυση

Τα υπόλοιπα των πωλήσεων και των αγορών σωρευτικά από την έναρξη της περιόδου, καθώς και τα υπόλοιπα των απαιτήσεων και υποχρεώσεων του Ομίλου και της Εταιρίας, που έχουν προκύψει από τις συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη, στην λήξη της τρέχουσας περιόδου έχουν ως εξής:

ΑΓΡΟΤΙΚΟΣ ΟΙΚΟΣ ΣΠΥΡΟΥ Α.Ε.Β.Ε.
ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
για την χρήση 2019 (1^η Ιανουαρίου 2019 έως την 31^η Δεκεμβρίου 2019)

Ποσά σε Ευρώ	ΟΜΙΛΟΣ	ΕΤΑΙΡΕΙΑ
Πωλήσεις αγαθών σε θυγατρικές	0	1.541.444
Πωλήσεις υπηρεσιών και άλλα έσοδα σε θυγατρικές	0	0
Πωλήσεις αγαθών σε άλλα συνδεδεμένα μέρη	0	0
Πωλήσεις υπηρεσιών και άλλα έσοδα σε άλλα συνδεδεμένα μέρη	0	0
Αγορές αγαθών από θυγατρικές	0	139.201
Αγορές υπηρεσιών και έσοδα από θυγατρικές	0	0
Αγορές αγαθών από άλλα συνδεδεμένα μέρη	0	0
Αγορές υπηρεσιών και έσοδα από άλλα συνδεδεμένα μέρη	0	0
Υπόλοιπα απαιτήσεων από πωλήσεις σε θυγατρικές	0	5.155.421
Υπόλοιπα απαιτήσεων από άλλα συνδεδεμένα μέρη	182.660	182.660
Υπόλοιπα υποχρεώσεων σε θυγατρικές	0	337.306
Υπόλοιπα υποχρεώσεων σε άλλα συνδεδεμένα μέρη	3.233.854	3.233.854
Αμοιβές διευθυντικών στελεχών και μελών της διοίκησης	168.000	168.000
Υποχρεώσεις προς διευθυντικά στελέχη και μέλη της διοίκησης	0	0
Απαιτήσεις από διευθυντικά στελέχη και μέλη της διοίκησης	125.764	125.764

II. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

Κατά την κλειόμενη χρήση η τάση των πωλήσεων ήταν αυξητική τόσο στο εσωτερικό όσο και στο εξωτερικό.

Η προβλεπόμενη πορεία για το 2020 εξαρτάται σε μεγάλο βαθμό από την συνεχή αβεβαιότητα στην εγχώρια αγορά όπως επίσης και από την διάρκεια και την ένταση του νέου κορωνοϊού «Covid-19», ο οποίος τον Μάρτιο 2020 κηρύχθηκε από τον Παγκόσμιο Οργανισμό Υγείας ως «πανδημία». Η κρίσιμη περίοδος που διανύουμε και οι οικονομικές επιπτώσεις της πανδημίας, έχουν προκαλέσει αναστάτωση στις αγορές παγκοσμίως και έχουν επιφέρει μεγάλες αλλαγές στην εργασιακή μας καθημερινότητα. Η διοίκηση παρακολουθεί τις εξελίξεις, αξιολογεί τους κινδύνους και προβαίνει στις απαραίτητες ενέργειες προκειμένου να ελαχιστοποιήσει τις επιπτώσεις της πανδημίας στα οικονομικά αποτελέσματα του Ομίλου, να συνεχίσει απρόσκοπτα την υλοποίηση του στρατηγικού πλάνου και να διασφαλίσει την επιχειρησιακή συνέχεια του Ομίλου.

III. ΜΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗ

A. Περιβαλλοντική διαχείριση & Κλιματική Αλλαγή

Η προσπάθεια της διοίκησης του Ομίλου για τη μείωση του περιβαλλοντικού του αποτυπώματος είναι συνεχής και εκφράζεται κατά βάση από τους ακόλουθους παράγοντες:

- τον καθορισμό ετήσιων περιβαλλοντικών στόχων
- την τήρηση των νομοθετικών απαιτήσεων ως ελάχιστη δέσμευση μας
- την ενθάρρυνση της περιβαλλοντικής συνείδησης των εργαζομένων και των συνεργατών
- την διενέργεια συστηματικών ελέγχων για την εξακρίβωση της αποτελεσματικότητας των σχετικών διαδικασιών

- την στενή συνεργασία με τους τοπικούς φορείς και παράγοντες στις γεωγραφικές περιοχές που δραστηριοποιούμαστε
- Για την επίτευξη των στόχων της υιοθετεί τα ακόλουθα Μέτρα και Αρχές για την προστασία του Περιβάλλοντος:
- Συνεχής έλεγχος της κατανάλωσης α' υλών και ενέργειας
- Υιοθέτηση μεθόδων lean management για την βελτιστοποίηση της αποτελεσματικότητας του δικτύου διανομής και διακίνησης.
- Μείωση της ποσότητας και βελτίωση της διαχείρισης των αποβλήτων.
- Προσπάθειες βελτίωσης της διαχείρισης των καταλοίπων μέσα από την υιοθέτηση διαδικασίας ανακύκλωσης τόσο στα γραφεία όσο και στις εγκαταστάσεις παραγωγής.
- Εκπαίδευση και πληροφόρηση του προσωπικού ανάλογα με τον τομέα εργασίας και τα καθήκοντα του κάθε εργαζόμενου.
- Πρόληψη κάθε κινδύνου ρύπανσης μέσα από την συνεχή συντήρηση και ανανέωση των εγκαταστάσεων, των μέσων παραγωγής, διακίνησης και αποθήκευσης α' υλών και εμπορευμάτων.
- Επιλογή α' υλών και υλικών συσκευασίας «φιλικών προς το περιβάλλον-χαμηλού ενεργειακού αποτυπώματος» καθώς και συνεχή ενημέρωση των πελατών για την ενδεδειγμένη χρήση, αποθήκευση και ανακύκλωση αυτών.

Β. Υγεία & Ασφάλεια στην Εργασία

Σημαντικότερο κομμάτι του Κώδικα Επαγγελματικής Δεοντολογίας είναι η Υγεία & Ασφάλεια στην εργασία. Πέρα από την απαρέγκλιτη τήρηση της ισχύουσας νομοθεσίας που σχετίζεται με τα θέματα της Υγείας & Ασφάλειας στην Εργασία ο Όμιλος προσπαθεί να προωθήσει και να διαμορφώσει μια εταιρική κουλτούρα τέτοια που να ενθαρρύνει τους εργαζόμενους να συμπεριφέρονται υπεύθυνα για την προσωπική τους ασφάλεια, αλλά και για την ασφάλεια των συναδέλφων τους. Ενδεικτικά αναφέρονται οι παρακάτω πρακτικές οι οποίες εφαρμόζονται:

- Αναγνωριστικοί έλεγχοι και αξιολογήσεις των επαγγελματικών κινδύνων όπου και εφαρμόζεται η αρχή της πρόληψης και η λήψη των απαιτούμενων μέτρων για την αντιμετώπισή τους.
- Συστηματική πληροφόρηση και συμμετοχή του προσωπικού σε εκπαιδευτικά προγράμματα με θέμα την Υγεία & Ασφάλεια στην εργασία.
- Υλοποίηση εξειδικευμένων δράσεων επικοινωνίας για την κινητοποίηση των εργαζομένων σε θέματα σχετικά με την Υγεία & Ασφάλεια στην εργασία.

Εργασιακά θέματα & Ανθρώπινα δικαιώματα

Πεποίθηση της διοίκησης είναι ότι η επιτυχία του Ομίλου όπως και κάθε Εταιρίας είναι άρρηκτα συνδεδεμένη με την προσέλκυση και διατήρηση διαφορετικών και ταλαντούχων εργαζομένων. Στελέχη με δεξιότητες, εμπειρία και αποφασιστικότητα στην λήψη αποφάσεων. Για το λόγο αυτό επενδύουμε στην ανάπτυξη των δεξιοτήτων και των ικανοτήτων των ανθρώπων μας αλλά και στην ενθάρρυνση τους να λειτουργούν στο μέγιστο εύρος των δυνατοτήτων τους προκειμένου για την επίτευξη του εταιρικού

επιχειρησιακού οράματος. Παράλληλα δεσμευόμαστε για την προστασία των Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων και φροντίζουμε για την ανάπτυξη εργασιακών σχέσεων τέτοιων ώστε να προάγουν την συνεργασία, την αμοιβαία εμπιστοσύνη, την αναγνώριση και την ανοικτή επικοινωνία. Θέτοντας με τον τρόπο αυτό τα θεμέλια για την ατομική βελτίωση των συνεργατών μας καθώς και την ικανοποίηση των εργαζομένων τόσο σε προσωπικό όσο και σε επαγγελματικό επίπεδο.

Στο πλαίσιο αυτό η απασχόληση σε όλες τις δραστηριότητες των εταιρειών του Ομίλου χαρακτηρίζεται από μακροχρόνιες και σταθερές σχέσεις με τους εργαζομένους. Οι βασικοί άξονες της προσέγγισης που εφαρμόζεται από το σύνολο των εταιρειών του Ομίλου είναι οι κάτωθι:

- Η πλήρης συμμόρφωση με την εργατική νομοθεσία και την εφαρμογή εργατικών πρακτικών με σεβασμό στις θεμελιώδεις αρχές της Διεθνούς Οργάνωσης Εργασίας (Δ.Ο.Ε) για τα δικαιώματα στην εργασία.
- Η χρήση σύγχρονων τεχνικών και εργαλείων για τον εντοπισμό και την προσέλκυση ικανών στελεχών με αρχές και αξίες όπως ακεραιότητα, συνέπεια, επαγγελματική ευσυνειδησία και υπευθυνότητα.
- Η υλοποίηση προγραμμάτων εκπαίδευσης και ανάπτυξης δεξιοτήτων σε τομείς που συνάδουν με τους στρατηγικούς στόχους της Εταιρίας.
- Η συνεχή βελτίωση των εργασιακών συνθηκών και της υγείας και ασφάλειας στην εργασία για το σύνολο του προσωπικού και των συνεργατών
- Η διασφάλιση της ροής των πληροφοριών και της έγκαιρης επικοινωνίας σχετικά με τις οργανωτικές αλλαγές μέσω των κατάλληλων καναλιών επικοινωνίας.
- Η εφαρμογή σύγχρονων συστημάτων αξιολόγησης της απόδοσης των εργαζομένων.

IV. ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ

Σε ότι αφορά την συναλλαγή που αναφέρεται αναλυτικά στο προσάρτημα στις παραγράφους 6.1 & 6.9 μέχρι την ημερομηνία ολοκλήρωσης των οικονομικών καταστάσεων δεν είχε ολοκληρωθεί η πώληση του ακινήτου. Η διοίκηση της ΑΟΣ βρίσκεται σε διαπραγματεύσεις ώστε να ολοκληρωθεί η συναλλαγή πώλησης ή / και να διευθετηθεί ο χρόνος και ο τρόπος αποπληρωμής των υποχρεώσεων της εταιρίας που πηγάζουν από την παραπάνω συναλλαγή. Για τον λόγο αυτό οι σχετικές οφειλές περιλαμβάνονται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις.

Πέραν του ανωτέρου, δεν υπάρχουν μεταγενέστερα των Οικονομικών Καταστάσεων γεγονότα, τα οποία να αφορούν είτε τον Όμιλο είτε την Εταιρία, και αναμένεται να επηρεάσουν την οικονομική θέση της Εταιρίας και του Ομίλου και να χρήζουν αναφορά σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ).

Αθήνα, 29 Μαΐου 2020

Για το Διοικητικό Συμβούλιο

Σπυρίδων Σπύρου
Πρόεδρος του Δ. Σ. και Διευθύνων Σύμβουλος

**3. ΕΠΕΞΗΓΗΜΑΤΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΤΑΚΤΙΚΗ
ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ (Κατά το άρθρο 11α Ν. 3371/2005 σε συνδυασμό με το άρθρο 4
παρ. 7 & 8 Ν. 3556/2007)**

Διάρθρωση του μετοχικού κεφαλαίου.

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας ανέρχεται στον ποσό των Ευρώ 8.531.480,40 διαιρουμένου σε 28.438.268 μετοχές ονομαστικής αξίας 30 λεπτών του Ευρώ εκάστη. Όλες οι μετοχές της Εταιρίας είναι εισηγμένες προς διαπραγμάτευση στην Αγορά Αξιών του Χρηματιστηρίου Αθηνών, στην κατηγορία Μεσαίας και Μικρής Κεφαλαιοποίησης στον κλάδο «Χημικών». Οι μετοχές της Εταιρίας είναι κοινές ονομαστικές με δικαίωμα ψήφου.

Περιορισμοί στη μεταβίβαση μετοχών της Εταιρίας

Η μεταβίβαση των μετοχών της Εταιρίας γίνεται όπως ορίζει ο νόμος και δεν υφίστανται περιορισμοί στη μεταβίβαση από το καταστατικό της.

Σημαντικές άμεσες ή έμμεσες συμμετοχές κατά την έννοια των διατάξεων των άρθρων 9 έως 11 του Ν. 3556/2007.

Ο Γεώργιος Σπύρου, πρώην βασικός μέτοχος, την 04/07/2019 εισέφερε τις μετοχές του στην Κυπριακή εταιρία περιορισμένης ευθύνης με την επωνυμία “AGROTECHNICS INVESTMENT GROUP A.I.I.G. LTD” κατέχοντας πλέον αυτές έμμεσα. Την 19/09/2019 αυτός απεβίωσε και στη θέση του υπεισήλθαν οι νόμιμοι κληρονόμοι του.

Κανένα άλλο φυσικό ή νομικό πρόσωπο δεν κατέχει ποσοστό μεγαλύτερο του 5,00 % του μετοχικού κεφαλαίου.

Μετοχές που παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου.

Δεν υφίστανται μετοχές της Εταιρίας που παρέχουν στους κατόχους τους ειδικά δικαιώματα ελέγχου.

Περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου.

Δεν προβλέπονται στο καταστατικό της Εταιρίας περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου που απορρέει από τη μετοχή της.

Συμφωνίες μεταξύ των μετόχων της Εταιρίας.

Η Εταιρία εξ όσων γνωρίζει, δεν υπάρχουν συμφωνίες μεταξύ των μετόχων της, οι οποίες συνεπάγονται περιορισμούς στην μεταβίβαση των μετοχών της ή στην άσκηση δικαιωμάτων ψήφου που απορρέουν από τις μετοχές αυτές.

Κανόνες διορισμού και αντικατάστασης μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και τροποποίηση του καταστατικού της Εταιρίας.

Οι κανόνες που προβλέπει το καταστατικό της Εταιρίας για το διορισμό και την αντικατάσταση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της και την τροποποίηση των διατάξεων του καταστατικού δεν διαφοροποιούνται από τα προβλεπόμενα στον Ν. 4548/2018.

Αρμοδιότητα του Διοικητικού Συμβουλίου ή ορισμένων μελών του για έκδοση νέων μετοχών η την αγορά ιδίων μετοχών.

Το Δ.Σ. της ΑΓΡΟΤΙΚΟΣ ΟΙΚΟΣ ΣΠΥΡΟΥ Α.Ε.Β.Ε. έχει αρμοδιότητα για την έκδοση νέων μετοχών στις ακόλουθες περιπτώσεις:

i. σύμφωνα με το άρθρο 5 παρ. του καταστατικού της Εταιρίας όπου ορίζονται τα ακόλουθα:

1. Με την επιφύλαξη της παραγράφου 3 του άρθρου αυτού, κατά τη διάρκεια της πρώτης πενταετίας από τη λήψη σχετικής απόφασης από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων της εταιρίας, που λαμβάνεται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 15 του παρόντος, το Διοικητικό Συμβούλιο έχει το δικαίωμα με απόφασή του που λαμβάνεται με πλειοψηφία των δύο τρίτων (2/3) του συνόλου των μελών του: α) να αυξάνει το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρίας μερικά ή ολικά με την έκδοση νέων μετοχών, για ποσό που δεν μπορεί να υπερβεί το μισό του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου κατά την ημερομηνία που χορηγήθηκε στο Διοικητικό Συμβούλιο η εν λόγω εξουσία και β) να εκδίδει ομολογιακό δάνειο με την έκδοση ομολογιών μετατρέψιμων σε μετοχές για ποσό που δεν μπορεί να υπερβεί το μισό του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου. Στην περίπτωση αυτή εφαρμόζονται οι διατάξεις των παραγράφων 2 και 3 του άρθρου 3α του κ.ν. 2190/1920. Η πιο πάνω απόφαση της Γενικής Συνέλευσης, υπόκειται στις διατυπώσεις δημοσιότητας του άρθρου 7β του Κ.Ν. 2190/1920. Η εξουσία αυτή του Διοικητικού Συμβουλίου μπορεί να ανανεώνεται από τη Γενική Συνέλευση με απόφασή της που υπόκειται στη δημοσιότητα του άρθρου 7β του Κ.Ν. 2190/1920, για χρονικό διάστημα που δεν υπερβαίνει τα πέντε (5) έτη για κάθε ανανέωση και η ισχύς της αρχίζει μετά τη λήξη της κάθε πενταετίας.

2. Κατ' εξαίρεση των διατάξεων της προηγούμενης παραγράφου, εάν τα αποθεματικά της εταιρίας υπερβαίνουν το ένα τέταρτο (1/4) του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου, τότε για την αύξηση αυτού απαιτείται πάντα, απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων λαμβανομένη σύμφωνα με τις διατάξεις της εξαιρετικής απαρτίας και πλειοψηφίας που προβλέπονται από το άρθρο 15 του παρόντος και ανάλογη τροποποίηση του περί μετοχικού κεφαλαίου άρθρου του παρόντος.

2. Οι αυξήσεις του μετοχικού κεφαλαίου που αποφασίζονται σύμφωνα με την παράγραφο 2 του άρθρου αυτού, δεν αποτελούν τροποποίηση του καταστατικού.

ii. σε περιπτώσεις του άρθρου 13§9 του Κ.Ν. 2190/1920 (χορήγηση δικαιωμάτων προαίρεσης επί μετοχών της Εταιρίας –stock options).

Κατά το 2019 δεν παραχωρήθηκαν δικαιώματα προαίρεσης επί των μετοχών της Εταιρίας (stock options) στην διοίκηση και το προσωπικό της Εταιρίας.

iii. σύμφωνα με τις διατάξεις των παραγράφων 5 έως 13 του άρθρου 16 του Κ.Ν. 2190/1920, όπου προβλέπεται ότι οι εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αξιών Αθηνών εταιρείες μπορούν, με απόφασης της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων τους, να αποκτούν ίδιες μετοχές μέσω του Χρηματιστήριο Αξιών Αθηνών μέχρι ποσοστού 10% του συνόλου των μετοχών τους. Δεν υπάρχει αντίθετη διάταξη στο καταστατικό της

Εταιρίας.

Η Τακτική Γενική Συνέλευση της 30.06.2010 ομόφωνα και παμψηφεί αποφάσισε όπως η Εταιρία προχωρήσει σε αγορές ιδίων μετοχών έως την 29/06/2011. Η Εταιρία από 30.06.2010 έως σήμερα δεν έχει αγοράσει ίδιες μετοχές. Η Εταιρία το παραπάνω διάστημα πούλησε 27.157 ίδιες μετοχές τις οποίες κατείχε. Συνολικά η Εταιρία κατέχει 112.901 ίδιες μετοχές αξίας αγοράς € 259.495,20.

Σημαντικές συμφωνίες της Εταιρίας που τίθεται σε ισχύ, τροποποιείται ή λήγουν σε περίπτωση αλλαγής ελέγχου της Εταιρίας κατόπιν δημόσιας πρότασης,

Δεν υφίστανται τέτοιες συμφωνίες οι οποίες τίθενται σε ισχύ, τροποποιούνται ή λήγουν σε περίπτωση αλλαγής στον έλεγχο της Εταιρίας κατόπιν δημόσιας πρότασης.

Συμφωνίες με μέλη του διοικητικού συμβουλίου ή με το προσωπικό της Εταιρίας περί αποζημίωσης

Δεν υπάρχουν συμφωνίες της Εταιρίας με τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της ή με το προσωπικό της, οι οποίες να προβλέπουν την καταβολή αποζημίωσης ειδικά σε περίπτωση παραίτησης ή απόλυσης χωρίς βάσιμο λόγο ή τερματισμού της θητείας ή της απασχόλησης τους εξαιτίας δημόσιας πρότασης.

Αθήνα, 29 Μαΐου 2020

Για το Διοικητικό Συμβούλιο

Σπυρίδων Σπύρου
Πρόεδρος του Δ. Σ. και Διευθύνων Σύμβουλος

ΑΓΡΟΤΙΚΟΣ ΟΙΚΟΣ ΣΠΥΡΟΥ ΑΕΒΕ

4. ΔΗΛΩΣΗ ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ (Άρθρο 2, παρ. 2 Ν. 3873/2010)

Ως Εταιρική Διακυβέρνηση ορίζεται το σύνολο των κανόνων, αρχών καθώς και των μηχανισμών ελέγχου, βάσει των οποίων πρέπει να οργανώνεται και να διοικείται μία εταιρία, υιοθετώντας μία διάρθρωση τέτοια, που να την καθιστά διαφανή προς το επενδυτικό κοινό, να αναγνωρίζει και να σέβεται τα δικαιώματα των άμεσα επηρεαζόμενων από τη λειτουργία της και να διασφαλίζει τα έννομα συμφέροντα των μετόχων της, έτσι ώστε τελικώς να επιτευχθεί η μακροπρόθεσμη επιτυχία και ανταγωνιστικότητα των εταιριών που την εφαρμόζουν.

1. Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης

1.1 Γνωστοποίηση οικειοθελούς συμμόρφωσης της Εταιρίας με τον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης

Στη χώρα μας δεν υφίστανται πλείονες του ενός ευρέως αποδεκτοί Κώδικες Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΚΕΔ) που να θεσπίζουν πρότυπα βέλτιστων πρακτικών διακυβέρνησης για τις ελληνικές εταιρίες, έλλειψη η οποία διαφοροποιεί την Ελλάδα από τις άλλες χώρες-μέλη της Ευρωπαϊκής Ένωσης και καθιστά πιο δύσκολη την συμμόρφωση των ελληνικών εταιριών με τις επιταγές της ευρωπαϊκής νομοθεσίας όσον αφορά την εταιρική διακυβέρνηση.

Ειδικότερα στην Ελλάδα το πλαίσιο της εταιρικής διακυβέρνησης έχει αναπτυχθεί κυρίως μέσω της υιοθέτησης υποχρεωτικών κανόνων όπως ο ν. 3016/2002 που επιβάλλει την συμμετοχή μη εκτελεστικών και ανεξάρτητων εκτελεστικών μελών στα Διοικητικά Συμβούλια ελληνικών εταιριών των οποίων οι μετοχές διαπραγματεύονται σε οργανωμένη χρηματιστηριακή αγορά, την θέσπιση και την λειτουργία μονάδας εσωτερικού ελέγχου και την υιοθέτηση εσωτερικού κανονισμού λειτουργίας. Επιπλέον και άλλα πιο πρόσφατα νομοθετήματα ενσωμάτωσαν στο ελληνικό δίκαιο τις ευρωπαϊκές οδηγίες εταιρικού δικαίου, δημιουργώντας νέους κανόνες εταιρικής διακυβέρνησης, όπως ο ν. 3693/2008 που επιβάλλει την σύσταση επιτροπών ελέγχου καθώς και σημαντικές υποχρεώσεις γνωστοποίησης όσον αφορά το ιδιοκτησιακό καθεστώς και τη διακυβέρνηση μίας Εταιρίας και ο ν. 3884/2010 που αφορά σε δικαιώματα των μετόχων και πρόσθετες εταιρικές υποχρεώσεις γνωστοποιήσεων προς τους μετόχους κατά το στάδιο προετοιμασίας μίας γενικής συνέλευσης. Τέλος ο πλέον πρόσφατος νόμος 3873/2010 ενσωμάτωσε στην ελληνική έννομη τάξη την υπ' αριθ. 2006/46/ΕΚ Οδηγία της Ευρωπαϊκής Ένωσης, λειτουργώντας με τον τρόπο αυτό ως υπενθύμιση της ανάγκης θέσπισης Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης και αποτελώντας ταυτόχρονα τον θεμέλιο λίθο του.

Η Εταιρία μας συμμορφώνεται πλήρως με τις επιταγές και τις ρυθμίσεις των κατά τα ανωτέρω αναφερομένων νομοθετικών κειμένων (ιδίως Ν. 4548/1920,, 3016/2002 και 3693/2008), οι οποίες αποτελούν και το ελάχιστο περιεχόμενο οιαδήποτε Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης και συνιστούν (οι εν λόγω διατάξεις) έναν άτυπο τέτοιο Κώδικα.

Η διαμόρφωση του Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης, ο οποίος αφενός μεν θα συμπεριλαμβάνει και ενσωματώνει τις ελάχιστες υποχρεώσεις που προκύπτουν από τις ως άνω νομοθετικές διατάξεις και αφετέρου θα υιοθετεί πρακτικές εταιρικής διακυβέρνησης που συνάδουν με τις δραστηριότητες της Εταιρίας και εξυπηρετούν τις ανάγκες της με στόχο την προαγωγή της διαφάνειας και της

αποτελεσματικότητας των λειτουργιών της Εταιρίας, απαιτεί μια εξειδικευμένη, μεθοδική και συστηματική εργασία, με σκοπό την παρουσίαση και υιοθέτηση ενός άρθριου, με βάση τις ως άνω παραμέτρους κειμένου.

Ενόψει των ανωτέρω και με σκοπό την πλήρη συμμόρφωση της Εταιρίας μας με τις επιταγές του ν. 3873/2010, η Εταιρία μας δηλώνει αφενός μεν ότι κατά το παρόν χρονικό στάδιο υιοθετεί ως Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΚΕΔ) τον γενικά (και μοναδικό μέχρι τώρα) ευρέως αποδεκτό Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης που διαμορφώθηκε από τον Σύνδεσμο Επιχειρήσεων και Βιομηχανιών (Σ.Ε.Β.) (διαθέσιμο στο http://www.sev.org.gr/Uploads/pdf/KED_TELIKO_JAN2011.pdf) στον οποίο Κώδικα δηλώνει ότι υπάγεται, αφετέρου δε ότι αν, εντός της τρέχουσας χρήσεως 2018 προβεί αυτοβούλως στην διαμόρφωση, υιοθέτηση και αποδοχή του δικού της Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης, με βάση τις ως άνω διαπιστώσεις, παραδοχές και απαιτήσεις και με γνώμονα την προώθηση του εταιρικού σκοπού και την επίτευξη των βραχυπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων στόχων της, θα το ανακοινώσει και παράλληλα το τελικό κείμενο του Κώδικα, όπως αυτό οριστικοποιηθεί θ' αναρτηθεί στην ιστοσελίδα της Εταιρίας.

Μέχρι το συγκεκριμένο χρονικό σημείο η παραπομπή θα λαμβάνει χώρα στον Κώδικα του ΣΕΒ.

1.2 Εξαιρέσεις από τον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης σύμφωνα με το Παράρτημα Ι

Η Εταιρία βεβαιώνει κατ' αρχάς με την παρούσα δήλωση ότι εφαρμόζει τις διατάξεις της ελληνικής νομοθεσίας (Ν. 4548/1920, ν. 3016/2002 και ν. 3693/2008) οι οποίες διαμορφώνουν τις ελάχιστες απαιτήσεις που πρέπει να πληροί οιοσδήποτε Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης, εφαρμοζόμενος από Εταιρία, οι μετοχές της οποίας διαπραγματεύονται σε οργανωμένη αγορά.

Οι εν λόγω ελάχιστες απαιτήσεις ενσωματώνονται στον ως άνω Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΣΕΒ) στον οποίο η Εταιρία υπάγεται, πλην όμως ο εν λόγω Κώδικας περιέχει έναν κατάλογο εξαιρούμενων Πρακτικών (Παράρτημα Ι) οι οποίες δεν αποτελούν «διατάξεις» για τις μικρότερες εισηγμένες, όπως η δική μας, και επομένως δεν απαιτείται συμμόρφωση ή εξήγηση της μη συμμόρφωσής μας με αυτές, αφού συμμορφωνόμαστε με τις γενικές αρχές αυτού, προσπαθώντας παράλληλα να εφαρμόσουμε πλήρως τις ειδικές πρακτικές, όπου αυτό δεν απαιτεί χρόνο και κόστος. Οι εξαιρούμενες Πρακτικές για τις οποίες η εταιρία μας δεν οφείλει συμμόρφωση ή εξήγηση μη συμμόρφωσης είναι οι εξής:

Ισορροπία εκτελεστικών και μη εκτελεστικών μελών του ΔΣ

Ειδική Πρακτική Α.ΙΙ (2.2): Το ΔΣ θα πρέπει να αποτελείται από τουλάχιστον δύο (2) εκτελεστικά μέλη.

Σαφής διαχωρισμός των αρμοδιοτήτων του Προέδρου από εκείνες του Διευθύνοντος Συμβούλου

Ειδική Πρακτική Α.ΙΙΙ (3.1): Ο διαχωρισμός των αρμοδιοτήτων του Προέδρου από εκείνες του Διευθύνοντος Συμβούλου θα πρέπει να θεσπίζεται ρητά από το ΔΣ, να διατυπώνεται γραπτώς και να γνωστοποιείται στους μετόχους. Το ίδιο θα πρέπει να ισχύει και για τις εταιρίες στις οποίες τα καθήκοντα του Προέδρου και του Διευθύνοντος Συμβούλου ασκούνται από το ίδιο πρόσωπο.

Αξιολόγηση του Προέδρου του ΔΣ

Ειδική Πρακτική Α.ΙΙΙ (7.1): Το ΔΣ θα πρέπει να αξιολογεί την επίδοση του Προέδρου του, διαδικασία στην οποία προΐσταται ο ανεξάρτητος Αντιπρόεδρος ή άλλο μη εκτελεστικό μέλος, ελλείψει ανεξάρτητου Αντιπροέδρου.

Μέγεθος των επιτροπών του ΔΣ

Ειδική Πρακτική Α.ΙV (5.5): η επιτροπή ανάδειξης υποψηφιοτήτων θα πρέπει να έχει τουλάχιστον τρία (3)

μέλη.

Ειδική Πρακτική Β.Ι (1.4): η επιτροπή ελέγχου θα πρέπει να είναι τουλάχιστον τριμελής.

Ειδική Πρακτική Γ.Ι (1.6) για την επιτροπή αμοιβών : η επιτροπή αμοιβών θα πρέπει να αποτελείται από τουλάχιστον τρία (3) μέλη.

Εποπτεία του εξωτερικού ελέγχου από την επιτροπή ελέγχου σχετικά με την παροχή μη ελεγκτικών υπηρεσιών

Ειδική Πρακτική Β.Ι (1.5): Να αναπτύξει και να εφαρμόζει πολιτική για την πρόσληψη εξωτερικών ελεγκτών σχετικά με την παροχή μη ελεγκτικών υπηρεσιών και να επιβλέπει την εφαρμογή της.

Πληροφορίες Γενικών Συνελεύσεων στην Αγγλική

Ειδική Πρακτική Δ.ΙΙ (2.3): Περίληψη των πρακτικών της ΓΣ των μετόχων θα πρέπει να είναι μεταφρασμένη στην αγγλική, εφόσον αυτό επιβάλλεται από την ιδιοκτησιακή διάρθρωση της εταιρίας και είναι οικονομικά εφικτό.

Ειδική Πρακτική Δ. ΙΙ (2.1): Οι υποχρεώσεις αυτής της ειδικής πρακτικής για δημοσίευση στην αγγλική όλων των πληροφοριών, που πρέπει να περιέχονται στην πρόσκληση της ΓΣ, εφαρμόζονται εφόσον αυτό επιβάλλεται από την ιδιοκτησιακή διάρθρωση της εταιρίας.

2. Διοικητικό Συμβούλιο

2.1 Σύσταση και τρόπος λειτουργίας του ΔΣ

Το ΔΣ της εταιρίας σύμφωνα με το άρθρο 19 του Καταστατικού της αποτελείται από τρία (3) έως εννέα (9) μέλη τα οποία εκλέγονται από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας για τριχρόνη θητεία που παρατείνεται αυτόματα μέχρι την πρώτη τακτική Γενική Συνέλευση μετά τη λήξη της θητείας τους, η οποία δεν μπορεί όμως να περάσει την τετραετία και τα οποία μπορούν να επανεκλεγούν. Το Διοικητικό Συμβούλιο είναι αρμόδιο να αποφασίζει κάθε πράξη που αφορά στη Διοίκηση και εκπροσώπηση της Εταιρίας καθώς και στη διαχείριση της περιουσίας της. Επίσης αποφασίζει για όλα γενικά τα ζητήματα που αφορούν την Εταιρία μέσα στο πλαίσιο του εταιρικού σκοπού με εξαίρεση εκείνα που σύμφωνα με τον Νόμο ή με το καταστατικό ανήκουν στην αποκλειστική αρμοδιότητα της Γενικής Συνέλευσης.

Το Διοικητικό Συμβούλιο συνεδριάζει κάθε φορά που το απαιτεί ο νόμος, το Καταστατικό ή οι ανάγκες της εταιρίας, κατόπιν Προσκήσεως του Προέδρου που γνωστοποιείται στα μέλη του δύο (2) τουλάχιστον εργάσιμες ημέρες πριν από τη συνεδρίαση. Στην πρόσκληση πρέπει να αναγράφονται με σαφήνεια και τα θέματα της ημερήσιας διάταξης, διαφορετικά η λήψη αποφάσεων επιτρέπεται μόνο εφόσον παρίστανται ή αντιπροσωπεύονται όλα τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και κανείς δεν αντιλέγει στη λήψη αποφάσεων. Το ΔΣ μπορεί να συνεδριάζει έγκυρα σε άλλο τόπο εκτός της έδρας της Εταιρίας, κείμενο είτε στην ημεδαπή είτε στην αλλοδαπή, εφόσον στη συνεδρίαση αυτή παρίστανται ή αντιπροσωπεύονται όλα τα μέλη του και κανένα δεν αντιλέγει στην πραγματοποίηση της συνεδρίασης και στη λήψη αποφάσεων.

Το Διοικητικό Συμβούλιο βρίσκεται σε απαρτία και συνεδριάζει έγκυρα όταν παρευρίσκονται ή αντιπροσωπεύονται σ' αυτό το ήμισυ πλέον ενός των Συμβούλων, ουδέποτε όμως ο αριθμός των παρόντων Συμβούλων μπορεί να είναι μικρότερος των τριών.

Οι αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου παίρνονται με απόλυτη πλειοψηφία των Συμβούλων που είναι παρόντες και εκείνων που αντιπροσωπεύονται, εκτός από τις περιπτώσεις που από το Νόμο ή το

Καταστατικό της Εταιρίας απαιτείται αυξημένη απαρτία και πλειοψηφία.

Οι συζητήσεις και αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου καταχωρούνται περιληπτικά σε ειδικό βιβλίο, που μπορεί να τηρείται και κατά το μηχανογραφικό σύστημα. Ύστερα από αίτηση μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου, ο Πρόεδρος υποχρεούται να καταχωρήσει στα πρακτικά ακριβή περίληψη της γνώμης του. Στο βιβλίο αυτό καταχωρείται επίσης κατάλογος των παραστάτων ή αντιπροσωπευθέντων κατά τη συνεδρίαση μελών του Διοικητικού Συμβουλίου. Αντίγραφα και αποσπάσματα των πρακτικών του Διοικητικού Συμβουλίου επικυρώνονται από τον Πρόεδρο ή το νόμιμο αναπληρωτή του. Αντίγραφα πρακτικών συνεδριάσεων του Διοικητικού Συμβουλίου, για τα οποία υπάρχει υποχρέωση καταχώρισής τους στο μητρώο ανωνύμων εταιρειών, σύμφωνα με το άρθρο 12 του Ν. 4548/2018, υποβάλλονται στην αρμόδια εποπτεύουσα Αρχή μέσα σε προθεσμία είκοσι (20) ημερών από τη συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου. Το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί, αποκλειστικά και μόνο εγγράφως να αναθέτει την άσκηση όλων των εξουσιών και αρμοδιοτήτων του, εκτός από αυτές που απαιτούν συλλογική ενέργεια καθώς και την εκπροσώπηση της Εταιρίας σε ένα ή περισσότερα πρόσωπα, μέλη του ή όχι, καθορίζοντας συγχρόνως και την έκταση αυτής της ανάθεσης.

Αν για οποιονδήποτε λόγο κενωθεί θέση Συμβούλου, επιβάλλεται στους Συμβούλους που απομένουν, εφ' όσον είναι τουλάχιστον τρεις, να εκλέξουν προσωρινά αντικαταστάτη για το υπόλοιπο της θητείας του Συμβούλου που αναπληρώνεται. Η εκλογή αυτή υποβάλλεται για έγκριση στην αμέσως επόμενη τακτική ή έκτακτη Γενική Συνέλευση. Οι πράξεις του Συμβούλου που εκλέχτηκε με αυτόν τον τρόπο θεωρούνται έγκυρες ακόμη και αν η εκλογή του δεν εγκριθεί από την Γενική Συνέλευση.

2.2 Πληροφορίες για τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου

Το ισχύον Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας είναι πενταμελές και αποτελείται από τα ακόλουθα μέλη:

ΣΠΥΡΙΔΩΝΑ ΣΠΥΡΟΥ του Γεωργίου, Πρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου και Διευθύνοντα Σύμβουλο (εκτελεστικό μέλος)

ΔΗΜΗΤΡΙΟ ΜΠΟΣΙΝΑΚΗ του Στυλιανού, εκτελεστικό μέλος

ΑΝΑΣΤΑΣΙΟ ΣΠΥΡΟΥ του Γεωργίου, εκτελεστικό Μέλος

ΠΑΝΑΓΙΩΤΗ ΕΥΘΥΜΙΑΔΗ του Γεωργίου, ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος

ΠΛΑΤΩΝΑ ΝΙΑΔΗ του Δημητρίου, μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου, ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος.

Το ως άνω Διοικητικό Συμβούλιο εξελέγη από την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρίας που πραγματοποιήθηκε την 30η Ιουνίου 2016. Η θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου είναι τριετής και λήγει το αργότερο κατά την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων που θα πραγματοποιηθεί το 2019. Τα συνοπτικά βιογραφικά των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου έχουν ως ακολούθως:

1. Ο Σπυρίδων Σπύρου γεννήθηκε στην Αθήνα το έτος 1975. Είναι πτυχιούχος του Γεωπονικού Πανεπιστημίου Αθηνών. Εργάζεται στην εταιρία από το 1997.
2. Ο Δημήτριος Μποσινάκης γεννήθηκε στο Ντίσελντορφ Γερμανίας το έτος 1967. Είναι πτυχιούχος του Εθνικού Μετσόβιου Πολυτεχνείου-Τμήμα Μηχανολόγων Μηχανικών και προσελήφθη στην εταιρία το 2001. Εργάζεται στην εταιρία ως Διευθυντής Παραγωγής και Διακίνησης.
3. Ο Αναστάσιος Σπύρου γεννήθηκε στην Αθήνα το 1980. Οι προπτυχιακές του σπουδές έγιναν στο τμήμα

ψυχολογίας του Degree College, ενώ οι μεταπτυχιακές του είναι από το πανεπιστήμιο του Leiden στο τμήμα εργασιακής ψυχολογίας. Εργάζεται στην εταιρία από το 2013 στο τμήμα Παραγωγής και Διακίνησης.

4. Ο Παναγιώτης Ευθυμιάδης, γεννήθηκε στην Άνδρο το έτος 1945 και είναι απόφοιτος του Γεωπονικού Πανεπιστημίου Αθηνών και του Οικονομικού Πανεπιστημίου Πειραιά .

5. Ο Πλάτων Νιάδης γεννήθηκε στην Αθήνα το 1962 και είναι απόφοιτος της Νομικής Σχολής του Πανεπιστημίου Αθηνών. Είναι μέλος του Δικηγορικού Συλλόγου Αθηνών.

3. Εσωτερικός έλεγχος – Επιτροπή Ελέγχου- Διαχείριση κινδύνων

3.1 Επιτροπή Ελέγχου

Η επιτροπή ελέγχου αποτελείται από τους κ.κ.

α. Παναγιώτη Ευθυμιάδη του Γεωργίου , ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος

β. Πλάτωνα Νιάδη του Δημητρίου, ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος,

γ. Μάριο Μενεξιάδη του Ευγένιου, εξωτερικό μέλος.

Ο κ. Μάριο Μανεξιάδης , εκλέχθηκε ως πρόεδρος της Επιτροπής.

Όλα τα ανωτέρω αναφερόμενα μέλη πληρούν τις διατάξεις περί ανεξαρτησίας του ν. 3016/2002 έναντι της εταιρίας , καθώς δεν έχουν σχέση εξάρτησης από αυτήν ούτε κατέχουν μετοχές σε ποσοστό μεγαλύτερο του 0,5%. Επίσης διαθέτουν επαρκή γνώση στον τομέα τον οποίο δραστηριοποιείται η εταιρία, ο δε Πρόεδρος αυτής διαθέτει επαρκή γνώση στη λογιστική και ελεγκτική.

3.2 Κύρια χαρακτηριστικά του συστήματος εσωτερικού ελέγχου

Η Εταιρία η οποία είναι πλήρως καθετοποιημένη, δραστηριοποιείται σε ένα πρωτοπόρο αλλά και απαιτητικό χώρο αυτό της γεωργικής τεχνολογίας. Ως εκ τούτου επιβάλλεται η συστηματική παρακολούθηση όλων των σταδίων της επιχειρηματικής δραστηριότητας από την έρευνα και ανάπτυξη προϊόντων έως την διάθεση αυτών. Διάφοροι κίνδυνοι παρουσιάζονται σε διάφορα σημεία της επιχειρηματικής δραστηριότητας. Για το λόγο αυτό η Εταιρία έχει θεσπίσει διαδικασίες και μηχανισμούς ελέγχων που αποβλέπουν στον εντοπισμό και αντιμετώπιση των κινδύνων και την συμμόρφωση όλων των δραστηριοτήτων του Ομίλου με τις σωστές επιχειρηματικές και οικονομικές πρακτικές. Το όργανο που επιμελείται και εποπτεύει τους μηχανισμούς ελέγχων και διαχείρισης κινδύνων είναι η Επιτροπή Ελέγχου.

Ο εσωτερικός έλεγχος της Εταιρίας διενεργείται από την υπηρεσία εσωτερικού ελέγχου που απασχολεί έναν ελεγκτή πλήρους απασχόλησης, διεξάγεται δε σύμφωνα με το πρόγραμμα ελέγχου το οποίο περιέχεται στον εσωτερικό κανονισμό λειτουργίας της Εταιρίας. Η υπηρεσία εσωτερικού ελέγχου εποπτεύεται από την επιτροπή εσωτερικού ελέγχου του Διοικητικού Συμβουλίου.

Η υπηρεσία εσωτερικού ελέγχου κατά την άσκηση των καθηκόντων της λαμβάνει γνώση όλων των εγγράφων, αρχείων, τραπεζικών λογαριασμών, βιβλίων και χαρτοφυλακίων της Εταιρίας και επιδιώκει την συνεχή συνεργασία της Διοίκησης προκειμένου να της δοθούν όλες οι απαραίτητες πληροφορίες, καθώς και τα στοιχεία, προκειμένου να αποκτήσει την μέγιστη διασφάλιση για την σύνταξη έκθεσης, η οποία δεν θα

περιέχει ουσιώδεις ανακρίβειες σχετικά με τις πληροφορίες και τα συμπεράσματα που θα περιέχονται σε αυτήν.

Αντικείμενο του ελέγχου είναι η αξιολόγηση της δομής και των διαδικασιών λειτουργίας του συστήματος εσωτερικού ελέγχου. Σε κάθε ελεγχόμενη περίοδο επιλέγονται διαφορετικές περιοχές ελέγχου. Σε κάθε ελεγχόμενη περίοδο όμως ελέγχονται και εξετάζονται α) η λειτουργία του Διοικητικού Συμβουλίου και β) οι λειτουργίες των υπηρεσιών Εξυπηρέτησης Μετόχων και Εταιρικών Ανακοινώσεων που λειτουργούν με βάση τις διατάξεις του ν. 3016/2002.

Ειδικότερα η Εταιρία έχει ορίσει και παγίως ακολουθεί και εφαρμόζει διαδικασίες για τον έλεγχο της οικονομικής πληροφόρησης που παρέχεται και την σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων απλών και ενοποιημένων. Οι διαδικασίες αυτές περιλαμβάνουν.

1. Πληροφοριακά συστήματα και διαδικασίες προστασίας και ασφάλειας ικανές να διασφαλίσουν την προστασία των πληροφοριών, καθώς και συστήματα προστασίας του ηλεκτρονικού ταχυδρομείου και εισβολής επικίνδυνου λογισμικού.
2. Διαδικασίες παρακολούθησης της οικονομικής πληροφόρησης και κοινές διαδικασίες ενοποίησης οικονομικών στοιχείων από όλες τις εταιρείες του Ομίλου.
3. Κατάρτιση αναλυτικού προϋπολογισμού ο οποίος εγκρίνεται από το Διοικητικό Συμβούλιο. Οι αποκλίσεις από τον προϋπολογισμό παρακολουθούνται και αιτιολογούνται σε μηνιαία βάση.
4. Διαδικασίες κλεισίματος οικονομικών καταστάσεων οι οποίες περιλαμβάνουν προθεσμίες ολοκλήρωσης των εργασιών, και ορισμό υπευθύνων για κάθε εργασία που απαιτείται.

3.3 Διαχείριση των κινδύνων της Εταιρίας και του Ομίλου σε σχέση με την διαδικασία σύνταξης των Εταιρικών και Ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Ο Όμιλος έχει αναπτύξει μηχανογραφικά συστήματα τα οποία μέσα από ακολουθούμενες τυποποιημένες διαδικασίες εξασφαλίζουν την ρεαλιστική απεικόνιση των οικονομικών μεγεθών. Η ανάλυση των δεδομένων σε όλα τα βασικά πεδία της επιχειρηματικής δραστηριότητας πραγματοποιείται σε καθημερινή βάση. Πραγματοποιούνται συγκρίσεις μεταξύ των στοιχείων που προκύπτουν με ιστορικά στοιχεία και στοιχεία προϋπολογισμών και στοιχειοθετούνται πλήρως οι τυχόν αποκλίσεις.

3.4 Λοιπά διαχειριστικά η εποπτικά όργανα η επιτροπές της Εταιρίας

Την παρούσα χρονική περίοδο δεν υφίστανται άλλες επιτροπές, εποπτικά η διαχειριστικά όργανα.

3. Γενική Συνέλευση των Μετόχων

3.1 Τρόπος και λειτουργία της Γενικής Συνέλευσης και βασικές εξουσίες αυτής

Η Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας, είναι το ανώτατο όργανο αυτής και δικαιούται να αποφασίζει για κάθε υπόθεση που αφορά την Εταιρία. Οι νόμιμες αποφάσεις της δεσμεύουν και τους μετόχους που απουσιάζουν ή διαφωνούν.

Η Γενική Συνέλευση είναι η μόνη αρμοδία να αποφασίζει για: α) τροποποίηση του καταστατικού, β) αύξηση

ή μείωση του μετοχικού κεφαλαίου, γ) εκλογή μελών Διοικητικού Συμβουλίου, δ) εκλογή ελεγκτών, ε) έγκριση των ετησίων οικονομικών καταστάσεων, στ) διάθεση των ετησίων κερδών, ζ) έκδοση δανείου με ομολογίες, η) συγχώνευση, διάσπαση, μετατροπή, αναβίωση, παράταση της διάρκειας ή διάλυση της εταιρίας και θ) διορισμό εκκαθαριστών.

Στις διατάξεις της προηγούμενης παραγράφου δεν υπάγονται: α) Οι κατά το άρθρο 5 παράγραφος 2 του Καταστατικού που αποφασίζονται από το Διοικητικό Συμβούλιο, αυξήσεις του μετοχικού κεφαλαίου, καθώς και οι επιβαλλόμενες από διατάξεις άλλων νόμων, β) Η κατά το άρθρο 22 του Καταστατικού εκλογή προσωρινών συμβούλων, σε αντικατάσταση παραιτηθέντων, αποθανόντων ή για οποιοδήποτε λόγο γενομένων εκπτώτων και γ) Η κατά τα άρθρα 7- 21 του Ν. 4601/2019 απορρόφηση ανώνυμης εταιρίας από άλλη ανώνυμη εταιρία που κατέχει το 100% των μετοχών της.

Η Γενική Συνέλευση των μετόχων, συγκαλείται από το Διοικητικό Συμβούλιο και συνέρχεται στην έδρα της Εταιρίας, τουλάχιστον μία φορά το χρόνο, το αργότερο έως τη δεκάτη (10η) ημερολογιακή ημέρα του ένατου μήνα μετά τη λήξη της εταιρικής χρήσης. Το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί να συγκαλεί σε έκτακτη συνεδρίαση τη Γενική Συνέλευση των μετόχων, όταν το κρίνει σκόπιμο.

Εξαιρετικά επιτρέπεται να συνέρχεται η Γενική Συνέλευση εκτός της έδρας της Εταιρίας, σε άλλο τόπο κείμενο στην ημεδαπή, μετά από ειδική άδεια του Υπουργού Εμπορίου. Η άδεια αυτή δεν απαιτείται όταν στη συνέλευση παρίστανται ή αντιπροσωπεύονται μέτοχοι που εκπροσωπούν το σύνολο του μετοχικού κεφαλαίου και κανείς μέτοχος δεν αντιλέγει στην πραγματοποίηση της συνεδρίασης και στην λήψη αποφάσεων.

Η Γενική Συνέλευση, με εξαίρεση τις επαναληπτικές Γενικές Συνελεύσεις και εκείνες που εξομοιώνονται με αυτές, πρέπει να καλείται είκοσι (20) τουλάχιστον ημέρες πριν από την οριζόμενη για την συνεδρίασή της, στις οποίες συνυπολογίζονται και οι μη εργάσιμες ημέρες. Η ημέρα δημοσίευσης της πρόσκλησης της Γενικής Συνέλευσης και η ημέρα της συνεδρίασής της δεν υπολογίζονται.

Η πρόσκληση της Γενικής Συνέλευσης η οποία περιλαμβάνει τουλάχιστον, το οίκημα, τη χρονολογία και την ώρα της συνεδρίασης, τα θέματα της ημερήσιας διάταξης με σαφήνεια, καθώς και οδηγίες για τον τρόπο με τον οποίο οι μέτοχοι που έχουν δικαίωμα συμμετοχής θα μπορέσουν να μετάσχουν στη Συνέλευση και να ασκήσουν τα δικαιώματά τους, αυτοπροσώπως ή δια αντιπροσώπου. Η πρόσκληση τοιχοκολλάται σε εμφανή θέση του καταστήματος της εταιρίας και δημοσιεύεται ως εξής :

α) στο τεύχος Ανωνύμων Εταιρειών και Εταιρειών Περιορισμένης Ευθύνης της Εφημερίδας της Κυβέρνησης, σύμφωνα με το άρθρο 3 του από 16-1-1930 Προεδρικού Διατάγματος «Περί Δελτίου Ανωνύμων Εταιρειών», β) σε μία ημερήσια πολιτική εφημερίδα που εκδίδεται στην Αθήνα και, κατά την κρίση του Διοικητικού Συμβουλίου, έχει ευρύτερη κυκλοφορία σε ολόκληρη τη χώρα, που επιλέγεται από τις εφημερίδες του άρθρου 3 του Ν.Δ. 3757/1957, όπως ισχύει, γ) σε μία ημερήσια οικονομική εφημερίδα, που πληροί τις προϋποθέσεις της παραγράφου 2 του άρθρου 26 του Κ.Ν. 2190/1920, και δ) σε μία ημερήσια ή εβδομαδιαία τουλάχιστον εφημερίδα, από εκείνες που εκδίδονται στην έδρα της και σε περίπτωση που δεν εκδίδεται εφημερίδα στην περιοχή αυτή σε μία ημερήσια ή εβδομαδιαία τουλάχιστον εφημερίδα από τις εκδιδόμενες στην πρωτεύουσα του νομού στον οποίο η Εταιρία έχει την έδρα της. Εξαιρετικά αν η Εταιρία εδρεύει σε δήμο ή κοινότητα του Νομού Αττικής, εκτός του Δήμου Αθηναίων, η πρόσκληση πρέπει να δημοσιεύεται σε μία ημερήσια ή εβδομαδιαία τουλάχιστον εφημερίδα από εκείνες

που εκδίδονται στην έδρα της και σε περίπτωση που δεν εκδίδεται εφημερίδα στην περιοχή αυτή σε μία ημερήσια ή εβδομαδιαία τουλάχιστον εφημερίδα από τις εκδιδόμενες στην έδρα της νομαρχίας, στην οποία υπάγεται η Εταιρία.

Η πρόσκληση της Γενικής Συνέλευσης δημοσιεύεται προ δέκα (10) τουλάχιστον πλήρων ημερών στο τεύχος Α.Ε. και Ε.Π.Ε. της Εφημερίδας της Κυβέρνησης και προ είκοσι (20) τουλάχιστον πλήρων ημερών στις άλλες εφημερίδες. Στις περιπτώσεις επαναληπτικών Γενικών Συνελεύσεων οι παραπάνω προθεσμίες συντέμνονται στο μισό.

Πρόσκληση για σύγκληση Γενικής Συνέλευσης, δεν απαιτείται στην περίπτωση κατά την οποία στη συνέλευση παρίστανται ή αντιπροσωπεύονται μέτοχοι που εκπροσωπούν το σύνολο του μετοχικού κεφαλαίου και κανείς από αυτό. Η Γενική Συνέλευση βρίσκεται σε απαρτία και συνεδριάζει εγκύτως επί των θεμάτων της ημερησίας διάταξης όταν εκπροσωπείται σ' αυτήν τουλάχιστον το 20% του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου.

Εάν δεν συντελεσθεί τέτοια απαρτία στην πρώτη συνεδρίαση, συνέρχεται επαναληπτική Συνέλευση μέσα σε είκοσι (20) ημέρες από την χρονολογία της συνεδρίασης που ματαιώθηκε, με πρόσκληση δέκα (10) ημέρες τουλάχιστον πριν. Η επαναληπτική αυτή Συνέλευση βρίσκεται σε απαρτία και συνεδριάζει έγκυρα για τα θέματα της αρχικής ημερησίας διάταξης οποιοδήποτε και αν είναι το τμήμα του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου που εκπροσωπείται σ' αυτή.

Οι αποφάσεις της Γενικής Συνέλευσης παίρνονται με απόλυτη πλειοψηφία των ψήφων που εκπροσωπούνται στη Συνέλευση. Εξαιρετικά, η Γενική Συνέλευση βρίσκεται σε απαρτία και συνεδριάζει εγκύτως επί των θεμάτων της ημερησίας διάταξης, όταν εκπροσωπούνται σ' αυτήν τουλάχιστον τα δύο τρίτα (2/3) του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου, όταν πρόκειται για αποφάσεις που αφορούν: α) μεταβολή της εθνικότητας της Εταιρίας, β) μεταβολή του αντικειμένου της επιχείρησης της εταιρίας, γ) αύξηση των υποχρεώσεων των μετόχων, δ) αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου, με εξαίρεση τις αυξήσεις που προβλέπονται στην παράγραφο 2 του άρθρου 5 του Καταστατικού ή επιβαλλόμενες από διατάξεις νόμων ή γενόμενες με κεφαλαιοποίηση αποθεματικών, ε) μείωση του μετοχικού κεφαλαίου, στ) έκδοση δανείου με ομολογίες, ζ) μεταβολή του τρόπου διάθεσης των κερδών, η) συγχώνευση, διάσπαση, μετατροπή, αναβίωση, παράταση της διάρκειας ή διάλυση της εταιρίας και θ) παροχή ή ανανέωση εξουσίας προς το Διοικητικό Συμβούλιο για αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου, σύμφωνα με την παράγραφο 2 του άρθρου 5 του Καταστατικού. Οι αποφάσεις για τα θέματα αυτής της παραγράφου λαμβάνονται με πλειοψηφία των δύο τρίτων (2/3) των ψήφων που εκπροσωπούνται σ' αυτή.

Αν δεν συντελεστεί η απαρτία της προηγούμενης παραγράφου στην πρώτη συνεδρίαση, συνέρχεται πρώτη επαναληπτική Γενική Συνέλευση μέσα σε είκοσι (20) ημέρες από τη συνεδρίαση που ματαιώθηκε, που προσκαλείται πριν από δέκα (10) τουλάχιστον ημέρες. Η επαναληπτική αυτή Γενική Συνέλευση, βρίσκεται σε απαρτία και συνεδριάζει εγκύτως επί των θεμάτων της αρχικής ημερησίας διατάξεως, όταν εκπροσωπείται σ' αυτήν τουλάχιστον το ένα δεύτερο (1/2) του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου.

Αν δεν συντελεστεί και αυτή η απαρτία, συνέρχεται δεύτερη επαναληπτική Γενική Συνέλευση μέσα σε είκοσι (20) ημέρες από τη συνεδρίαση που ματαιώθηκε, που προσκαλείται πριν από δέκα (10) τουλάχιστον ημέρες. Η επαναληπτική αυτή Γενική Συνέλευση, βρίσκεται σε απαρτία και συνεδριάζει εγκύτως επί των θεμάτων της αρχικής ημερησίας διατάξεως, όταν εκπροσωπείται σ' αυτήν τουλάχιστον το ένα τρίτο (1/3)

του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου.

Στη Γενική Συνέλευση προεδρεύει προσωρινά ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου ή όταν κωλύεται αυτός, ο αναπληρωτής του. Χρέη Γραμματέα εκτελεί προσωρινά αυτός που ορίζεται από τον Πρόεδρο. Αφού εγκριθεί ο κατάλογος των μετόχων που έχουν δικαίωμα ψήφου, η Συνέλευση προχωρεί στην εκλογή του Προέδρου της και ενός Γραμματέα, που εκτελεί και χρέη ψηφοδέκτου.

Οι συζητήσεις και οι αποφάσεις της Γενικής Συνέλευσης περιορίζονται στα θέματα που αναγράφονται στην ημερήσια διάταξη. Για τα θέματα που συζητούνται και αποφασίζονται στη Συνέλευση τηρούνται πρακτικά που υπογράφονται από τον Πρόεδρο και τον Γραμματέα της. Τα αντίγραφα και τα αποσπάσματα των πρακτικών επικυρώνονται από τον Πρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου ή τον αναπληρωτή του.

3.2 Δικαιώματα των μετόχων και τρόπος άσκησής τους

Δικαιώματα συμμετοχής και ψήφου

Οι μέτοχοι ασκούν τα σχετικά με την διοίκηση της Εταιρίας δικαιώματά τους, μόνο με την συμμετοχή τους στη Γενική Συνέλευση. Κάθε μετοχή παρέχει δικαίωμα ψήφου στη Γενική Συνέλευση.

Σε κάθε περίπτωση αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου που δεν γίνεται με εισφορά σε είδος ή έκδοσης ομολογίων με δικαίωμα μετατροπής τους σε μετοχές, παρέχεται δικαίωμα προτίμησης, σε ολόκληρο το νέο κεφάλαιο ή το ομολογιακό δάνειο, υπέρ των κατά την εποχή της έκδοσης μετόχων, ανάλογα με την συμμετοχή τους στο υφιστάμενο μετοχικό κεφάλαιο.

Μετά την πάροδο της προθεσμίας, που όρισε το όργανο της Εταιρίας που αποφάσισε την αύξηση για την ενάσκηση του δικαιώματος προτίμησης, η οποία δεν μπορεί να είναι μικρότερη από ένα μήνα, οι μετοχές που δεν έχουν αναληφθεί, σύμφωνα με τα παραπάνω, διατίθενται ελεύθερα από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας. Σε περίπτωση κατά την οποία το όργανο της εταιρίας που αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου παρέλειψε να ορίσει την προθεσμία για την άσκηση του δικαιώματος προτίμησης, την προθεσμία αυτή ή τυχόν παράταση αυτής, ορίζει με απόφασή του το Διοικητικό Συμβούλιο μέσα στα προβλεπόμενα από το άρθρο 20 του Ν. 4548/2018 χρονικά όρια.

Για τη συμμετοχή στη Γενική Συνέλευση των Μετόχων που είναι εγγεγραμμένοι στο ηλεκτρονικό αρχείο των άυλων μετοχών της Εταιρίας που τηρείται στα "ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑ Α.Ε. ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ" (πρώην Κεντρικό Αποθετήριο Αξιών) δεν απαιτείται πλέον η δέσμευση των μετοχών τους ή η τήρηση άλλης ανάλογης διαδικασίας που να περιορίζει τη δυνατότητα πώλησης και μεταβίβασης των μετοχών κατά το χρονικό διάστημα ανάμεσα στην ημερομηνία καταγραφής και την ημερομηνία της Γενικής Συνέλευσης.

Οι μέτοχοι που έχουν δικαίωμα συμμετοχής στη Γενική Συνέλευση μπορούν να αντιπροσωπευθούν σ' αυτήν από πρόσωπο που έχουν εξουσιοδοτήσει νόμιμα.

Οι παραπάνω βεβαιώσεις, καθώς και τα έγγραφα νομιμοποίησης των αντιπροσώπων των μετόχων, πρέπει να καταθέτονται στην Εταιρία τουλάχιστον πέντε (5) ολόκληρες ημέρες πριν από τη συνεδρίαση της Γενικής Συνέλευσης.

Λοιπά δικαιώματα μετόχων

Σε περίπτωση αίτησης μετόχων, που εκπροσωπούν το ένα εικοστό (1/20) του καταβεβλημένου μετοχικού

κεφαλαίου, το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υποχρεωμένο να συγκαλεί έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων, ορίζοντας ημέρα συνεδρίασής της, που να μην απέχει περισσότερο από τριάντα (30) ημέρες από την ημέρα που επιδόθηκε η αίτηση στον Πρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου. Στην αίτηση πρέπει να προσδιορίζεται με ακρίβεια το αντικείμενο της ημερήσιας διάταξης.

Σε περίπτωση αίτησης μετόχων, που εκπροσωπούν το ένα εικοστό (1/20) του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου, ο Πρόεδρος της Γενικής Συνέλευσης είναι υποχρεωμένος να αναβάλει για μία φορά μόνο τη λήψη αποφάσεων για όλα ή ορισμένα θέματα τακτικής ή έκτακτης Γενικής Συνέλευσης, ορίζοντας ημέρα συνεδρίασης για τη λήψη αποφάσεων, εκείνη που αναφέρεται στην αίτηση, που όμως δεν μπορεί να απέχει περισσότερο από τριάντα (30) ημέρες από την ημέρα της αναβολής. Η μετ' αναβολή Γενική Συνέλευση αποτελεί συνέχιση της προηγούμενης και δεν απαιτείται η επανάληψη των διατυπώσεων δημοσίευσης της πρόσκλησης των μετόχων, σ' αυτήν δε μπορούν να μετάσχουν και νέοι μέτοχοι τηρουμένων των διατάξεων των άρθρων 123 και 124 του Ν. 4548/2018.

Σε περίπτωση αίτησης μετόχων, που εκπροσωπούν το ένα εικοστό (1/20) του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου, η οποία πρέπει να υποβληθεί στην εταιρία πέντε (5) ολόκληρες ημέρες πριν από τη τακτική Γενική Συνέλευση, το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υποχρεωμένο: α) να ανακοινώνει στη Γενική Συνέλευση τα ποσά που μέσα στη τελευταία διετία καταβλήθηκαν για οποιαδήποτε αιτία από την εταιρία σε μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ή τους Διευθυντές ή άλλους υπαλλήλους της, καθώς και κάθε άλλη παροχή της εταιρίας στα πρόσωπα αυτά, ή κάθε άλλη σύμβαση της εταιρίας που καταρτίστηκε για οποιαδήποτε αιτία με τα ίδια πρόσωπα και β) να παρέχει τις συγκεκριμένες πληροφορίες που του ζητούνται σχετικά με τις υποθέσεις της εταιρίας, στο μέτρο που αυτές είναι χρήσιμες για την πραγματική εκτίμηση των θεμάτων της ημερήσιας διάταξης. Το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί να αρνηθεί να δώσει τις πληροφορίες που του ζητούνται για αποχρώντα λόγο, αναγράφοντας τη σχετική αιτιολογία στα πρακτικά.

Σε περίπτωση αίτησης μετόχων που εκπροσωπούν το ένα (1/3) του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου, η οποία υποβάλλεται στην εταιρία μέσα στην προθεσμία της προηγούμενης παραγράφου και εφόσον οι μέτοχοι αυτοί δεν εκπροσωπούνται στο διοικητικό συμβούλιο, το Διοικητικό Συμβούλιο έχει την υποχρέωση να δώσει σ' αυτούς κατά τη Γενική Συνέλευση, ή αν προτιμάει, πριν από αυτή σε εκπρόσωπό τους, πληροφορίες σχετικά με την πορεία των εταιρικών υποθέσεων και την περιουσιακή κατάσταση της εταιρίας. Το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί να αρνηθεί να δώσει τις πληροφορίες που του ζητούνται για ουσιώδη αποχρώντα λόγο, αναγράφοντας τη σχετική αιτιολογία στα πρακτικά.

Στις ανωτέρω περιπτώσεις οποιαδήποτε αμφισβήτηση, σχετικά με το βάσιμο ή μη της αιτιολογίας άρνησης παροχής των πληροφοριών, επιλύεται από το Μονομελές Πρωτοδικείο της έδρας της Εταιρίας, με απόφασή του που εκδίδεται κατά τη διαδικασία των ασφαλιστικών μέτρων.

Σε περίπτωση αίτησης μετόχων, που εκπροσωπούν το ένα εικοστό (1/20) του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου, η λήψη απόφασης για οποιοδήποτε θέμα ημερήσιας διάταξης της Γενικής Συνέλευσης, γίνεται με ονομαστική κλήση.

Μέτοχοι της Εταιρίας που εκπροσωπούν το ένα εικοστό (1/20) του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου, έχουν δικαίωμα να ζητούν έλεγχο της εταιρίας από το αρμόδιο Δικαστήριο της περιφέρειας στην οποία εδρεύει η εταιρία. Ο έλεγχος διατάσσεται αν πιθανολογείται, ότι με τις πράξεις που καταγγέλλονται παραβιάζονται οι διατάξεις των νόμων ή του καταστατικού ή των αποφάσεων της Γενικής Συνέλευσης. Οι

πράξεις που καταγγέλλονται πρέπει να έχουν γίνει σε χρόνο που δεν υπερβαίνει τη διετία από τη χρονολογία έγκρισης των ετησίων οικονομικών καταστάσεων της χρήσης μέσα στην οποία τελέστηκαν.

Μέτοχοι της Εταιρίας που εκπροσωπούν το ένα τρίτο (1/3) του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου, έχουν το δικαίωμα να ζητήσουν έλεγχο της εταιρίας από το κατά την προηγούμενη παράγραφο αρμόδιο Δικαστήριο, εφόσον από την όλη πορεία των εταιρικών υποθέσεων γίνεται πιστευτό, ότι η Διοίκηση των εταιρικών υποθέσεων δεν ασκείται όπως επιβάλει η χρηστή και συνετή διαχείριση. Η διάταξη αυτή δεν εφαρμόζεται όταν η μειοψηφία που ζητά τον έλεγχο εκπροσωπείται στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας.

5. Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή Προς τους Μετόχους της Εταιρίας «ΑΓΡΟΤΙΚΟΣ ΟΙΚΟΣ ΣΠΥΡΟΥ Α.Ε.Β.Ε.»

Έκθεση ελέγχου επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας «ΑΓΡΟΤΙΚΟΣ ΟΙΚΟΣ ΣΠΥΡΟΥ Α.Ε.Β.Ε.» (η «Εταιρία»), οι οποίες αποτελούνται από την εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2019, τις εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων, 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 εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομικής θέσης της Εταιρίας και των θυγατρικών αυτής (ο Όμιλος) κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2019, την χρηματοοικονομική τους επίδοση και τις ταμειακές τους ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ) όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στην ενότητα της έκθεσής μας “Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων”. Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία και τις ενοποιούμενες θυγατρικές της, καθ’ όλη τη διάρκεια του διορισμού μας, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών, όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα και έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας και του προαναφερόμενου Κώδικα Δεοντολογίας. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

Έμφαση θέματος

Εφιστούμε την προσοχή σας στη σημείωση 3 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η οποία αναφέρει ότι το σύνολο της αξίας των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων του Ομίλου και της Εταιρίας υπερβαίνει τη συνολική αξία των κυκλοφορούντων περιουσιακών τους στοιχείων κατά το ποσό €12.493 χιλ. και €9.999 χιλ., αντίστοιχα. Η ανωτέρω συνθήκη υποδηλώνει αμφιβολία σχετικά με την δυνατότητα της εταιρείας και του ομίλου να αποπληρώσουν μέρος των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων τους, γεγονός το οποίο

ενδεχομένως να εγείρει την ύπαρξη αβεβαιότητας σχετικής με την απρόσκοπτη συνέχιση της δραστηριότητάς τους. Όπως αναφέρεται στην ίδια σημείωση, η Διοίκηση του Ομίλου βρίσκεται σε διαδικασία ρύθμισης και αναδιάρθρωσης των δανειακών της υποχρεώσεων οι οποίες έχουν καταστεί ληξιπρόθεσμες και έχει σχεδιάσει την λήψη συγκεκριμένων και κατάλληλων μέτρων για την βελτίωση της χρηματοοικονομικής του θέσης και την ομαλή συνέχιση των δραστηριοτήτων του. Προϋπόθεση η οποία έχει ληφθεί υπόψη κατά τη σύνταξη των συνημμένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων που συντάχθηκαν με δεδομένη την αρχή της συνέχισης επιχειρηματικής δραστηριότητας του ομίλου και της εταιρείας. Η γνώμη μας δεν διατυπώνει επιφύλαξη σε σχέση με το θέμα αυτό.

Σημαντικότερα θέματα ελέγχου

Τα σημαντικότερα θέματα ελέγχου είναι εκείνα τα θέματα που, κατά την επαγγελματική μας κρίση, ήταν εξέχουσας σημασίας στον έλεγχό μας επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της τρέχουσας χρήσεως. Τα θέματα αυτά και οι σχετιζόμενοι κίνδυνοι ουσιώδους ανακρίβειας αντιμετωπίστηκαν στο πλαίσιο του ελέγχου των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων ως σύνολο, για τη διαμόρφωση της γνώμης μας επί αυτών και δεν εκφέρομε ξεχωριστή γνώμη για τα θέματα αυτά.

Σημαντικότερα θέματα ελέγχου	Πώς αντιμετωπίστηκε το σημαντικότερο θέμα ελέγχου στον έλεγχό μας
Πάγια και Επενδύσεις σε Ακίνητα	
<p>Οι ενσώματες ακινητοποιήσεις και οι επενδύσεις σε ακίνητα την 31.12.2019 ανέρχονταν σε €17.955.551, κάλυπταν το 51% του συνολικού ενεργητικού και από ποσοτική άποψη το πλέον σημαντικό στοιχείο. Στο σύνολο της αξίας οι επενδύσεις σε ακίνητα αντιπροσωπεύουν ποσό € 11.306.992. Δεν υπήρξαν ουσιώδεις προσθήκες στη χρήση και οι μεταβολές αφορούν στη μεταφορά του ακινήτου στην περιοχή ΒΙ.ΠΕ Σίνδου σε επενδυτικό ακίνητο και στην διενέργεια των προβλεπόμενων αποσβέσεων καθώς και απομειώσεων επί των επενδυτικών ακινήτων, με βάση αποτιμήσεις που έγιναν από Εμπειρογνώμονες Εκτιμητές. Για τα ενσώματα πάγια και τις επενδύσεις σε ακίνητα παρατίθενται οι προβλεπόμενες πληροφορίες στις σημειώσεις 6.1 και 6.2 αντίστοιχα.</p>	<p>Διενεργήθηκαν όλες οι προβλεπόμενες ελεγκτικές διαδικασίες που αφορούσαν τον υπολογισμό και λογισμό αποσβέσεων, τις προσθήκες της περιόδου και τα άλλα συναφή με τα ενσώματα πάγια ελεγκτικά αντικείμενα. Ο βασικός ελεγκτικός κίνδυνος σχετιζόταν με την αποτίμηση των σημαντικού ύψους επενδυτικών ακινήτων που παρακολουθούνται σε αξίες αναπροσαρμογής. Οι αποτιμήσεις αυτών των επενδύσεων έγιναν από Εμπειρογνώμονες Εκτιμητές με ημερομηνία 31.12.2019, που μελετήθηκαν και αξιολογήθηκαν με βάση το σχετικό ελεγκτικό πρότυπο. Εξετάστηκαν οι λογιστικοί χειρισμοί που εκπορεύονταν από αυτές τις αποτιμήσεις και από την έρευνά μας, δεν προέκυψε κάποια αρνητική επίδραση στις καταστάσεις, για αυτό το ζήτημα.</p>
Αποθέματα	
<p>Την 31.12.2019 ο Όμιλος κατείχε αποθέματα αγροτικών προϊόντων (σπόροι και φυτά) ύψους € 9.731.293 (€10.090.674 την 31.12.2018). Είναι ένα από τα σημαντικά θέματα ελέγχου λόγω της αξίας που αντιπροσωπεύουν τα αποθέματα για τον Όμιλο, για το σύνολο του ενεργητικού που ανέρχεται σε ποσοστό 28% επί του συνόλου σε συνδυασμό με το γεγονός ότι απαιτείται η εφαρμογή σημαντικών ενεργειών και εκτιμήσεων για τον προσδιορισμό των απαξιωμένων και κατεστραμμένων ειδών, λόγω της φύσης των αποθεμάτων.</p>	<p>Διενεργήθηκαν όλες οι προβλεπόμενες ελεγκτικές διαδικασίες για την ορθότητα της λογιστικής αποτύπωσης των συναλλαγών που σχετίζονται με τα αποθέματα ως προς τις βασικές τους παραμέτρους, όπως η φυσική διακίνηση και η αξιακή αποτύπωση. Επιβεβαιώθηκαν τα υπόλοιπα στο τέλος της περιόδου με συμμετοχή μας στις διαδικασίες φυσικής καταμέτρησης, και επαληθεύσεων της αποτίμησης. Ιδιαίτερη βαρύτητα δόθηκε σε πιθανούς κινδύνους μη εμπορευσιμότητας απαξιωμένων ή κατεστραμμένων αποθεμάτων λόγω της ειδικής</p>

	τους φύσης (οι σπόροι συνιστούν ζωντανό οργανισμό) καθώς και των ακολουθούμενων διαδικασιών εντοπισμού και καταστροφής αυτών.
Εμπορικές Απαιτήσεις	
Οι εμπορικές απαιτήσεις του Ομίλου στις 31.12.2019 ανέρχονταν σε 3.816.606, αυξήθηκαν στην περίοδο ακολουθώντας την αύξηση του κύκλου εργασιών και αποτελούν το 11% του κυκλοφορούντος ενεργητικού. Κρίθηκε ως σημαντικό θέμα ελέγχου λόγω της επίδρασης στο κεφάλαιο κίνησης της ανακτησιμότητας και της κυκλοφοριακής τους ταχύτητας	Διενεργήθηκαν όλες οι προβλεπόμενες ελεγκτικές διαδικασίες για την ορθότητα της λογιστικής αποτύπωσης των συναλλαγών που σχετίζονται με τις απαιτήσεις και την επιβεβαίωση των υπολοίπων τους στο τέλος της περιόδου. Ιδιαίτερη βαρύτητα δόθηκε σε πιθανούς κινδύνους μη ανάκτησης λογισμένων απαιτήσεων που εμφανίζονται στις καταστάσεις, με βάση τα διαθέσιμα στοιχεία κατά το χρόνο του ελέγχου. Από την έρευνα δεν προέκυψε η ύπαρξη ουσιαστικού κινδύνου σε αυτό το πεδίο.

Άλλες πληροφορίες πέραν των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και της εκθέσεως του ελεγκτή επί αυτών

Η διοίκηση είναι υπεύθυνη για τις άλλες πληροφορίες. Οι άλλες πληροφορίες που περιλαμβάνονται στην Ετήσια Οικονομική Έκθεση, είναι η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, για την οποία γίνεται σχετική αναφορά στην “Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων” και οι Δηλώσεις των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, αλλά δεν περιλαμβάνουν τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών.

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

Σε σχέση με τον έλεγχό μας επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η ευθύνη μας είναι να αναγνώσουμε τις άλλες πληροφορίες και, με τον τρόπο αυτό, να εξετάσουμε εάν οι άλλες πληροφορίες είναι ουσιωδώς ασυνεπείς με τις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις ή τις γνώσεις που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο ή αλλιώς φαίνεται να είναι ουσιωδώς εσφαλμένες. Εάν, με βάση τις εργασίες που έχουμε εκτελέσει, καταλήξουμε στο συμπέρασμα ότι υπάρχει ουσιώδες σφάλμα σε αυτές τις άλλες πληροφορίες, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε το γεγονός αυτό. Δεν έχουμε τίποτα να αναφέρουμε σχετικά με το θέμα αυτό.

Ευθύνη της διοίκησης και των υπευθύνων για τη διακυβέρνηση επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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

Κατά την κατάρτιση των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρίας και του Ομίλου να συνεχίσουν τη δραστηριότητά τους, γνωστοποιώντας όπου συντρέχει τέτοια περίπτωση, τα θέματα που σχετίζονται με τη συνεχιζόμενη

δραστηριότητα και τη χρήση της λογιστικής βάσης της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός και αν η διοίκηση είτε προτίθεται να ρευστοποιήσει την Εταιρία και τον Όμιλο ή να διακόψει τη δραστηριότητά τους, ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προχωρήσει σε αυτές τις ενέργειες.

Η Επιτροπή Ελέγχου (άρθ. 44 ν.4449/2017) της Εταιρίας έχει την ευθύνη εποπτείας της διαδικασίας χρηματοοικονομικής αναφοράς της Εταιρίας και του Ομίλου.

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, στο σύνολό τους, είναι απαλλαγμένες από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος και να εκδώσουμε έκθεση ελεγκτή, η οποία περιλαμβάνει τη γνώμη μας. Η εύλογη διασφάλιση συνιστά διασφάλιση υψηλού επιπέδου, αλλά δεν είναι εγγύηση ότι ο έλεγχος που διενεργείται σύμφωνα με τα ΔΠΕ, όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, θα εντοπίζει πάντα ένα ουσιώδες σφάλμα, όταν αυτό υπάρχει. Σφάλματα δύναται να προκύψουν από απάτη ή από λάθος και θεωρούνται ουσιώδη όταν μεμονωμένα ή αθροιστικά, θα μπορούσε εύλογα να αναμένεται ότι θα επηρέαζαν τις οικονομικές αποφάσεις των χρηστών, που λαμβάνονται με βάση αυτές τις εταιρικές και ενοποιημένες 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 εταιρικές και ενοποιημένες 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 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 Εταιρίας και του Ομίλου.
- 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.
- Αποφαινόμεστε για την καταλληλότητα της χρήσης από τη διοίκηση της λογιστικής βάσης της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν

ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρίας και του Ομίλου να συνεχίσουν τη δραστηριότητά τους. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματα μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρία και ο Όμιλος να παύσουν να λειτουργούν ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.

- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων καθώς και το κατά πόσο οι εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τον τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.
- Αποκτούμε επαρκή και κατάλληλα ελεγκτικά τεκμήρια αναφορικά με την χρηματοοικονομική πληροφόρηση των οντοτήτων ή των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων εντός του Ομίλου για την έκφραση γνώμης επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Είμαστε υπεύθυνοι για την καθοδήγηση, την επίβλεψη και την εκτέλεση του ελέγχου της Εταιρίας και των θυγατρικών της. Παραμένουμε αποκλειστικά υπεύθυνοι για την ελεγκτική μας γνώμη.

Μεταξύ άλλων θεμάτων, κοινοποιούμε στους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση, 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.

Επιπλέον, δηλώνουμε προς τους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση ότι έχουμε συμμορφωθεί με τις σχετικές απαιτήσεις δεοντολογίας περί ανεξαρτησίας και γνωστοποιούμε προς αυτούς όλες τις σχέσεις και άλλα θέματα που μπορεί εύλογα να θεωρηθεί ότι επηρεάζουν την ανεξαρτησία μας και τα σχετικά μέτρα προστασίας, όπου συντρέχει περίπτωση.

Από τα θέματα που γνωστοποιήθηκαν στους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση, καθορίζουμε τα θέματα εκείνα που ήταν εξέχουσας σημασίας για τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της τρέχουσας ετήσιας περιόδου και ως εκ τούτου αποτελούν τα σημαντικότερα θέματα ελέγχου.

Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

1. Έκθεση Διαχείρισης Διοικητικού Συμβουλίου

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

1. Στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνεται δήλωση εταιρικής διακυβέρνησης, η οποία παρέχει τα πληροφοριακά στοιχεία που ορίζονται στο άρθρο 152 του Ν.

4548/2018.

2. Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτιστεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις των άρθρων 150 και 153 και της παραγράφου 1 (περιπτώσεις γ' και δ') του άρθρου 152 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31/12/2019.
3. Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας, για την Εταιρία και τον Όμιλο «ΑΓΡΟΤΙΚΟΣ ΟΙΚΟΣ ΣΠΥΡΟΥ Α.Ε.Β.Ε.» και το περιβάλλον τους, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου.

2. Συμπληρωματική Έκθεση προς την Επιτροπή Ελέγχου

Η γνώμη μας επί των συνημμένων εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων είναι συνεπής με τη Συμπληρωματική Έκθεσή μας προς την Επιτροπή Ελέγχου της Εταιρίας, που προβλέπεται από το άρθρο 11 του κανονισμού της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ) αριθ. 537/2014.

3. Παροχή Μη Ελεγκτικών Υπηρεσιών

Δεν παρείχαμε στην Εταιρία και τις θυγατρικές της μη ελεγκτικές υπηρεσίες που απαγορεύονται σύμφωνα με το άρθρο 5 του κανονισμού της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ) αριθ. 537/2014.

4. Διορισμός Ελεγκτή

Διοριστήκαμε για πρώτη φορά ως Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές της Εταιρίας με την από 26/06/2015 απόφαση της ετήσιας τακτικής γενικής συνέλευσης των μετόχων. Έκτοτε ο διορισμός μας έχει αδιαλείπτως ανανεωθεί για μία συνολική περίοδο 5 ετών με βάση τις κατ' έτος λαμβανόμενες αποφάσεις της τακτικής γενικής συνέλευσης των μετόχων.

Αθήνα, 30 Μαΐου 2020

Η Ορκωτή Ελέγκτρια Λογίστρια

Χρυσανθοπούλου Μαρίνα
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 15281



Ορκωτοί Ελεγκτές Σύμβουλοι Επιχειρήσεων
Ζεφύρου 56, 11524 Πλάκα, Φλόιρο
Α.Μ. ΣΟΕΛ 127

6. Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις

Οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της «ΑΓΡΟΤΙΚΟΣ ΟΙΚΟΣ ΣΠΥΡΟΥ Α.Ε.Β.Ε.» στις 29.05.2020 και έχουν δημοσιοποιηθεί με την ανάρτησή τους στο διαδίκτυο, στη διεύθυνση www.spirou.gr καθώς και στον διαδικτυακό χώρο του Χ.Α.Α.

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ ΕΠΙ ΤΩΝ ΣΥΝΗΜΜΕΝΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ.....	41
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	42
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	43
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ.....	44
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ.....	45
1. Γενικές πληροφορίες.....	45
1.1. Γενικές πληροφορίες για την μητρική Εταιρία.....	45
1.2 Γενικές πληροφορίες για τον όμιλο	46
2. Πλαίσιο κατάρτισης Οικονομικών Καταστάσεων	47
3. Αρχή της Συνεχιζόμενης δραστηριότητα (going concern)	48
4 Λογιστικές πολιτικές κρίσεις και εκτιμήσεις	50
4.1 Βασικές Λογιστικές πολιτικές	50
4.2 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της διοικήσεως	63
5. Υιοθέτηση Νέων και Αναθεωρημένων Διεθνών Προτύπων	65
5.1 Νέα Πρότυπα, Διερμηνείες, Αναθεωρήσεις και Τροποποιήσεις υφιστάμενων Προτύπων τα οποία έχουν τεθεί σε ισχύ και έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση	65
5.2 Νέα Πρότυπα, Διερμηνείες, Αναθεωρήσεις και Τροποποιήσεις υφιστάμενων Προτύπων τα οποία δεν έχουν ακόμα τεθεί σε ισχύ ή δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.....	67
5.3 Αλλαγές σε λογιστικές πολιτικές	69
6. ΑΛΛΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ.....	73
6.1 Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια στοιχεία.....	73
6.2 Επενδύσεις σε ακίνητα	74
6.3 Επενδύσεις σε θυγατρικές.....	75
6.4 Αποθέματα	76
6.5 Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις (βραχυπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες) .	77
6.6 Ταμειακά διαθέσιμα και Ισοδύναμα.....	79
6.7 Καθαρή Θέση	79
6.8 Δανειακές υποχρεώσεις.....	80
6.9 Υποχρεώσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης	81
6.10 Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία.....	82
6.11 Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	83
6.12 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις.....	84
6.13 Λοιπές Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	84
6.14 Αναβαλλόμενη φορολογία	85
6.15 Πληροφόρηση κατά λειτουργικό τομέα	86
6.16 Παροχές σε εργαζομένους.....	87
6.17 Λειτουργικά έξοδα.....	88
6.18 Λοιπά έσοδα – έξοδα & Απομειώσεις	89
6.19 Χρηματοοικονομικό κόστος	90
6.20 Αγορά ιδίων μετοχών	91
6.21 Κέρδη/ζημιές ανά μετοχή.....	91
6.22 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.....	91

6.23	Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις	92
6.24	Υφιστάμενα εμπράγματα βάρη	92
6.25	Ενδεχόμενες υποχρεώσεις	93
6.26	Μεταγενέστερα γεγονότα	93
7.	Στοιχεία και Πληροφορίες.....	94

ΑΓΡΟΤΙΚΟΣ ΟΙΚΟΣ ΣΠΥΡΟΥ Α.Ε.Β.Ε.
ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
για την χρήση 2019 (1^η Ιανουαρίου 2019 έως την 31^η Δεκεμβρίου 2019)

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

Ποσά σε €	Σημείωση	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
		31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ					
Μη κυκλοφορικά Στοιχεία Ενεργητικού					
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια στοιχεία	6.1	6.648.559	11.101.079	6.314.591	10.761.411
Επενδύσεις σε ακίνητα	6.2	11.306.992	9.533.841	11.306.992	9.533.841
Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης	5.3	383.954	0	383.954	0
Επενδύσεις σε θυγατρικές	6.3	0	0	19.724	1.724
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	6.14	533.905	272.643	250.000	0
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	6.5	1.570.883	1.571.969	1.570.883	4.003.776
Σύνολο		20.444.294	22.479.533	19.846.144	24.300.752
Κυκλοφορικά Περιουσιακά Στοιχεία Ενεργητικού					
Αποθέματα	6.4	9.731.293	10.090.674	7.884.674	8.615.801
Απαιτήσεις από πελάτες	6.5	3.816.606	3.095.308	6.162.117	4.238.726
Λοιπές απαιτήσεις	6.5	794.321	603.691	504.560	397.782
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	6.6	242.137	278.858	181.898	247.712
Σύνολο		14.584.356	14.068.531	14.733.247	13.500.021
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων Ενεργητικού		35.028.650	36.548.063	34.579.392	37.800.773
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Ίδια Κεφάλαια					
Μετοχικό Κεφάλαιο	6.7	8.531.480	8.531.480	8.531.480	8.531.480
Ίδιες μετοχές	6.20	-259.495	-259.495	-259.495	-259.495
Κεφάλαιο υπέρ το άρτιο		27.470.031	27.470.031	27.470.031	27.470.031
Αποθεματικά κεφάλαια	6.7	8.130.974	8.130.974	8.125.316	8.125.316
Συναλλαγματικές διαφορές ενοποίησης		453.471	930.366	0	0
Αποτελέσματα εις νέο		-40.767.153	-41.439.823	-38.398.384	-37.719.509
Ίδια Κεφάλαια αποδιδόμενα στους ιδιοκτήτες της μητρικής		3.559.308	3.363.533	5.468.948	6.147.824
Δικαιώματα μειοψηφίας		1.276	-3.168	0	0
Σύνολο Ίδιων Κεφαλαίων		3.560.584	3.360.365	5.468.948	6.147.824
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	6.8	2.135.833	1.748.404	2.135.833	1.748.404
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	6.10	395.083	358.671	383.186	350.533
Λοιπές προβλέψεις	6.23	300.000	600.000	300.000	600.000
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης	6.9	227.748	4.797.948	227.748	4.797.948
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	6.11	1.331.883	5.544.138	1.331.883	5.544.138
Σύνολο		4.390.548	13.049.161	4.378.651	13.041.023
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις					
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	6.8	13.144.768	12.418.543	13.144.768	12.418.543
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	6.12	5.515.708	5.139.990	3.413.985	3.838.825
Υποχρεώσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης	6.9	164.697	404.785	164.697	404.785
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	6.13	8.252.345	2.175.220	8.008.343	1.949.774
Σύνολο		27.077.518	20.138.538	24.731.793	18.611.927
Σύνολο Υποχρεώσεων		31.468.066	33.187.699	29.110.443	31.652.950
Σύνολο Ίδιων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων		35.028.650	36.548.063	34.579.392	37.800.773

Οι σημειώσεις στις σελίδες 40 έως 91 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

ΑΓΡΟΤΙΚΟΣ ΟΙΚΟΣ ΣΠΥΡΟΥ Α.Ε.Β.Ε.
ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
για την χρήση 2019 (1^η Ιανουαρίου 2019 έως την 31^η Δεκεμβρίου 2019)

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

Σημείωση	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	1/1- 31/12/2019	1/1- 31/12/2018	1/1-31/12/2019	1/1- 31/12/2018
Κύκλος εργασιών	14.494.247	12.574.824	12.545.937	11.642.350
Κόστος Πωληθέντων	-9.288.408	-7.501.989	-8.098.295	-7.059.347
Μικτά Κέρδη/ (Ζημιές)	5.205.839	5.072.835	4.447.642	4.583.002
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	-1.975.802	-1.700.720	-1.741.293	-1.573.961
Έξοδα λειτουργίας διαθέσεως	-2.458.052	-2.433.446	-2.220.378	-2.308.606
Έξοδα ερευνών	-537.795	-359.891	-95.069	-132.504
Λοιπά έσοδα/(έξοδα)	114.662	-120.495	-33.108	-139.731
Λειτουργικά Κέρδη/ (ζημιές)	348.852	458.283	357.794	428.201
Ζημία απομείωσης στοιχείων ενεργητικού	776.093	-1.020.070	-273.907	-1.783.870
Κέρδη/ (Ζημιές) προ φόρων χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	1.124.946	-561.787	83.887	-1.355.669
Χρηματοοικονομικά έσοδα	361.619	656.915	34.244	9.088
Χρηματοοικονομικά έξοδα	-2.001.939	-2.478.851	-1.318.825	-917.883
Κέρδη / (Ζημιές) προ φόρων	-515.374	-2.383.723	-1.200.694	-2.264.465
Φόρος Εισοδήματος αποθεματικών	0	0	0	0
Φόρος Εισοδήματος	588.148	1.720.017	550.000	1.669.376
Κέρδη/ (Ζημιές) μετά φόρων από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	72.774	-663.706	-650.694	-595.089
Κέρδη/ (Ζημιές) μετά φόρων από διακοπείσες δραστηριότητες				
Κέρδη/ (Ζημιές) μετά από φόρους	72.774	-663.706	-650.694	-595.088
Κέρδη/ (Ζημιές) αποδιδόμενα σε:				
Ιδιοκτήτες μητρικής	69.886	-654.505	-650.694	-595.088
Δικαιώματα μειοψηφίας	2.888	-9.201	0	0
Κέρδη/ (Ζημιές) μετά από φόρους	72.774	-663.706	-650.694	-595.088
Λοιπά συνολικά έσοδα μετά από φόρους	127.446	369.706	-28.181	-727
Συνολικά έσοδα περιόδου μετά φόρων	200.220	-294.000	-678.875	-595.815
Συνολικά έσοδα περιόδου αποδιδόμενα σε:				
Ιδιοκτήτες μητρικής	198.663	-296.356	-678.875	-595.815
Δικαιώματα μειοψηφίας	1.556	2.357	0	0
	200.220	-294.000	-678.875	-595.815
Κέρδη/ (Ζημιές) ανά μετοχή				
Βασικά σε Ευρώ	6.21	0,0070	-0,0231	-0,0239

Οι σημειώσεις στις σελίδες 40 έως 91 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

ΑΓΡΟΤΙΚΟΣ ΟΙΚΟΣ ΣΠΥΡΟΥ Α.Ε.Β.Ε.
ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
για την χρήση 2019 (1^η Ιανουαρίου 2019 έως την 31^η Δεκεμβρίου 2019)

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

ΟΜΙΛΟΣ

Μεταβολή ιδίων κεφαλαίων περιόδου 1/1- 31/12/2019	ΟΜΙΛΟΣ								
	Μετοχικό κεφάλαιο	Ίδιες Μετοχές	Υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά κεφάλαια	Συναλλαγματικές διαφορές	Αποτελέσματα σε νέο	Σύνολο	Δικαιώματα Μειοψηφίας	Σύνολο
Υπόλοιπα κατά την 1η Ιανουαρίου 2018	8.531.480	-259.495	27.470.031	8.130.974	453.471	-40.567.426	3.759.035	2.328	3.761.364
Επίδραση εφαρμογής Δ.Π.Χ.Α.9-15	0	0	0	0	0	-107.000	-107.000	0	-107.000
Καθαρό Κέρδος/Ζημιά 1/1 - 31/12/2018	0	0	0	0	0	-654.505	-654.505	-9.201	-663.706
Λοιπα συνολικά έσοδα μετά από φόρους / Αναλογιστικά Κέρδη	0	0	0	0	476.895	-110.893	366.002	3.705	369.707
Υπόλοιπα κατά την 31η Δεκεμβρίου 2018	8.531.480	-259.495	27.470.031	8.130.974	930.366	-41.439.823	3.363.533	-3.168	3.360.365
Καθαρό Κέρδος/Ζημιά 1/1 - 31/12/2019	0	0	0	0	0	69.886	69.886	2.888	72.774
Λοιπα συνολικά έσοδα μετά από φόρους / Αναλογιστικά Κέρδη	0	0	0	0	-476.895	602.785	125.890	1.556	127.446
Υπόλοιπα κατά την 31η Δεκεμβρίου 2019	8.531.480	-259.495	27.470.031	8.130.974	453.471	-40.767.152	3.559.309	1.276	3.560.585

ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Μεταβολή ιδίων κεφαλαίων περιόδου 1/1- 31/12/2019	ΕΤΑΙΡΕΙΑ					
	Μετοχικό κεφάλαιο	Ίδιες Μετοχές	Υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά κεφάλαια	Αποτελέσματα σε νέο	Σύνολο
Υπόλοιπα κατά την 1η Ιανουαρίου 2018	8.531.480	-259.495	27.470.031	8.125.316	-37.016.694	6.850.638
Επίδραση εφαρμογής Δ.Π.Χ.Α.9-15	0	0	0	0	-107.000	-107.000
Καθαρό Κέρδος/Ζημιά 1/1 - 31/12/2018	0	0	0	0	-727	-727
Λοιπα συνολικά έσοδα μετά από φόρους / Αναλογιστικά Κέρδη	0	0	0	0	-595.088	-595.088
Υπόλοιπα κατά την 31η Δεκεμβρίου 2018	8.531.480	-259.495	27.470.031	8.125.316	-37.719.509	6.147.823
Καθαρό Κέρδος/Ζημιά 1/1 - 31/12/2019	0	0	0	0	-650.694	-650.694
Λοιπα συνολικά έσοδα μετά από φόρους / Αναλογιστικά Κέρδη	0	0	0	0	-28.181	-28.181
Υπόλοιπα κατά την 31η Δεκεμβρίου 2019	8.531.480	-259.495	27.470.031	8.125.316	-38.398.384	5.468.948

Οι σημειώσεις στις σελίδες 40 έως 91 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

ΑΓΡΟΤΙΚΟΣ ΟΙΚΟΣ ΣΠΥΡΟΥ Α.Ε.Β.Ε.
ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
για την χρήση 2019 (1^η Ιανουαρίου 2019 έως την 31^η Δεκεμβρίου 2019)

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

Ποσά σε €	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	1/1- 31/12/2019	1/1- 31/12/2018	1/1- 31/12/2019	1/1-31/12/2018
Λειτουργικές δραστηριότητες				
Κέρδη / (Ζημιές) προ φόρων (συνεχιζόμενες δραστηριότητες)	-515.374	-2.383.723	-1.200.694	-2.264.465
Πλέον / Μείον προσαρμογές για :				
Αποσβέσεις	854.841	832.938	788.680	772.625
Προβλέψεις	0	153.817	0	570.006
Μεταβολή στην υποχρέωση παροχών στο προσωπικό	7.361	0	4.828	0
Συναλλαγματικές διαφορές	96.249	222.929	0	0
Ζημιές απομείωσης στοιχείων ενεργητικού	2.135.979	1.001.131	3.184.936	1.001.131
Πιστωτικοί τόκοι και συναφή έσοδα	-14.684	-25.269	-141	-9.088
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	1.314.665	957.251	1.273.884	917.883
	3.879.037	759.074	4.051.493	988.094
Πλέον / μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες:				
Μείωση / (αύξηση) αποθεμάτων	446.819	-1.010.045	521.127	-816.942
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	-1.565.293	432.440	-1.681.229	167.508
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην δανειακών)	-110.015	-424.159	-353.546	-598.155
Μείον:				
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβληθέντα	-1.314.665	-831.724	-1.273.884	-810.860
Καταβληθέντοι φόροι	0	1.670.571	0	1.670.571
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	1.335.882	596.158	1.263.961	600.215
Επενδυτικές δραστηριότητες				
Απόκτηση θυγατρικών, συγγενών, κοινοπραξιών, και λοιπών επενδύσεων	0	0	-18.000	0
Τόκοι εισπραχθέντες	141	20.245	141	9.088
Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	-202.777	-492.918	-120.421	-426.279
Πώληση ενσώματων & άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	22.379	6.685	850	6.685
Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	-180.258	-465.989	-137.430	-410.506
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες				
Εισπράξεις από εκδοθέντα / αναληφθέντα δάνεια	1.113.654	-239.209	1.113.654	-239.209
Εξοφλήσεις δανείων	0	-76.266	0	-76.266
Εξοφλήσεις υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις (χρεολύσια)	-2.306.000	0	-2.306.000	0
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	-1.192.346	-315.475	-1.192.346	-315.475
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου (α) + (β) + (γ)	-36.721	-185.305	-65.815	-125.765
Ταμειακά διαθέσιμα και ταμιακά ισοδύναμα στην αρχή της περιόδου από συνεχιζόμενες	278.858	464.164	247.712	373.477
Ταμειακά διαθέσιμα και ταμιακά ισοδύναμα στη λήξη της περιόδου από συνεχιζόμενες	242.137	278.858	181.897	247.712

Οι σημειώσεις στις σελίδες 40 έως 91 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

Αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

1. Γενικές πληροφορίες

1.1. Γενικές πληροφορίες για την μητρική Εταιρία

Η Εταιρία ιδρύθηκε τον Ιούλιο του 1987 από τη μετατροπή της Εταιρίας “Σπύρος Σπύρου ΕΠΕ - Αγροτικός Οίκος” σε Α.Ε. με την επωνυμία “Αγροτικός Οίκος Σπύρος Σπύρου Α.Ε.Β.Ε.” (ΦΕΚ 1924/3.7.1987). Με απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της 30/6/1996 (ΦΕΚ 6986/1.1996) έγινε αλλαγή της επωνυμίας σε “Αγροτικός Οίκος Σπύρου Ανώνυμη Εμπορική και Βιομηχανική Εταιρία”. Η διάρκεια της Εταιρίας έχει ορισθεί έως την 31.12.2037.

Η Εταιρία έχει έδρα το Δήμο Αιγάλεω Αττικής και είναι εγγεγραμμένη στο Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών με αριθμό 15417/06/Β/87/14. Τα κεντρικά της γραφεία βρίσκονται στην οδό Μαρκόνι 5, στο Αιγάλεω. Η διεύθυνση του διαδικτυακού ιστότοπου είναι www.spirou.gr.

Σύμφωνα με το άρθρο 3 του καταστατικού της , σκοπός της Εταιρίας είναι:

α) Η εισαγωγή από το εξωτερικό, η προμήθεια από το εσωτερικό, η παραγωγή και η εμπορία στο εσωτερικό και εξωτερικό πολλαπλασιαστικού υλικού φυτικών ειδών, όπως σπόρων, φυτών και τμημάτων τους, γεωργικών φαρμάκων και λιπασμάτων, γεωργικών μηχανημάτων και εργαλείων, ειδών άρδευσης και κηπουρικής, προϊόντων αεροψεκασμού και αερολίπανσης και γενικά κάθε είδους γεωργικών εφοδίων.

β) Η στο εσωτερικό και εξωτερικό υπαίθρια ή σε θερμοκήπια καλλιέργεια αγρών με κάθε είδους γεωργικά φυτά, δένδρα, σπαρτά κλπ., καθώς και η παραγωγή και η διάθεση των προϊόντων τους στην εσωτερική και εξωτερική αγορά.

γ) Η στο εσωτερικό και εξωτερικό διεξαγωγή γεωργικής και γενετικής έρευνας για την εξεύρεση νέων μεθόδων παραγωγής και βελτίωσης των ποιοτικών χαρακτηριστικών προϊόντων γεωργικής παραγωγής, τροφίμων και κάθε είδους γεωργικών εφοδίων, συμπεριλαμβανομένων νέων φυτικών ποικιλιών καθώς και σπόρων, σποροφύτων, αγροχημικών, φυτοφαρμάκων και λιπασμάτων νέας τεχνολογίας.

δ) Η εφαρμογή νέων μεθόδων, συμπεριλαμβανομένης της βιοτεχνολογίας για τη δημιουργία, παραγωγή και έλεγχο κάθε είδους πολλαπλασιαστικού υλικού φυτών, γεωργικών προϊόντων, γεωργικών φαρμάκων, αγροχημικών και λιπασμάτων, καθώς και η εφαρμογή νέων μεθόδων για την τυποποίηση, συσκευασία και διακίνηση κάθε είδους γεωργικών εφοδίων.

ΑΓΡΟΤΙΚΟΣ ΟΙΚΟΣ ΣΠΥΡΟΥ Α.Ε.Β.Ε.
ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
για την χρήση 2019 (1^η Ιανουαρίου 2019 έως την 31^η Δεκεμβρίου 2019)

ε) Με την από 30.06.2010 απόφαση της τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων αποφασίστηκε η τροποποίηση του σκοπού της εταιρίας έτσι ώστε να μπορεί να προβεί στην εκμίσθωση υπάρχοντων ακινήτων, την ανοικοδόμηση, ανέγερση και εκμετάλλευση οικοδομών, κτιριακών συγκροτημάτων κλπ.

1.2 Γενικές πληροφορίες για τον όμιλο

Οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις αποτελούνται από τις οικονομικές καταστάσεις της μητρικής και των θυγατρικών της εταιρειών.

Παρακάτω, παρουσιάζονται οι θυγατρικές εταιρείες που περιλήφθηκαν στην ενοποίηση.

Όνομασία Εταιρείας	Χώρα έδρας	Δραστηριότητα	Ποσοστό συμμετοχής		Μέθοδος Ενσωμάτωσης
ΑΓΡΟΤΙΚΟΣ ΟΙΚΟΣ ΣΠΥΡΟΥ Α.Ε.Β.Ε.	Ελλάδα	Παραγωγή και Εμπόριο φυτικού πολλαπλασιαστικ ού υλικού		Μητρική	
GOLDEN WEST TOHUMCULUC VE TICARET LIMITED SIRKETI	Τουρκία	Παραγωγή και Εμπόριο φυτικού πολλαπλασιαστικ ού υλικού	99%	Θυγατρική	Ολική Ενοποίηση
SPIROU AGROSCIENCES LTD (ΟΜΙΛΟΣ)	Κύπρος	Εμπόριο φυτικού πολλαπλασιαστικ ού υλικού	100%	Θυγατρική	
GOLDEN WEST BULGARIA OOD	Βουλγαρία	Έρευνα ανάπτυξη εμπόριο φυτικού πολλαπλασιαστικ ού υλικού	98%	Θυγατρική SPIROU AGROSCIENCE S LTD (ΟΜΙΛΟΣ)	Ολική Ενοποίηση*
ΑΓΡΟΤΙΚΟΣ ΟΙΚΟΣ ΣΠΥΡΟΥ MANAGEMENT SERVICES ΕΠΕ	Ελλάδα	Χρηματοοικονομι κές Υπηρεσίες	100%	Θυγατρική	Ολική Ενοποίηση

*Η GOLDEN WEST BULGARIA OOD είναι Θυγατρική της SPIROU AGROSCIENCES LTD και ενοποιείται έμμεσα στην με Ολική ενοποίηση στην ΑΓΡΟΤΙΚΟΣ ΟΙΚΟΣ ΣΠΥΡΟΥ Α.Ε.Β.Ε

α) Η αξία κτήσεως των συμμετοχών στις οικονομικές καταστάσεις της μητρικής Εταιρίας για την περίοδο έχει ως κάτωθι :

ΑΓΡΟΤΙΚΟΣ ΟΙΚΟΣ ΣΠΥΡΟΥ Α.Ε.Β.Ε.
ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
για την χρήση 2019 (1^η Ιανουαρίου 2019 έως την 31^η Δεκεμβρίου 2019)

	Ποσοστό συμμετοχής	Αξία κτήσης 31.12.2019	Αξία κτήσης 31.12.2018	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων 31.12.2019	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων 31.12.2018
SPIROU AGROSCIENCES LTD (ΟΜΙΛΟΣ)	100%	1.724	1.724	-2.115.804	-1.477.820
Μείον: Απομείωση αξίας συμμετοχής		-1.724	-1.724		
GOLDEN WEST TOHUMCULUC VE TICARET LIMITED SIRKETI	99%	761.043	761.043	-1.373.319	-1.817.713
Μείον: Απομείωση αξίας συμμετοχής		-759.319	-759.319		
ΣΠΥΡΟΥ Management Services ΜΟΝ. ΕΠΕ	100%	18.000	0	-24.116	0
Σύνολο		19.724	1.724	-3.489.123	-3.295.533

Η διοίκηση της Εταιρίας προχώρησε σε αξιολόγηση της ανακτισιμότητας της επένδυσης στην θυγατρική Εταιρία «GOLDEN WEST TOHUMCULUC VE TICARET LIMITED SIRKETI». Για την εν' λόγω επένδυση το ανακτήσιμο ποσό είχε προσδιοριστεί στην προηγούμενη χρήση σωρευμένη ζημιά απομείωσης €759χιλ.. Στην χρήση του 2020 η μητρική εταιρεία έχει αποφασίσει να προβεί σε στήριξη της «GOLDEN WEST TOHUMCULUC VE TICARET LIMITED SIRKETI», λόγω αρνητικής καθαρής θέσης μέσω αντίστοιχης αύξησης μετοχικού κεφαλαίου.

Με την από 28/02/2019 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου εγκρίθηκε η απόκτηση της εταιρίας με την επωνυμία «Αγροτικός Οίκος Σπύρου Management Services Μονοπρόσωπη Εταιρία Περιορισμένης Ευθύνης» και το διακριτικό τίτλο «ΣΠΥΡΟΥ Management Services ΜΟΝ. ΕΠΕ» με τίμημα €18.000 (ισάξιο της ονομαστική αξίας των εταιρικών μεριδίων αυτής). Η αγορά της ανωτέρω εταιρίας δεν επηρέασε ουσιωδώς τα αποτελέσματα και την καθαρή περιουσία του ομίλου.

β) Στις απαιτήσεις που προέρχονται από τις συμμετοχές, η διοίκηση της εταιρείας προχώρησε και σε διενέργεια πρόβλεψης απομείωσης απαιτήσεων συνολικού €1.000.000 σε βάρος των αποτελεσμάτων στην τρέχουσα περίοδο για την θυγατρική εταιρεία GOLDEN WEST BULGARIA OOD από συνολική απαίτηση ύψους € 1.502χιλ..

Συμπληρωματικά της ανωτέρω απομείωσης η διοίκηση της εταιρείας προχώρησε και σε διενέργεια πρόβλεψης απομείωσης απαιτήσεων στην θυγατρική Εταιρία «GOLDEN WEST TOHUMCULUC VE TICARET LIMITED SIRKETI». συνολικού €1.000.000 εκ' των οποίων ποσό €350.000 έγινε σε βάρος των αποτελεσμάτων στην τρέχουσα περίοδο και ποσό €650.000 στην προηγούμενη επί συνολικής απαίτησης €3.650χιλ.

Για την θυγατρική ΣΠΥΡΟΥ Management services ΜΟΝ.ΕΠΕ δεν έχει διενεργηθεί καμία πρόβλεψη επί συνολικής απαίτησης € 2χιλ.

Σε επίπεδο ομίλου δεν υπάρχει επίδραση.

2. Πλαίσιο κατάρτισης Οικονομικών Καταστάσεων

(α) Βάση σύνταξης των Οικονομικών Καταστάσεων

Οι συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις που καλύπτουν την ετήσια περίοδο του 2019 (1.1.2019 - 31.12.2019), έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας (going concern) και της αρχής του ιστορικού κόστους, εκτός από τα ιδιοχρησιμοποιούμενα και επενδυτικά ακίνητα που απεικονίζονται σε τρέχουσα (εύλογη) αξία.

Είναι σύμφωνες δε, με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης και με τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και έχουν εκδοθεί από την επιτροπή Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), καθώς και των ερμηνειών τους, όπως αυτές έχουν εκδοθεί από την επιτροπή Ερμηνείας Προτύπων (IFRIC) της IASB.

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σε Ευρώ, το οποίο είναι το νόμισμα παρουσίας και λειτουργίας των εταιρειών του ομίλου. Όλα τα ποσά εμφανίζονται σε Ευρώ.

(β) Έγκριση των Οικονομικών Καταστάσεων

Οι οικονομικές καταστάσεις της χρήσεως που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2019 εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο στην συνεδρίασή του της 29^{ης} Μαΐου 2020 και βάσει του νόμου υπόκεινται στην έγκριση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων, που θα διεξαχθεί το αργότερο έως την 30.09.2020 και έχει εκ του νόμου το δικαίωμα να τις τροποποιήσει.

(γ) Χρήση εκτιμήσεων

Η σύνταξη οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί όπως η Διοίκηση προβαίνει σε εκτιμήσεις και υποθέσεις που επηρεάζουν τα υπόλοιπα των λογαριασμών ενεργητικού και παθητικού, την γνωστοποίηση ενδεχόμενων καταστάσεων καθώς και τα έσοδα και έξοδα που παρουσιάζονται κατά τις υπό εξέταση χρήσεις και περιόδους.

Οι εν λόγω εκτιμήσεις, παραδοχές και κρίσεις επανεξετάζονται περιοδικά προκειμένου να ανταποκρίνονται στα τρέχοντα δεδομένα και να αντανakλούν τους εκάστοτε τρέχοντες κινδύνους και βασίζονται στην προγενέστερη εμπειρία της Διοίκησης σε σχέση με το επίπεδο/ όγκο των συναφών συναλλαγών ή γεγονότων. Τα πραγματικά αποτελέσματα ενδέχεται να διαφέρουν από τις εκτιμήσεις αυτές. Αναλυτικά οι εκτιμήσεις και οι κρίσεις της διοίκησης παρουσιάζονται στην ενότητα 4.

3. Αρχή της Συνεχιζόμενης δραστηριότητας (going concern)

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας.

Το οικονομικό περιβάλλον μέσα στο οποίο δραστηριοποιείται ο Όμιλος δε του έχουν επιτρέψει να επιτύχει την αναμενόμενη διείσδυση σε νέες αγορές που θα επιφέρουν ικανοποιητική αύξηση του κύκλου εργασιών που θα επιτρέψουν σημαντικά την κερδοφορία του.

Ο κύκλος εργασιών του Ομίλου για τη χρήση ανήλθε σε €14.494χιλ. και προηγούμενης χρήσης €12.574χιλ. και αντίστοιχα στην εταιρεία ανήλθε σε €12.545χιλ. και προηγούμενης χρήσης €11.642χιλ.

Τα λειτουργικά του αποτελέσματα και στη παρούσα χρήση είναι θετικά και διατηρούνται σε ικανοποιητικά επίπεδα.

Αναλυτικότερα το μικτό κέρδος του Ομίλου για την τρέχουσα χρήση ανήλθε σε ποσό €5.205.839 (€5.072.835 την προηγούμενη χρήση) και της εταιρείας ανήλθε σε ποσό € 4.447.642 (€ 4.583.002 την προηγούμενη χρήση).

Τα λειτουργικά αποτελέσματα προ φόρων χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων ήταν σε ποσό €1.124.946 για τον Όμιλο και €83.887 για την εταιρεία.

ΑΓΡΟΤΙΚΟΣ ΟΙΚΟΣ ΣΠΥΡΟΥ Α.Ε.Β.Ε.
ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
για την χρήση 2019 (1^η Ιανουαρίου 2019 έως την 31^η Δεκεμβρίου 2019)

Τα λειτουργικά αποτελέσματα προ φόρων χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων, αποσβέσεων και απομειώσεων στοιχείων ενεργητικού του Ομίλου (EBITDA) ανήλθαν σε ποσό €956.537 έναντι ποσού €1.158.482 την προηγούμενη χρήση. Τέλος τα ίδια κεφάλαια του Ομίλου ανέρχονται σε ποσό €3.560.584.

Οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις του Ομίλου κατά την 31.12.2019 ανέρχονται σε ποσό € 27.077.518 και αντίστοιχα της εταιρείας σε ποσό €24.731.793, ενώ κατά την ίδια ημερομηνία οι βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις του Ομίλου ανέρχονται σε €14.584.356 και αντίστοιχα της εταιρείας σε ποσό €14.733.247.

Αναλυτικά οι βραχυπρόθεσμες χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις και απαιτήσεις του Ομίλου και Εταιρείας κατά την 31.12.2019 έχουν ως ακολούθως:

Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Όμιλος	Εταιρεία
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις υπό διακανονισμό	9.620.043	9.620.043
Ομολογιακά δάνεια υπό διακανονισμό	2.993.303	2.993.303
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	510.256	510.256
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις πληρωτέες στην επόμενη χρήση	21.167	21.167
Υποχρεώσεις περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης	164.697	164.697
	13.309.465	13.309.465
Εμπορικές υποχρεώσεις	5.515.708	3.413.985
Λοιπές υποχρεώσεις	8.252.345	8.008.343
	13.768.053	11.422.328
	27.077.518	24.731.793
Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις	Όμιλος	Εταιρεία
Αποθέματα	9.731.293	7.884.674
Απαιτήσεις από πελάτες	3.816.606	6.162.117
Λοιπές απαιτήσεις	794.321	504.560
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	242.137	181.898
	14.584.356	14.733.247
Κεφάλαιο κίνησης	-12.493.162	-9.998.546

Από τα ανωτέρω προκύπτει ότι, οι Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις του Ομίλου υπερβαίνουν το κυκλοφορούν ενεργητικό κατά ποσό €12.493χιλ. και της εταιρείας κατά ποσό €9.999χιλ. αντίστοιχα.

Γεγονός που εγείρει αβεβαιότητα σχετικά με την απρόσκοπτη συνέχιση της δραστηριότητάς του Ομίλου.

Η διοίκηση του Ομίλου βρίσκεται σε διαδικασία ρύθμισης και αναδιάρθρωσης των μακροπρόθεσμων δανείων ποσού € 12.613χιλ. που έχουν καταστεί ληξιπρόθεσμα κατά την 31.12.2019.

Συγκεκριμένα για ποσό € 11.580χιλ. με την διαχειρίστρια των τραπεζικών δανείων της ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ, «Intrum Hellas A.E.» Εταιρεία Διαχείρισης Απαιτήσεων από Δάνεια και Πιστώσεις και για ποσό € 1.033χιλ. με την διαχειρίστρια των τραπεζικών δανείων της ΑΤΤΙΚΑ BANK ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΡΑΠΕΖΙΚΗ ΕΑΤΙΡΕΙΑ, QQuant Master Servicer Μονοπρόσωπη Α.Ε. Εταιρεία Διαχείρισης Απαιτήσεων από Δάνεια και Πιστώσεις.

Όστε να ρυθμιστούν τα μακροπρόθεσμα δάνεια ποσού € 12.613χιλ., που έχουν καταστεί ληξιπρόθεσμα κατά την 31.12.2019.

Θα πρέπει να σημειωθεί ότι οι θυγατρικές εταιρείες του Ομίλου δεν έχουν δανειακές υποχρεώσεις.

Επίσης η διοίκηση του Όμιλου έχει σχεδιάσει τη λήψη συγκεκριμένων και κατάλληλων μέτρων για τη βελτίωση της χρηματοοικονομικής θέσης του Ομίλου και τη ομαλή συνέχιση των δραστηριοτήτων του.

Ως εκ τούτου οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις συντάχθηκαν με την αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας του Ομίλου και της εταιρείας.

Η εμφάνιση της πανδημίας COVID-19, σε συνδυασμό με τα μέτρα που ελήφθησαν για την αντιμετώπιση της, δεν επέδρασαν αρνητικά στην οικονομική δραστηριότητα του Ομίλου. Η διοίκηση παρακολουθεί τις εξελίξεις, αξιολογεί τους κινδύνους και προβαίνει στις απαραίτητες ενέργειες προκειμένου να ελαχιστοποιήσει τις επιπτώσεις της πανδημίας στα οικονομικά αποτελέσματα του Ομίλου, να συνεχίσει απρόσκοπτα την υλοποίηση του στρατηγικού πλάνου 2019-2021 και να διασφαλίσει την επιχειρησιακή συνέχεια του Ομίλου.

4 Λογιστικές πολιτικές κρίσεις και εκτιμήσεις

4.1 Βασικές Λογιστικές πολιτικές

Οι λογιστικές αρχές που αναφέρονται παρακάτω και βάσει των οποίων συντάσσονται οι οικονομικές καταστάσεις, έχουν εφαρμοσθεί με συνέπεια σε όλες τις χρήσεις που παρουσιάζονται πλην των περιπτώσεων που αναφέρονται στην παρ. 5.3 «Αλλαγές σε λογιστικές πολιτικές», είναι δε οι ακόλουθες:

(α) Αρχές Ενοποίησης: Η προετοιμασία των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί την χρήση εκτιμήσεων και παραδοχών. Οι σημαντικές εκτιμήσεις και παραδοχές επισημαίνονται όπου κρίνεται σκόπιμο. Οι οικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνουν τις οικονομικές καταστάσεις της μητρικής Εταιρίας «ΑΓΡΟΤΙΚΟΣ ΟΙΚΟΣ ΣΠΥΡΟΥ ΑΕΒΕ.» και των θυγατρικών της. Όλες οι θυγατρικές (εταιρίες στις οποίες ο Όμιλος έχει άμεση ή έμμεση κατοχή άνω του μισού των δικαιωμάτων ψήφου ή έχει το δικαίωμα άσκησης ελέγχου επί των εργασιών τους) έχουν ενοποιηθεί. Οι θυγατρικές ενοποιούνται πλήρως (ολική ενοποίηση) από την ημερομηνία που ο Όμιλος αποκτά άσκηση ελέγχου σε αυτές και παύουν να ενοποιούνται από την ημέρα παύσης του ελέγχου αυτού.

Οι Οικονομικές Καταστάσεις των θυγατρικών και συγγενών εταιρειών καταρτίζονται στην ίδια ημερομηνία και με τις ίδιες λογιστικές αρχές με τις Οικονομικές Καταστάσεις της μητρικής. Όπου χρειάζεται πραγματοποιούνται οι αναγκαίες εγγραφές αναμόρφωσης, προκειμένου να διασφαλιστεί η συνέπεια των ακολουθούμενων λογιστικών αρχών. Όλα τα ενδοεταιρικά υπόλοιπα και συναλλαγές καθώς και τα ενδοεταιρικά κέρδη ή ζημιές απαλείφονται στις Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις. Οι

θυγατρικές και συγγενείς εταιρείες ενοποιούνται από την ημερομηνία που αποκτάται ο έλεγχος και παύουν να ενοποιούνται από την ημερομηνία που ο έλεγχος μεταβιβάζεται εκτός Ομίλου.

α 1. Θυγατρικές

Για την παρουσίαση των Ενοποιημένων οικονομικών Καταστάσεων ακολουθείται η μέθοδος της ολικής ενοποίησης για τις θυγατρικές εταιρείες στις οποίες η μητρική Εταιρία ασκεί έλεγχο. Έλεγχος θεωρείται ότι υπάρχει όταν η μητρική Εταιρία έχει την εξουσία, άμεσα ή έμμεσα να κατευθύνει τις χρηματοοικονομικές και λειτουργικές αρχές διαχείρισης των θυγατρικών, με σκοπό να έχει οφέλη από αυτές. Για την εκτίμηση της ύπαρξης ελέγχου, λαμβάνονται υπόψη τυχόν δικαιώματα ψήφου τα οποία προς το παρόν μπορούν να ασκούνται ή δύνανται να τροποποιηθούν.

Στη σημείωση 1.2 παρουσιάζεται ανάλυση των θυγατρικών που ενοποιήθηκαν.

α 2. Συγγενείς

Οι συμμετοχές, σε μη ενοποιούμενες εταιρείες, στις οποίες ασκείται ουσιώδης επιρροή, αλλά δεν ελέγχονται από τη μητρική, ενοποιούνται με τη μέθοδο της Καθαρής Θέσης. Ουσιώδης επιρροή, κατά κύριο λόγο, τεκμαίρεται ότι υφίσταται, όταν η Εταιρία κατέχει, άμεσα ή έμμεσα μέσω θυγατρικών, ποσοστό 20% έως 50% των μετοχών της Εταιρίας. Σύμφωνα με τη μέθοδο αυτή, η συμμετοχή απεικονίζεται αρχικά στην αξία κτήσης, αυξομειούμενη με το ποσοστό συμμετοχής του επενδυτή στα κέρδη και τις ζημίες της συμμετοχής, μετά την ημερομηνία απόκτησης, καθώς και σε όλες τις αντίστοιχες αυξομειώσεις της Καθαρής Θέσης της συμμετοχής. Περαιτέρω, η αξία της συμμετοχής αναπροσαρμόζεται με τη σωρευτική απομείωση της αξίας της. Ο Όμιλος δεν έχει ενοποιήσει καμία Εταιρία με τη μέθοδο της Καθαρής Θέσης.

(β) Μετατροπή ξένων νομισμάτων: Το νόμισμα μέτρησης και αναφοράς της Εταιρίας και των ελληνικών θυγατρικών της είναι το Ευρώ. Οι συναλλαγές που αφορούν ξένα νομίσματα μετατρέπονται σε Ευρώ χρησιμοποιώντας τις συναλλαγματικές ισοτιμίες οι οποίες ισχύουν κατά την ημερομηνία των συναλλαγών. Οι απαιτήσεις και υποχρεώσεις σε ξένο νόμισμα κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων εκφράζονται στις συναλλαγματικές ισοτιμίες της ημερομηνίας σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων. Τα κέρδη και οι ζημίες που προκύπτουν από τις συναλλαγές σε ξένα νομίσματα αλλά και από την αποτίμηση τέλους χρήσεως των νομισματικών στοιχείων σε ξένα νομίσματα περιλαμβάνονται στην ενοποιημένη κατάσταση αποτελεσμάτων της χρήσεως, εξαιρουμένων των συναλλαγών που πληρούν τις προϋποθέσεις αντιστάθμισης ταμειακών ροών που απεικονίζονται στην καθαρή θέση.

Το νόμισμα μέτρησης των θυγατρικών εταιρειών του εξωτερικού είναι το επίσημο νόμισμα της αντίστοιχης χώρας στην οποία δραστηριοποιείται η εκάστοτε θυγατρική. Στο τέλος της χρήσης, κατά την σύνταξη οικονομικών καταστάσεων, όλοι οι λογαριασμοί του Ισολογισμού των ανωτέρω θυγατρικών μετατρέπονται σε Ευρώ με βάση την τρέχουσα συναλλαγματική ισοτιμία την ημερομηνία του ισολογισμού και τα αντίστοιχα έσοδα και έξοδα μετατρέπονται σε Ευρώ με την μέση συναλλαγματική ισοτιμία που προέκυψε κατά την διάρκεια της χρήσης.

Η σωρευμένη διαφορά που προκύπτει από την ανωτέρω μετατροπή καταχωρείται απευθείας στα ενοποιημένα ίδια κεφάλαια έως την πώληση ή διαγραφή της θυγατρικής, οπότε και μεταφέρεται στα αποτελέσματα χρήσης.

(γ) Άυλα περιουσιακά στοιχεία: Στα άυλα περιουσιακά στοιχεία περιλαμβάνονται οι δαπάνες ανάπτυξης νέων προϊόντων. Τα άυλα στοιχεία καταχωρούνται αρχικά στο κόστος κτήσης με την προϋπόθεση ότι :

- Υπάρχει η τεχνική δυνατότητα ολοκλήρωσης του στοιχείου ενεργητικού έτσι ώστε να είναι διαθέσιμο προς πώληση ή χρήση.
- Υπάρχει η πρόθεση για ολοκλήρωση και πώληση ή χρήση του στοιχείου.
- Υπάρχει δυνατότητα για πώληση ή χρήση του στοιχείου.
- Το στοιχείο του ενεργητικού θα παράγει μελλοντικά οικονομικά οφέλη. Θα πρέπει να αποδειχθεί ότι υπάρχει αγορά για το συγκεκριμένο στοιχείο ή την παραγωγή του ή, εάν θα γίνει εσωτερική χρήση, να αποδειχθεί η χρησιμότητα του στοιχείου σε άλλους τομείς της οντότητας.
- Υπάρχουν εξασφαλίσεις για την διαθεσιμότητα ικανοποιητικών τεχνικών, οικονομικών και άλλων πόρων που να διασφαλίζουν την ολοκλήρωση και την πώληση ή χρήση του στοιχείου.
- Υπάρχει η δυνατότητα αξιόπιστης μέτρησης των δαπανών που είναι άμεσα αποδοτές στο στοιχείο.

Όλα τα έξοδα έρευνας για ανάπτυξη νέων προϊόντων, καταχωρούνται στα αποτελέσματα της χρήσης εντός της οποίας πραγματοποιούνται. Έξοδα ανάπτυξης τα οποία σε προηγούμενες οικονομικές χρήσεις είχαν καταχωρηθεί σαν έξοδα, δεν καταχωρούνται σαν άυλα περιουσιακά στοιχεία σε μεταγενέστερη οικονομική χρήση.

Σημειώνεται ότι τα άυλα στοιχεία του Ομίλου και της Εταιρίας είναι πλήρως αποσβεσμένα.

(α) Έξοδα έρευνας και ανάπτυξης

Δαπάνες σε δραστηριότητες έρευνας που πραγματοποιούνται με προοπτική την απόκτηση νέων επιστημονικών και τεχνικών γνώσεων καταχωρούνται στην κατάσταση συνολικών εσόδων κατά το χρόνο πραγματοποίησής τους.

Οι δαπάνες που αναλαμβάνονται για την ανάπτυξη νέων προϊόντων περιλαμβάνουν για κάθε ένα νέο προϊόν, τις αμοιβές των γενετιστών, αμοιβές προσωπικού, έξοδα πιστοποίησης και αποκλειστικότητας του προϊόντος και αναλογία γενικών εξόδων.

Δαπάνες σε δραστηριότητες ανάπτυξης, όπου τα πορίσματα της έρευνας εφαρμόζονται σε ένα πρόγραμμα ή σχεδιασμό παραγωγής νέων ή σημαντικά βελτιωμένων προϊόντων και διαδικασιών, κεφαλαιοποιούνται εάν τα προϊόντα ή η διαδικασία είναι τεχνικά και εμπορικά εκμεταλλεύσιμα και η Εταιρία διαθέτει επαρκείς πόρους για να ολοκληρώσει την ανάπτυξη.

(β) Λοιπά άυλα περιουσιακά στοιχεία και παραχωρήσεις & δικαιώματα βιομηχανικής ιδιοκτησίας

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία που αποκτώνται ξεχωριστά, αναγνωρίζονται στο κόστος κτήσης. Μεταγενέστερα της απόκτησης αποτιμώνται στο ποσό αυτό, μείον τις σωρευμένες αποσβέσεις και τις τυχόν σωρευμένες ζημίες απομείωσης της αξίας τους. Η ωφέλιμη ζωή των άυλων περιουσιακών στοιχείων μπορεί να είναι περιορισμένη ή απεριόριστη. Το κόστος των άυλων περιουσιακών στοιχείων, με περιορισμένη ωφέλιμη ζωή αποσβένεται στην περίοδο της εκτιμώμενης ωφέλιμης ζωής τους, με σταθερή έμμεση μέθοδο απόσβεσης. Οι άδειες αποσβένονται μέσα στο χρόνο της παραγωγικής χρησιμότητάς τους και, σε κάθε περίπτωση, μέχρι τη λήξη της νομικής διάρκειάς τους. Το κόστος των άυλων περιουσιακών στοιχείων με απεριόριστη ωφέλιμη ζωή δεν αποσβένεται. Υπολειμματικές αξίες δεν αναγνωρίζονται. Η ωφέλιμη ζωή των άυλων περιουσιακών στοιχείων αξιολογείται σε ετήσια βάση και οποιεσδήποτε τυχόν αναμορφώσεις εφαρμόζονται μελλοντικά. Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία με περιορισμένη ωφέλιμη ζωή, αποσβένονται από την ημερομηνία, κατά την οποία είναι διαθέσιμα προς χρήση.

Οι αποσβέσεις υπολογίζονται από τη χρήση έναρξης της εμπορικής εκμετάλλευσης των νέων προϊόντων, με βάση την σταθερή μέθοδο απόσβεσης κατά την διάρκεια της αναμενόμενης ωφέλιμης εμπορικής ζωής των προϊόντων. Η ωφέλιμη εμπορική ζωή των νέων προϊόντων με βάση τις συνήθεις συνθήκες της αγοράς καθορίζεται σε 5 χρόνια. Οι ωφέλιμες ζωές επανεξετάζονται σε κάθε έτος και τροποποιούνται όταν η αναμενόμενη ωφέλιμη ζωή αλλάζει σε σχέση με τις προηγούμενες εκτιμήσεις.

Μεταγενέστερες δαπάνες επί κεφαλαιοποιηθέντων άυλων περιουσιακών στοιχείων, κεφαλαιοποιούνται μόνο όταν αυξάνουν τα μελλοντικά οικονομικά οφέλη, που ενσωματώνονται στο συγκεκριμένο περιουσιακό στοιχείο που αναφέρονται. Όλες οι άλλες δαπάνες, εξοδοποιούνται με την πραγματοποίησή τους.

(δ) Ενσώματες Ακίνητοποιήσεις: Τα ενσώματα πάγια αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσεως. Μεταγενέστερα, επιμετρούνται ως εξής:

- Τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα επιμετρούνται σε αναπροσαρμοσμένες (εύλογες) αξίες. Οι αναπροσαρμογές γίνονται κάθε τρία έως πέντε χρόνια ή νωρίτερα, αν υπάρχουν σημαντικές μεταβολές στην αξία τους, από ανεξάρτητους εκτιμητές. Οι διαφορές αναπροσαρμογής (πλεόνασα) αναγνωρίζονται στα ίδια κεφάλαια. Κατ' εξαίρεση, η μείωση της αξίας λόγω αναπροσαρμογής αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα, στον βαθμό που δεν καλύπτεται από αποθεματικό των ιδίων κεφαλαίων. Οι αποσβέσεις διενεργούνται επί των αναπροσαρμοσμένων αξιών.

- Τα λοιπά ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια, επιμετρούνται στο κόστος κτήσεως, μείον τις αποσβέσεις και τυχόν απομειώσεις. Τα ενσώματα πάγια διαγράφονται κατά την πώλησή τους. Η διαφορά μεταξύ λογιστικής αξίας τους και τιμήματος πώλησης αναγνωρίζεται ως κέρδος ή ζημία στα

αποτελέσματα. Τυχόν αποθεματικό αναπροσαρμογής, μεταφέρεται κατά τη διαγραφή των ακινήτων κατ' ευθείαν στα αποτελέσματα εις νέον. Οι αποσβέσεις διενεργούνται με την σταθερή μέθοδο στον χρόνο της εκτιμωμένης ωφέλιμης ζωής. Υπολειμματικές αξίες δεν αναγνωρίζονται. Οι συντελεστές απόσβεσης έχουν ως εξής:

Κατηγορία	Έτη
Κτίρια και διαμορφώσεις κτιρίων	10-35
Μηχανήματα και μηχανολογικός εξοπλισμός	5-15
Μεταφορικά Μέσα	5
Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	3 – 10

Οι υπολειμματικές αξίες και οι ωφέλιμες ζωές των ενσώματων παγίων υπόκεινται σε εξέταση σε κάθε ισολογισμό.

(στ) Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία που προορίζονται για πώληση :

Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία που προορίζονται για πώληση (ή ομάδες τέτοιων στοιχείων προς πώληση), ταξινομούνται ως προοριζόμενα για πώληση, αν η λογιστική αξία τους θα ανακτηθεί κυρίως μέσω πώλησής τους και όχι από την συνεχή χρήση τους. Αυτά τα στοιχεία μπορεί να είναι ένα συστατικό στοιχείο της οικονομικής μονάδας, μία ομάδα στοιχείων για διάθεση, ή ένα εξατομικευμένο μη κυκλοφορούν περιουσιακό στοιχείο.

Τα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία ταξινομούνται ως περιουσιακά στοιχεία που προορίζονται για πώληση και καταχωρούνται στη χαμηλότερη μεταξύ λογιστικής αξίας και εύλογης αξίας μείον το απαιτούμενο για την πώληση κόστος, αν η λογιστική αξία ανακτάται κυρίως μέσω της πώλησης και όχι από την συνεχή χρήση τους.

Ο Όμιλος δεν κατέχει στην τρέχουσα και την προηγούμενη χρήση περιουσιακά στοιχεία που θα πρέπει να ταξινομηθούν ως κατεχόμενα προς πώλησης ή διακοπτόμενες εκμεταλλεύσεις.

(ζ) Επενδυτικά Ακίνητα: Οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτιμώνται στην εύλογη αξία. Η εύλογη αξία βασίζεται σε μία εκτίμηση ανεξάρτητου εκτιμητή που διαθέτει αναγνωρισμένα και σχετικά επαγγελματικά προσόντα .

Κέρδη ή ζημιές που προκύπτουν από μεταβολές στην εύλογη αξία επενδύσεων σε ακίνητα, συμπεριλαμβάνονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων της περιόδου κατά την οποία προκύπτουν.

Όταν ένα πάγιο μεταφέρεται στα επενδυτικά ακίνητα ως αποτέλεσμα αλλαγής της χρήσης του, τυχόν διαφορές ανάμεσα στη λογιστική αξία του παγίου αμέσως μετά την ημερομηνία μεταφοράς και της εύλογης αξίας του, καταχωρούνται απευθείας στα ίδια κεφάλαια εάν αφορούν έσοδα. Κατά την πώληση του παγίου, το παραπάνω έσοδο μεταφέρεται στα κέρδη εις νέο. Εάν κατά την παραπάνω μεταφορά προκύψει ζημία, τότε αυτή καταχωρείται άμεσα στην κατάσταση συνολικών εσόδων.

Όταν ένα ακίνητο ιδιοχρησιμοποιηθεί, τότε μεταφέρεται στα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία με λογιστική αξία την εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της μεταφοράς. Όταν η Εταιρία ανακατασκευάζει ένα επενδυτικό ακίνητο με σκοπό να χρησιμοποιηθεί και πάλι ως επένδυση, τότε το πάγιο παραμένει στα επενδυτικά ακίνητα, αποτιμάται βάσει του μοντέλου της εύλογης αξίας και δεν μεταφέρεται στα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία κατά τη διάρκεια της ανακατασκευής τους.

Η Εταιρία διενεργεί εκτίμηση των επενδυτικών της ακινήτων σε ετήσια βάση με την χρήση ανεξάρτητου και πιστοποιημένου για την σχετική εργασία εμπειρογνώμονα.

(η) Συμμετοχές σε θυγατρικές Επιχειρήσεις: Οι συμμετοχές σε θυγατρικές επιχειρήσεις αποτιμώνται και εμφανίζονται στο κόστος κτήσης μείον τυχόν σωρευμένες ζημίες απομείωσης της αξίας τους. Ο έλεγχος για απομείωση της αξίας κτήσης των θυγατρικών γίνεται σε κάθε χρήση και εγγράφεται στα αποτελέσματα της χρήσης που προκύπτει (απομείωση ή αναστροφή απομείωσης μέχρι την αξία κτήσεως).

(θ) Απομείωση Αξίας Περιουσιακών Στοιχείων: Οι λογιστικές αξίες των στοιχείων του ενεργητικού υπόκεινται ετήσια τουλάχιστον σε έλεγχο απομείωσης αν γεγονότα ή αλλαγές στις συνθήκες οδηγούν στο συμπέρασμα ότι η λογιστική αξία μπορεί να μην είναι πλέον ανακτήσιμη. Η ζημία απομείωσης ενός περιουσιακού στοιχείου καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων της χρήσης κατά την οποία η αναπόσβεστη αξία του περιουσιακού στοιχείου υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία του. Η ανακτήσιμη αξία προσδιορίζεται ως η μεγαλύτερη, μεταξύ της καθαρής αξίας πώλησης και της αξίας χρήσεως του εν λόγω παγίου. Καθαρή αξία πώλησης είναι το ποσό που μπορεί να ληφθεί από τη πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου στα πλαίσια μιας αμφοτεροβαρούς 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 παρούσα αξία των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών που αναμένεται να προκύψουν από τη συνεχή χρήση του περιουσιακού στοιχείου και από την διάθεσή του στο τέλος της εκτιμώμενης ωφέλιμης ζωής του. Για τους σκοπούς προσδιορισμού της απομείωσης, τα περιουσιακά στοιχεία ομαδοποιούνται στο επίπεδο εκείνο για το οποίο δύναται να προσδιοριστούν ανεξάρτητες ταμειακές ροές.

(ι) Χρηματοοικονομικά μέσα :

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

Μετά την αναθεώρηση του σχετικού προτύπου από την 1η 2018, τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία κατατάσσονται, κατά την αρχική αναγνώριση, επιμετρούμενα στο αποσβεσμένο κόστος, στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων ή στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων. Η κατάταξη των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων κατά την αρχική αναγνώριση βασίζεται

στις συμβατικές ταμειακές ροές των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και στο επιχειρηματικό μοντέλο.

Ο Όμιλος και η Εταιρία αποτιμούν κατά την αρχική αναγνώριση ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο στην εύλογη αξία του πλέον τα κόστη συναλλαγής, με εξαίρεση την περίπτωση ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου που αποτιμάται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων όπου τα κόστη συναλλαγής αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα. Οι απαιτήσεις από πελάτες αρχικά αποτιμώνται στην αξία συναλλαγής όπως ορίζεται από το ΔΠΧΑ 15.

Μετά την αρχική αναγνώριση, τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία κατατάσσονται σε τρεις κατηγορίες:

- στο αποσβεσμένο κόστος
- στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων
- στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων

Ο Όμιλος και η Εταιρία δεν διαθέτουν χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που να αποτιμώνται σε εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων ή μέσω των αποτελεσμάτων κατά την 31 Δεκεμβρίου 2018.

Αντίστοιχα οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις ταξινομούνται με βάση τα χαρακτηριστικά τους στις ακόλουθες κατηγορίες:

- i) Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αποτιμώμενες στην εύλογη αξία τους μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων χρήσης (Ο Όμιλος δεν κατέχει χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αυτής της κατηγορίας τόσο στην τρέχουσα όσο και την προηγούμενη χρήση)
- ii) Υποχρεώσεις αποτιμώμενες στο αναπόσβεστο κόστος (Στην κατηγορία αυτή εντάσσονται κυρίως οι δανειακές υποχρεώσεις και οι εμπορικές υποχρεώσεις του Ομίλου).

Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Ο Όμιλος και η Εταιρία αξιολογούν σε κάθε ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων τα δεδομένα αναφορικά με το κατά πόσον η αξία ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή μίας ομάδας χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων έχει απομειωθεί.

Αναλυτικότερα αναγνωρίζουν πρόβλεψη ζημιάς έναντι αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών για όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που δεν αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων. Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές βασίζονται στη διαφορά ανάμεσα σε όλες τις συμβατικές ταμειακές ροές που είναι απαιτητές σύμφωνα με τη σύμβαση και όλες τις ταμειακές ροές που εκτιμούν ότι μπορούν να εισπράξουν, προεξοφλημένες με βάση το κατά προσέγγιση αρχικό πραγματικό επιτόκιο.

Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές αναγνωρίζονται σε δύο στάδια. Εάν ο πιστωτικός κίνδυνος ενός χρηματοοικονομικού μέσου δεν έχει αυξηθεί σημαντικά από την αρχική αναγνώριση, η οικονομική οντότητα επιμετρά την πρόβλεψη ζημιάς για το εν λόγω χρηματοοικονομικό μέσο σε ποσό ίσο με τις

αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές των επόμενων 12 μηνών. Εάν ο πιστωτικός κίνδυνος του χρηματοοικονομικού μέσου έχει αυξηθεί σημαντικά από την αρχική αναγνώριση, η οικονομική οντότητα επιμετρά την πρόβλεψη ζημιάς για ένα χρηματοοικονομικό μέσο σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια ζωής, ανεξάρτητα από το πότε προέκυψε η αθέτηση.

Ειδικότερα για τις απαιτήσεις από πελάτες, ο Όμιλος και η Εταιρία εφαρμόζουν την απλοποιημένη προσέγγιση για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών.

Σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού, επιμετρούν την πρόβλεψη ζημιάς σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια ζωής χωρίς να παρακολουθούν τις μεταβολές στον πιστωτικό κίνδυνο.

(ια) Αποθέματα: Τα αποθέματα αποτιμώνται στη χαμηλότερη τιμή μεταξύ κόστους και καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας. Το κόστος των εμπορευμάτων, των ετοιμών και ημιτελών προϊόντων και των πρώτων υλών, περιλαμβάνει την αξία κτήσης προσαυξημένη με κάθε είδους δαπάνη η οποία απαιτείται προκειμένου φτάσουν στην παρούσα θέση. Η τιμή κτήσεως των αποθεμάτων προσδιορίζεται βάσει της μεθόδου του σταθμικού μέσου όρου. Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία των προϊόντων είναι η εκτιμώμενη τιμή πώλησης κατά την συνήθη πορεία των εργασιών μείον το εκτιμώμενο κόστος για την ολοκλήρωσή τους και πραγματοποίησης της πώλησής τους. Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία των πρώτων υλών είναι το εκτιμώμενο κόστος αντικατάστασης κατά την συνήθη πορεία των εργασιών της επιχείρησης. Τα ποσά της υποτίμησης των αποθεμάτων στην καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία και όλες οι ζημιές των αποθεμάτων αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα της χρήσης κατά την οποία προέκυψε η υποτίμηση ή η ζημία.

Η Διοίκηση του Ομίλου λόγω της φύσης των αποθεμάτων που εμπορεύεται στην λήξη κάθε καλλιεργητικής περιόδου προχωρά στον έλεγχο αποθεμάτων τα οποία πρέπει να οδηγηθούν σε καταστροφή. Το σχετικό κόστος αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα.

(ιβ) Εμπορικές απαιτήσεις: Οι εμπορικές απαιτήσεις αρχικά αποτιμώνται στην αξία συναλλαγής όπως ορίζεται από το ΔΠΧΑ 15. Μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος με την χρήση του πραγματικού επιτοκίου, αφαιρουμένων και των ζημιών απομείωσης. Για τον προσδιορισμό των ζημιών απομείωσης ο Όμιλος και η Εταιρία εφαρμόζουν την απλοποιημένη προσέγγιση για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών. Σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού, επιμετρούν την πρόβλεψη ζημιάς σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια ζωής χωρίς να παρακολουθούν τις μεταβολές στον πιστωτικό κίνδυνο.

Το ποσό της ζημιάς απομείωσης είναι η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας των απαιτήσεων και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμιακών ροών, προεξοφλουμένων με το πραγματικό επιτόκιο. Το ποσό της ζημιάς απομείωσης καταχωρείται ως έξοδο στα αποτελέσματα.

(ιγ) Χρηματικά διαθέσιμα: Ο Όμιλος θεωρεί τις προθεσμιακές καταθέσεις και άλλες υψηλής ρευστότητας επενδύσεις με αρχική λήξη μικρότερη των τριών μηνών ως χρηματικά διαθέσιμα.

(ιδ) Μετοχικό Κεφάλαιο: Το μετοχικό κεφάλαιο περιλαμβάνει τις κοινές μετοχές της Εταιρίας. Άμεσα έξοδα για την έκδοση μετοχών, εμφανίζονται μετά την αφαίρεση του σχετικού φόρου εισοδήματος, σε μείωση του προϊόντος της έκδοσης

(ιε) Ίδιες Μετοχές: Οι ίδιες μετοχές αντιπροσωπεύουν μετοχές της μητρικής οι οποίες αποκτήθηκαν και κατέχονται από την ίδια. Το κόστος κτήσεως ιδίων μετοχών εμφανίζεται αφαιρετικά των ιδίων κεφαλαίων, έως ότου οι ίδιες μετοχές πουληθούν ή ακυρωθούν. Κατά την αγορά, πώληση, έκδοση ή ακύρωση των ιδίων μετοχών οποιοδήποτε αποτέλεσμα προκύπτει καθαρό από άμεσα για τη συναλλαγή έξοδα και φόρους (αν συντρέχει περίπτωση), αναγνωρίζεται απ' ευθείας στην καθαρή θέση.

(ιστ) Δάνεια Τραπεζών: Τα τραπεζικά δάνεια και πιστώσεις καταχωρούνται αρχικά στο κόστος το οποίο αντανακλά την εύλογη τους αξία μειωμένη με τα έξοδα σύναψης τους. Μετά την αρχική καταχώρηση, αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος βάσει της μεθόδου των πραγματικών επιτοκίων. Στο αναπόσβεστο κόστος υπολογίζονται και κάθε είδους έξοδα έκδοσης δανείων και πιστώσεων. Τα δάνεια σε ξένο νόμισμα αποτιμώνται σε Ευρώ με βάση την τρέχουσα συναλλαγματική ισοτιμία την ημερομηνία του ισολογισμού.

Κόστη Δανεισμού: Τα κόστη δανεισμού αναγνωρίζονται ως έξοδα της περιόδου κατά την οποία πραγματοποιούνται.

(ιζ) Παροχές σε εργαζόμενους :

(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 όσο και προγράμματα καθορισμένων παροχών.

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

Οι υποχρεώσεις που απορρέουν από προγράμματα καθορισμένων παροχών στο προσωπικό υπολογίζονται στην προεξοφλημένη αξία των μελλοντικών παροχών προς το προσωπικό που έχουν καταστεί δεδουλευμένες κατά την ημερομηνία ισολογισμού. Η δέσμευση της καθορισμένης παροχής υπολογίζεται ετησίως από ανεξάρτητο αναλογιστή με τη χρήση της μεθόδου της προβεβλημένης πιστωτικής μονάδας (projected unit credit method). Για τον προσδιορισμό των σχετικών μεγεθών ο Όμιλος χρησιμοποιεί ανεξάρτητο με κατάλληλα προσόντα εμπειρογνώμονα.

Τα αναλογιστικά κέρδη και ζημίες που προκύπτουν από εμπειρικές προσαρμογές και από μεταβολές στις αναλογιστικές παραδοχές αναγνωρίζονται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα στην περίοδο που προκύπτουν.

Το κόστος προϋπηρεσίας αναγνωρίζεται άμεσα στα αποτελέσματα.

(γ) Παροχές τερματισμού της απασχόλησης

Οι παροχές τερματισμού απασχόλησης είναι πληρωτέες όταν ο όμιλος, είτε τερματίζει την απασχόληση εργαζομένων πριν την συνταξιοδότηση, είτε μετά από απόφαση εργαζομένων να δεχθούν προσφορά παροχών από τον Όμιλο σε αντάλλαγμα του τερματισμού της απασχόλησης τους. Ο Όμιλος αναγνωρίζει τις παροχές τερματισμού της απασχόλησης ως υποχρέωση και έξοδο κατά την προγενέστερη μεταξύ των ακόλουθων ημερομηνιών: α) όταν η οικονομική οντότητα δεν δύναται πλέον να αποσύρει την προσφορά των εν λόγω παροχών και β) όταν η οικονομική οντότητα αναγνωρίζει κόστος αναδιάρθρωσης που εμπίπτει στο πεδίο του ΔΛΠ 37 και συνεπάγεται την καταβολή παροχών τερματισμού της απασχόλησης. Παροχές τερματισμού της απασχόλησης που οφείλονται 12 μήνες μετά την ημερομηνία του ισολογισμού προεξοφλούνται.

(η) Σχέδιο παροχών δικαιωμάτων προαίρεσης

Ο Όμιλος έχει σε ισχύ ένα πρόγραμμα παροχών συμμετοχικών τίτλων (μετοχών) της μητρικής Εταιρίας. Η εύλογη αξία των υπηρεσιών των εργαζομένων, στους οποίους παρέχονται δωρεάν μετοχές σύμφωνα με δικαίωμα προαίρεσης, καταχωρείται ως έξοδο. Το σύνολο του εξόδου κατά τη διάρκεια της περιόδου ωρίμανσης αυτών των δικαιωμάτων, προσδιορίζεται με βάση την εύλογη αξία των δικαιωμάτων που παρέχονται. Σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού ο Όμιλος επανεξετάζει τις εκτιμήσεις του για τον αριθμό των δικαιωμάτων που αναμένεται ν' ασκηθούν και καταχωρεί την τυχόν υπάρχουσα προσαρμογή, στα αποτελέσματα με αντίστοιχη επίδραση στα ίδια κεφάλαια. Κατά την άσκηση των δικαιωμάτων τα ποσά που εισπράττονται, αφαιρουμένων των εξόδων συναλλαγής, καταχωρούνται στο μετοχικό κεφάλαιο (ονομαστική αξία) και στο υπέρ το άρτιο.

(ιθ) Φόρος Εισοδήματος (Τρέχων και Αναβαλλόμενος): Ο τρέχων και ο αναβαλλόμενος φόρος υπολογίζονται βάσει των οικονομικών καταστάσεων κάθε μιας εκ των εταιρειών που περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις, σύμφωνα με την ισχύουσα ελληνική φορολογική νομοθεσία ή το αντίστοιχο φορολογικό καθεστώς εντός του οποίου δραστηριοποιείται κάθε θυγατρική του εξωτερικού. Η δαπάνη για φόρο εισοδήματος της χρήσης αποτελείται από τον φόρο εισοδήματος που προκύπτει βάσει των αποτελεσμάτων της κάθε Εταιρίας όπως αναμορφώνονται στις φορολογικές της δηλώσεις, τους πρόσθετους φόρους εισοδήματος που προκύπτουν από τους φορολογικούς ελέγχους των κατά τόπους φορολογικών αρχών και από τους αναβαλλόμενους φόρους εισοδήματος βάσει των ισχυόντων φορολογικών συντελεστών. Οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος υπολογίζονται βάσει της μεθόδου υποχρέωσης και για κάθε προσωρινή διαφορά η οποία προκύπτει από την διαφορά μεταξύ της φορολογικής βάσης και της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων. Δεν λογίζεται αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση εφόσον δεν είναι πιθανό το αναμενόμενο φορολογικό

όφελος να πραγματοποιηθεί στο εγγύς μέλλον. Για συναλλαγές που αναγνωρίζονται απ' ευθείας στην καθαρή θέση, κάθε είδους φορολογική επίδραση αναγνωρίζεται στην καθαρή θέση. Ο υπολογισμός των αναβαλλόμενων φόρων πραγματοποιείται χρησιμοποιώντας εκείνον τον φορολογικό συντελεστή βάσει του οποίου αναμένεται να εκκαθαριστεί η κάθε φορολογική απαίτηση/ υποχρέωση.

(κ) Μισθώσεις: Οι μισθώσεις παγίων όπου ο όμιλος διατηρεί ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη της ιδιοκτησίας, ταξινομούνται ως χρηματοδοτικές μισθώσεις. Οι χρηματοδοτικές μισθώσεις κεφαλαιοποιούνται με την έναρξη της μίσθωσης στη χαμηλότερη τιμή μεταξύ της εύλογης αξίας του παγίου και της παρούσας αξίας των ελαχίστων μισθωμάτων. Κάθε μίσθωμα επιμερίζεται μεταξύ της υποχρέωσης και των χρηματοοικονομικών εξόδων έτσι ώστε να επιτυγχάνεται ένα σταθερό επιτόκιο στην υπολειπόμενη χρηματοοικονομική υποχρέωση. Οι αντίστοιχες υποχρεώσεις από μισθώματα, καθαρές από χρηματοοικονομικά έξοδα, απεικονίζονται στις υποχρεώσεις. Το μέρος του χρηματοοικονομικού εξόδου που αφορά σε χρηματοδοτικές μισθώσεις αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης κατά την διάρκεια της μίσθωσης. Τα πάγια που αποκτήθηκαν με χρηματοδοτική μίσθωση αποσβένονται στη μικρότερη περίοδο μεταξύ της ωφέλιμης ζωής των παγίων στοιχείων και της διάρκειας της μίσθωσης τους.

Οι μισθώσεις όπου ο εκμισθωτής διατηρεί ουσιαστικά όλα τα οφέλη και τους κινδύνους που απορρέουν από την κυριότητα του περιουσιακού στοιχείου ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Οι πληρωμές μισθωμάτων για λειτουργικές μισθώσεις καταχωρούνται ως έξοδο στα αποτελέσματα συστηματικά κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

Ο Όμιλος συνάπτει συμβάσεις μίσθωσης επί ενσωμάτων παγίων ως μισθωτής. Όταν οι κίνδυνοι και τα οφέλη των ενσωμάτων παγίων που εκμισθώνονται, μεταφέρονται στο μισθωτή, τότε οι αντίστοιχες συμβάσεις χαρακτηρίζονται ως χρηματοδοτικές μισθώσεις. Όλες οι υπόλοιπες συμβάσεις μίσθωσης χαρακτηρίζονται ως λειτουργικές μισθώσεις. Ανάλογα με τα χαρακτηριστικά που διέπουν τις συμβάσεις μίσθωσης ο λογιστικός χειρισμός τους, έχει ως εξής:

α) Χρηματοδοτικές μισθώσεις

Στις περιπτώσεις συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης ο μισθωμένος εξοπλισμός περιλαμβάνεται στην ανάλογη κατηγορία παγίων, όπως και τα ιδιόκτητα πάγια, ενώ η σχετική υποχρέωση προς τον εκμισθωτή περιλαμβάνεται στις λοιπές υποχρεώσεις. Τα μισθωμένα, με χρηματοδοτική μίσθωση, πάγια και η σχετική υποχρέωση, αναγνωρίζονται αρχικά στη μικρότερη αξία μεταξύ της εύλογης αξίας των παγίων και της παρούσας αξίας των ελαχίστων υποχρεωτικών μισθωμάτων, κατά την έναρξη της μίσθωσης, που έχουν συμφωνηθεί να καταβληθούν στον εκμισθωτή. Η παρούσα αξία των μισθωμάτων υπολογίζεται με επιτόκιο προεξόφλησης εκείνο που αναφέρεται με βάση το επιτόκιο δανεισμού που θα επιβαρυνόταν ο Όμιλος για αντίστοιχη χρηματοδότησή της για τον ίδιο σκοπό. Μετά την αρχική καταχώρηση, τα πάγια αποσβένονται με βάση την ωφέλιμη ζωή τους, εκτός αν η διάρκεια της μισθώσεως είναι μικρότερη και το πάγιο δεν αναμένεται να περιέλθει στη κατοχή του Ομίλου κατά τη λήξη της σύμβασης, οπότε και οι αποσβέσεις διενεργούνται με βάση τη διάρκεια της μίσθωσης. Τα μισθώματα που καταβάλλονται στον

εκμισθωτή, κατανέμονται σε μείωση της υποχρέωσης και επιβάρυνση των συνολικών εσόδων ως έξοδα εκ τόκων, με βάση την τοκοχρεολυτική περίοδο.

β) Λειτουργικές μισθώσεις

Στις περιπτώσεις λειτουργικών μισθώσεων, ο Όμιλος δεν καταχωρεί το μισθωμένο πάγιο ως στοιχείο ενεργητικού, αναγνωρίζει δε, ως έξοδο, στις κατηγορίες διοικητικά έξοδα και έξοδα διαθέσεως, το ποσό των μισθωμάτων που αντιστοιχούν στη χρήση του μισθωμένου παγίου, με τη μέθοδο του δεδουλευμένου.

(κα) Κρατικές Επιχορηγήσεις: Οι κρατικές επιχορηγήσεις αφορούν την επιδότηση ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων και αναγνωρίζονται σε εύλογη αξία όταν υπάρχει ευλογοφανής βεβαιότητα ότι η επιχορήγηση θα εισπραχθεί και όλοι οι σχετικοί όροι λήψης της θα τηρηθούν. Οι επιχορηγήσεις αυτές καταχωρούνται ως έσοδα επομένων χρήσεων και μεταφέρονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων σε ισόποσες ετήσιες δόσεις βάσει της αναμενόμενης ωφέλιμης ζωής των επιχορηγούμενων παγίων, αφαιρετικά των αντίστοιχων εξόδων αποσβέσεων. Οι κρατικές επιχορηγήσεις που αφορούν έξοδα καταχωρούνται αφαιρετικά αυτών των εξόδων κατά τη διάρκεια της περιόδου που αναγνωρίζονται τα έξοδα.

(κβ) Προβλέψεις

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν ο Όμιλος έχει παρούσα δέσμευση (νομική ή τεκμαιρόμενη) ως αποτέλεσμα ενός γεγονότος του παρελθόντος και είναι πιθανό ότι θα υπάρξει εκροή πόρων για το διακανονισμό της δέσμευσης και το ποσό αυτής μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα. Οι προβλέψεις επανεξετάζονται σε κάθε ημερομηνία Ισολογισμού και, αν δεν είναι πλέον πιθανό ότι θα υπάρξει εκροή πόρων για το διακανονισμό της δέσμευσης, οι προβλέψεις αντιλογίζονται. Οι προβλέψεις χρησιμοποιούνται μόνο για το σκοπό για τον οποίο αρχικά δημιουργήθηκαν.

Οι προβλέψεις για αναδιάρθρωση αναγνωρίζονται όταν η Εταιρία έχει εγκρίνει ένα λεπτομερές και επίσημο σχέδιο αναδιάρθρωσης και η αναδιάρθρωση, είτε έχει αρχίσει ή έχει ανακοινωθεί δημοσίως. Δεν αναγνωρίζεται πρόβλεψη για μελλοντικές λειτουργικές ζημιές.

(κγ) Πληροφορίες Ανά Κλάδο Δραστηριότητας: Οι δραστηριότητες του Ομίλου συνιστούν ένα επιχειρηματικό τομέα, αυτόν της παραγωγής και εμπορίας φυτικού πολλαπλασιαστικού υλικού. Επομένως δεν υπάρχουν διακριτοί κλάδοι για τους οποίους απαιτείται η παρουσίαση σχετικών πληροφοριών. Πρωτεύουσα πληροφόρηση για την Εταιρία αποτελεί η γεωγραφική κατανομή.

(κδ) Αναγνώριση Εσόδων:

Τα έσοδα περιλαμβάνουν την εύλογη αξία, πωλήσεων αγαθών και παροχής υπηρεσιών, καθαρά από Φόρο Προστιθέμενης Αξίας και λοιπούς φόρους, εκπτώσεις και επιστροφές. Τα έσοδα αναγνωρίζονται στο βαθμό που είναι πιθανό ότι τα οικονομικά οφέλη θα εισρεύσουν στον Όμιλο και τα σχετικά ποσά

μπορούν να μετρηθούν αξιόπιστα. Τα διεταιρικά έσοδα στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου απαλείφονται πλήρως.

Η αναγνώριση των εσόδων γίνεται ως εξής

Τα έσοδα από την **πώληση εμπορευμάτων** και ετοιμών προϊόντων μετά την αφαίρεση τυχόν εκπτώσεων και προμηθειών αναγνωρίζονται όταν αναλαμβάνονται από τον αγοραστή οι σημαντικοί κίνδυνοι και τα οφέλη που απορρέουν από την ιδιοκτησία των αγαθών και η είσπραξη της απαίτησης είναι εύλογα εξασφαλισμένη.

Τα έσοδα από την **παροχή υπηρεσιών** αναγνωρίζονται με βάση το στάδιο ολοκλήρωσης, των υπηρεσιών που έχουν παρασχεθεί κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων ως προς το σύνολο των υπηρεσιών που θα παρασχεθούν.

Τα έσοδα **τόκων** αναγνωρίζονται ως έσοδο της περιόδου στην οποία αναλογούν και τα έσοδα από μερίσματα αναγνωρίζονται όταν το δικαίωμα απόληψης τους έχει εγκριθεί από τα αρμόδια όργανα των εταιρειών που τα διανέμουν. Τα Έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται όταν ο τόκος καθίσταται δεδουλευμένος με βάση τη μέθοδο πραγματικού επιτοκίου.

(κε) Συμψηφισμός απαιτήσεων-υποχρεώσεων

Ο συμψηφισμός χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων με υποχρεώσεις και η απεικόνιση του καθαρού ποσού πραγματοποιείται μόνο εφόσον υπάρχει νομικό δικαίωμα για συμψηφισμό και υπάρχει πρόθεση για διακανονισμό του καθαρού ποσού που προκύπτει από τον συμψηφισμό ή για ταυτόχρονο διακανονισμό.

(κζ) Γνωστοποιήσεις συγκριτικών αναμορφώσεων

Όπου κρίνεται απαραίτητο, τα συγκριτικά στοιχεία της προηγούμενης περιόδου αναπροσαρμόζονται για να καλύψουν αλλαγές στην παρουσίαση της τρέχουσας περιόδου.

(κη) Χρηματοοικονομικά έσοδα -έξοδα

Οι καθαρές χρηματοοικονομικές δαπάνες αποτελούνται από χρεωστικούς τόκους επι δανείων που υπολογίζονται βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου, τους πιστωτικούς τόκους από επενδυθέντα διαθέσιμα, έσοδα από μερίσματα και τα συναλλαγματικά κέρδη και ζημίες τα οποία παρουσιάζονται σε καθαρή βάση.

Οι δεδουλευμένοι πιστωτικοί τόκοι καταχωρούνται στην κατάσταση συνολικών εσόδων βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Τα έσοδα από τα μερίσματα καταχωρούνται στην κατάσταση συνολικών εσόδων την ημερομηνία έγκρισης διανομής των μερισμάτων.

(κθ) Κέρδη Ανά Μετοχή: Τα βασικά κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας τα καθαρά κέρδη με το μέσο σταθμικό αριθμό μετοχών που είναι σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια κάθε έτους, εξαιρώντας τον μέσο όρο των κοινών μετοχών που αποκτήθηκαν από τον όμιλο ως ίδιες μετοχές. Τα απομειωμένα κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας το καθαρό κέρδος που αποδίδεται στους μετόχους της μητρικής με τον μέσο σταθμικό αριθμό των μετοχών σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια του έτους, όπως προσαρμόζεται για τις επιπτώσεις των δικαιωμάτων απομείωσης.

(κι) Διανομή μερισμάτων: Διανομή μερίσματος αναγνωρίζεται ως υποχρέωση όταν η διανομή εγκρίνεται από την Γενική Συνέλευση των μετόχων.

4.2 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.

Ο Όμιλος 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 στους επόμενους 12 μήνες έχουν ως εξής:

I. Εξέταση για τυχόν απομείωση περιουσιακών στοιχείων

Ο Όμιλος ελέγχει ετησίως την ύπαρξη απομείωσης περιουσιακών στοιχείων. Τα κυριότερα περιουσιακά στοιχεία που ελέγχονται για απομείωση είναι τα πάγια περιουσιακά στοιχεία τα αποθέματα και οι απαιτήσεις. Τα επενδυτικά ακίνητα του Ομίλου αποτιμώνται στην εύλογη αξία και κάθε διαφορά αποτίμησης αναγνωρίζεται άμεσα στα αποτελέσματα.

II. Ωφέλιμη ζωή αποσβέσιμων στοιχείων

Ο Όμιλος εξετάζει τις ωφέλιμες ζωές των αποσβέσιμων περιουσιακών στοιχείων. Κατά το τέλος της περιόδου αναφοράς των συνημμένων οικονομικών καταστάσεων η διοίκηση του Ομίλου εκτιμά εάν οι ωφέλιμες ζωές των αποσβέσιμων περιουσιακών στοιχείων αντιπροσωπεύουν την αναμενόμενη χρησιμότητα των εν λόγω στοιχείων.

III. Ανακτησιμότητα των απαιτήσεων

Οι επισφαλείς λογαριασμοί απεικονίζονται με τα ποσά τα οποία είναι πιθανόν να ανακτηθούν. Οι εκτιμήσεις για τα ανακτήσιμα ποσά των απαιτήσεων βασίζονται σε αντικειμενικές ενδείξεις, οικονομική κατάσταση αντισυμβαλλόμενου καθώς και προηγούμενη εμπειρία.

IV. Απομείωση αποθεμάτων

Ο Όμιλος εξετάζει τα αποθέματα του σε ετήσια βάση ως προς δύο κρίσιμες παραμέτρους. Την καταλληλότητα τους για πώληση και την ανακτήσιμη αξία τους. Αποθέματα τα οποία λόγω της φύσεως τους δεν μπορούν να πουληθούν απομειώνονται πλήρως και ακολουθούνται διαδικασίες φυσικής καταστροφής. Αποθέματα των οποίων η ανακτήσιμη αξία είναι μικρότερη από το κόστος κτήσης ή παραγωγής απομειώνονται στο ποσό της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας. Το μεγαλύτερο μέρος των

αποθεμάτων λόγω της ειδικής τους φύσης (ζωντανοί οργανισμοί) υπόκεινται σε απαξίωση όταν δεν μπορούν πλέον να πουληθούν ως αναπαραγωγικοί οργανισμοί. Ως εκ τούτου, η Διοίκηση της Εταιρίας διενεργεί ελέγχους καθώς και εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό των αποθεμάτων εκείνων που είτε δεν μπορούν να πουληθούν και πρέπει να καταστραφούν ή έχουν καταστεί απομειωμένα λόγω βραδείας κίνησης τους.

V. Συνταξιοδοτικά προγράμματα

Η παρούσα αξία των συνταξιοδοτικών παροχών βασίζεται σε έναν αριθμό παραγόντων που προσδιορίζονται με τη χρήση αναλογιστικών μεθόδων και παραδοχών. Ως κρίσιμη αναλογιστική παραδοχή θεωρείται το επιτόκιο προεξόφλησης που χρησιμοποιείται για τον υπολογισμό του κόστους της παροχής. Ο Όμιλος καθορίζει το κατάλληλο επιτόκιο προεξόφλησης στο τέλος κάθε χρήσης. Αυτό ορίζεται ως το επιτόκιο το οποίο θα έπρεπε να χρησιμοποιηθεί ώστε να προσδιοριστεί η παρούσα αξία των μελλοντικών ταμειακών ροών, οι οποίες αναμένεται να απαιτηθούν για την κάλυψη των υποχρεώσεων των συνταξιοδοτικών προγραμμάτων.

VI. Προσδιορισμός εύλογης αξίας

Στα πλαίσια της εφαρμογής των ΔΠΧΑ, ο Όμιλος έχει μία υποχρέωση ή επιλογή να αποτιμήσει περιουσιακά στοιχεία του και υποχρεώσεις του στην εύλογη αξία τους. Η εύλογη αξία αποτελεί επιμέτρηση που βασίζεται στην αγορά και δεν αφορά μια συγκεκριμένη οντότητα. Για ορισμένα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις, δύναται να υπάρχουν διαθέσιμες παρατηρήσιμες συναλλαγές στην αγορά ή πληροφορίες της αγοράς. Για άλλα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις, δύναται να μην υπάρχουν διαθέσιμες παρατηρήσιμες συναλλαγές στην αγορά ή πληροφορίες της αγοράς. Ωστόσο, ο στόχος της επιμέτρησης της εύλογης αξίας είναι ο ίδιος και στις δύο περιπτώσεις να εκτιμηθεί η τιμή στην οποία θα λάμβανε χώρα μια κανονική συναλλαγή για την πώληση του περιουσιακού στοιχείου ή τη μεταβίβαση της υποχρέωσης μεταξύ συμμετεχόντων στην αγορά κατά την ημερομηνία επιμέτρησης υπό τις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς (ήτοι μια τιμή εξόδου κατά την ημερομηνία επιμέτρησης από την οπτική ενός συμμετέχοντα στην αγορά που κατέχει το περιουσιακό στοιχείο ή οφείλει την υποχρέωση).

Με βάση τις πρόνοιες του Δ.Π.Χ.Α. Νο 13 ο προσδιορισμός της εύλογής αξίας ταξινομείται σε τρία επίπεδα:

- 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 1»).
- 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 2»).

- 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 δεν στηρίζονται σε δεδομένα της αγοράς («Επίπεδο 3»).

Ο Όμιλος αποτιμά στην εύλογη αξία μόνο τα περιουσιακά στοιχεία που ταξινομούνται στην κατηγορία «επενδυτικά του ακίνητα» σχετική αναφορά στην σημείωση 6.2. Ο προσδιορισμός της εύλογης αξίας γίνεται με την χρήση εκτιμήσεων.

5. Υιοθέτηση Νέων και Αναθεωρημένων Διεθνών Προτύπων

5.1 Νέα Πρότυπα, Διερμηνείες, Αναθεωρήσεις και Τροποποιήσεις υφιστάμενων Προτύπων τα οποία έχουν τεθεί σε ισχύ και έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση

Τα ακόλουθα νέα Πρότυπα, Διερμηνείες και τροποποιήσεις Προτύπων έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και η εφαρμογή τους είναι υποχρεωτική από την 01/01/2019 ή μεταγενέστερα.

- **ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2019)**

Τον Ιανουάριο του 2016, το IASB προέβη στην έκδοση ενός νέου Προτύπου, του ΔΠΧΑ 16. Σκοπός του έργου του IASB ήταν η ανάπτυξη ενός νέου Προτύπου για μισθώσεις που καθορίζει τις αρχές τις οποίες εφαρμόζουν και τα δύο μέρη σε μία σύμβαση - δηλαδή και ο πελάτης («ο μισθωτής») και ο προμηθευτής («ο εκμισθωτής») - για την παροχή σχετικών πληροφοριών για τις μισθώσεις κατά τρόπο που απεικονίζει πιστά αυτές τις συναλλαγές. Για την επίτευξη αυτού του σκοπού, ο μισθωτής θα πρέπει να αναγνωρίσει τα περιουσιακά στοιχεία και τις υποχρεώσεις που απορρέουν από τη μίσθωση. Το νέο Πρότυπο έχει επίδραση στις εταιρικές και ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις και περιγράφεται στην παράγραφο 5.3. «Μεταβολές σε λογιστικές πολιτικές».

- **ΕΔΔΠΧΑ 23 «Αβεβαιότητα σχετικά με Χειρισμούς Φόρου Εισοδήματος» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2019)**

Τον Ιούνιο του 2017, το IASB προέβη στην έκδοση μίας νέας Διερμηνείας, της ΕΔΔΠΧΑ 23. Το ΔΛΠ 12 «Φόροι Εισοδήματος» προσδιορίζει τον λογιστικό χειρισμό του τρέχοντος και αναβαλλόμενου φόρου, αλλά δεν προσδιορίζει τον τρόπο με τον οποίο θα πρέπει να αντικατοπτρίζονται οι επιπτώσεις της αβεβαιότητας. Η ΕΔΔΠΧΑ 23 περιλαμβάνει τις επιπρόσθετες του ΔΛΠ 12 απαιτήσεις, προσδιορίζοντας τον τρόπο με τον οποίο θα πρέπει να αντικατοπτρίζονται οι επιπτώσεις της αβεβαιότητας στον λογιστικό χειρισμό των φόρων εισοδήματος. Η νέα Διερμηνεία δεν έχει επίδραση στις εταιρικές και ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις.

- **Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 9: «Προπληρωθέντα Στοιχεία με Αρνητική Απόδοση» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2019)**

Τον Οκτώβριο του 2017, το IASB προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων περιορισμένου σκοπού στο ΔΠΧΑ 9. Βάσει των υφιστάμενων απαιτήσεων του ΔΠΧΑ 9, μία οικονομική οντότητα θα επιμετρούσε ένα χρηματοοικονομικό στοιχείο του ενεργητικού με αρνητική απόδοση στην εύλογη αξία μέσω των

αποτελεσμάτων, καθώς το χαρακτηριστικό της «αρνητικής απόδοσης» θα μπορούσε να θεωρηθεί ότι δημιουργεί ενδεχόμενες ταμειακές ροές οι οποίες δεν αποτελούνται μόνο από πληρωμές κεφαλαίου και τόκου. Βάσει των τροποποιήσεων, οι οικονομικές οντότητες επιτρέπεται να επιμετρούν συγκεκριμένα προπληρωτέα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού με αρνητική απόδοση στο αποσβεσμένο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων, εφόσον πληρείται μία συγκεκριμένη προϋπόθεση. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν επίδραση στις εταιρικές και ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις.

- **Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 28: «Μακροπρόθεσμες Συμμετοχές σε Συγγενείς και Κοινοπραξίες» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2019)**

Τον Οκτώβριο του 2017, το IASB προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων περιορισμένου σκοπού στο ΔΛΠ 28. Σκοπός των εν λόγω τροποποιήσεων είναι η παροχή διευκρινίσεων σχετικά με τον λογιστικό χειρισμό των μακροπρόθεσμων συμμετοχών σε μία συγγενή ή κοινοπραξία – στις οποίες δεν εφαρμόζεται η μέθοδος της καθαρής θέσης – βάσει του ΔΠΧΑ 9. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν επίδραση στις εταιρικές και ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις.

- **Ετήσιες Βελτιώσεις των ΔΠΧΑ – Κύκλος 2015-2017 (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2019)**

Τον Δεκέμβριο του 2017, το IASB προέβη στην έκδοση «Ετήσιες Βελτιώσεις των ΔΠΧΑ – Κύκλος 2015-2017», η οποία αποτελείται από μία σειρά τροποποιήσεων σε ορισμένα Πρότυπα και αποτελεί μέρος του προγράμματος για τις ετήσιες βελτιώσεις στα ΔΠΧΑ. Οι τροποποιήσεις που περιλαμβάνονται στον κύκλο αυτόν είναι οι εξής: ΔΠΧΑ 3 - ΔΠΧΑ 11: Συμμετοχικά δικαιώματα που κατείχε προηγουμένως ο αποκτών σε μία από κοινού λειτουργία, ΔΛΠ 12: Επιπτώσεις στον φόρο εισοδήματος από πληρωμές για χρηματοοικονομικά μέσα ταξινομημένα ως στοιχεία των ιδίων κεφαλαίων, ΔΛΠ 23: Κόστη δανεισμού επιλέξιμα για κεφαλαιοποίηση. Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2019. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν επίδραση στις εταιρικές και ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις.

- **Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 19: «Τροποποίηση, Περικοπή ή Διακανονισμός Προγράμματος Καθορισμένων Παροχών» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2019)**

Τον Φεβρουάριο του 2018, το IASB προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων περιορισμένου σκοπού στο ΔΛΠ 19, βάσει των οποίων μία οικονομική οντότητα απαιτείται να χρησιμοποιεί επικαιροποιημένες αναλογιστικές παραδοχές κατά τον προσδιορισμό του κόστους τρέχουσας υπηρεσίας και του καθαρού τόκου για την εναπομένουσα περίοδο μετά την τροποποίηση, την περικοπή ή τον διακανονισμό ενός προγράμματος καθορισμένων παροχών. Σκοπός των εν λόγω τροποποιήσεων είναι η ενίσχυση της κατανόησης των οικονομικών καταστάσεων και η παροχή περισσότερο χρήσιμων πληροφοριών στους χρήστες αυτών. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν επίδραση στις εταιρικές και ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις.

5.2 Νέα Πρότυπα, Διερμηνείες, Αναθεωρήσεις και Τροποποιήσεις υφιστάμενων Προτύπων τα οποία δεν έχουν ακόμα τεθεί σε ισχύ ή δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση

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

- **Αναθεώρηση του Εννοιολογικού Πλαισίου της Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2020)**

Τον Μάρτιο του 2018, το IASB προέβη στην αναθεώρηση του Εννοιολογικού Πλαισίου της Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, σκοπός της οποίας ήταν η ενσωμάτωση σημαντικών θεμάτων τα οποία δεν καλύπτονταν, καθώς επίσης και η επικαιροποίηση και παροχή διευκρινίσεων σε σχέση με συγκεκριμένες καθοδηγήσεις. Το αναθεωρημένο Εννοιολογικό Πλαίσιο της Χρηματοοικονομικής Αναφοράς περιλαμβάνει ένα νέο κεφάλαιο σχετικά με την επιμέτρηση, στο οποίο αναλύεται η έννοια της επιμέτρησης, συμπεριλαμβανομένων παραγόντων που πρέπει να λαμβάνονται υπόψη κατά την επιλογή μίας βάσης επιμέτρησης, θέματα σχετικά με την παρουσίαση και γνωστοποίηση στις Οικονομικές Καταστάσεις και καθοδήγηση αναφορικά με την αποαναγνώριση στοιχείων του ενεργητικού και υποχρεώσεων από τις Οικονομικές Καταστάσεις. Περαιτέρω, το αναθεωρημένο Εννοιολογικό Πλαίσιο της Χρηματοοικονομικής Αναφοράς περιλαμβάνει βελτιωμένους ορισμούς των στοιχείων του ενεργητικού και των υποχρεώσεων, καθοδήγηση που υποβοηθά την εφαρμογή των εν λόγω ορισμών, επικαιροποίηση των κριτηρίων για την αναγνώριση των στοιχείων του ενεργητικού και των υποχρεώσεων, καθώς επίσης και διευκρινίσεις σε σημαντικούς τομείς, όπως οι ρόλοι της διαχείρισης, της συντηρητικότητας και της αβεβαιότητας κατά την επιμέτρηση στην χρηματοοικονομική πληροφόρηση. Ο όμιλος θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές του Καταστάσεις, αν και δεν αναμένεται να έχουν καμία. Τα ανωτέρω έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01/01/2020.

- **Τροποποιήσεις στις Αναφορές του Εννοιολογικού Πλαισίου της Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2020)**

Τον Μάρτιο του 2018, το IASB προέβη στην έκδοση Τροποποιήσεων στις Αναφορές του Εννοιολογικού Πλαισίου της Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, σε συνέχεια της αναθεώρησής του. Ορισμένα Πρότυπα περιλαμβάνουν ρητές αναφορές σε προγενέστερες εκδόσεις του Εννοιολογικού Πλαισίου της Χρηματοοικονομικής Αναφοράς. Σκοπός των εν λόγω τροποποιήσεων είναι η επικαιροποίηση των ως άνω αναφορών και η υποστήριξη για τη μετάβαση στο αναθεωρημένο Εννοιολογικό Πλαίσιο της Χρηματοοικονομικής Αναφοράς. Ο όμιλος θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές του Καταστάσεις, αν και δεν αναμένεται να έχουν καμία. Τα ανωτέρω έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01/01/2020.

- **Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1 και στο ΔΛΠ 8: «Ορισμός του Ουσιώδους» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2020)**

Τον Οκτώβριο του 2018, το IASB προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων στον ορισμό του ουσιώδους, προκειμένου να καταστεί ευκολότερο για τις εταιρείες να προβούν σε άσκηση κρίσης σχετικά με το ουσιώδες μέγεθος. Ο ορισμός του ουσιώδους βοηθά τις εταιρείες να αποφασίσουν ποιες πληροφορίες θα πρέπει να περιληφθούν στις Οικονομικές τους Καταστάσεις. Ο νέος ορισμός τροποποιεί το ΔΛΠ 1 και το ΔΛΠ 8. Οι τροποποιήσεις αποσαφηνίζουν τον ορισμό του ουσιώδους και πώς αυτός θα πρέπει να εφαρμοστεί, συμπεριλαμβάνοντας στον ορισμό καθοδήγηση η οποία μέχρι τώρα περιλαμβανόταν σε άλλα Πρότυπα. Ο όμιλος θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές του Καταστάσεις, αν και δεν αναμένεται να έχουν καμία. Τα ανωτέρω έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01/01/2020.

- **Τροποποιήσεις στα ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39 και ΔΠΧΑ 7: “Αναμόρφωση Σημείου Αναφοράς Επιτοκίου” (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2020)**

Τον Σεπτέμβριο του 2019, το IASB προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων σε ορισμένες απαιτήσεις συγκεκριμένων λογιστικών χειρισμών αντιστάθμισης, προκειμένου να εξομαλύνει ενδεχόμενες επιπτώσεις που προκύπτουν από την αβεβαιότητα η οποία προέρχεται από την αναμόρφωση του Σημείου Αναφοράς Επιτοκίου. Οι τροποποιήσεις σχεδιάστηκαν για να υποστηρίξουν την παροχή χρήσιμων χρηματοοικονομικών πληροφοριών από τις εταιρείες κατά τη διάρκεια της περιόδου αβεβαιότητας, η οποία προκύπτει από τη σταδιακή κατάργηση των σημείων αναφοράς επιτοκίου, όπως τα διατραπεζικά επιτόκια. Επιπλέον, οι εταιρείες απαιτείται να παράσχουν πρόσθετες πληροφορίες στους επενδυτές αναφορικά με τις σχέσεις αντιστάθμισης που επηρεάζονται άμεσα από τις εν λόγω συνθήκες αβεβαιότητας. Ο όμιλος θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές του Καταστάσεις, αν και δεν αναμένεται να έχουν καμία. Τα ανωτέρω έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01/01/2020.

- **Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 3: «Ορισμός μίας Επιχείρησης» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2020)**

Τον Οκτώβριο του 2018, το IASB προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων περιορισμένου σκοπού στο ΔΠΧΑ 3 προκειμένου να βελτιώσει τον ορισμό μίας επιχείρησης. Οι τροποποιήσεις θα βοηθήσουν τις εταιρείες να προσδιορίσουν αν μία απόκτηση αποτελεί συνένωση επιχειρήσεων ή απόκτηση στοιχείων του ενεργητικού. Ο τροποποιημένος ορισμός επισημαίνει ότι η εκροή μίας επιχείρησης είναι να παρέχει αγαθά και υπηρεσίες στους πελάτες, ενώ ο προγενέστερος ορισμός εστίαζε στις αποδόσεις υπό τη μορφή μερισμάτων, χαμηλότερου κόστους ή άλλων οικονομικών οφελών στους επενδυτές και σε τρίτους. Επιπλέον της τροποποίησης του ορισμού της επιχείρησης, το IASB μέσω της εν λόγω έκδοσης παρέχει συμπληρωματική καθοδήγηση. Ο όμιλος θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές του Καταστάσεις, αν και δεν αναμένεται να έχουν καμία. Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

- **ΔΠΧΑ 17 «Ασφαλιστικές Συμβάσεις» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2021)**

Τον Μάιο του 2017, το IASB προέβη στην έκδοση ενός νέου Προτύπου, του ΔΠΧΑ 17, το οποίο αντικαθιστά ένα ενδιάμεσο Πρότυπο, το ΔΠΧΑ 4. Σκοπός του έργου του IASB ήταν η ανάπτυξη ενός

ενιαίου Προτύπου βασισμένου στις αρχές (principle-based standard) για τον λογιστικό χειρισμό όλων των τύπων ασφαλιστικών συμβάσεων, συμπεριλαμβανομένων και των συμβάσεων αντασφάλισης που κατέχει ένας ασφαλιστικός φορέας. Ένα ενιαίο Πρότυπο βασισμένο στις αρχές θα ενισχύσει τη συγκρισιμότητα της χρηματοοικονομικής αναφοράς μεταξύ οικονομικών οντοτήτων, δικαιοδοσιών και κεφαλαιαγορών. Το ΔΠΧΑ 17 καθορίζει τις απαιτήσεις που θα πρέπει να εφαρμόζει μία οικονομική οντότητα στη χρηματοοικονομική πληροφόρηση που σχετίζεται με ασφαλιστικές συμβάσεις που εκδίδει και συμβάσεις αντασφάλισης που κατέχει. Ο όμιλος θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές του Καταστάσεις, αν και δεν αναμένεται να έχουν καμία. Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

- **Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1 «Ταξινόμηση Υποχρεώσεων ως Βραχυπρόθεσμες ή Μακροπρόθεσμες» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2022)**

Τον Ιανουάριο του 2020, το IASB προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων του ΔΛΠ 1 που επηρεάζουν τις απαιτήσεις για την παρουσίαση των υποχρεώσεων. Συγκεκριμένα, οι τροποποιήσεις αποσαφηνίζουν ένα από τα κριτήρια ταξινόμησης μιας υποχρέωσης ως μακροπρόθεσμη, την απαίτηση για μία οντότητα να έχει το δικαίωμα να αναβάλει τον διακανονισμό της υποχρέωσης για τουλάχιστον 12 μήνες μετά την περίοδο αναφοράς. Οι τροποποιήσεις περιλαμβάνουν: α) αποσαφήνιση ότι το δικαίωμα μίας οντότητας για αναβολή του διακανονισμού θα πρέπει να υφίσταται κατά την ημερομηνία αναφοράς, β) αποσαφήνιση ότι η ταξινόμηση της υποχρέωσης δεν επηρεάζεται από τις προθέσεις ή προσδοκίες της διοίκησης σχετικά με την εξάσκηση του δικαιώματος αναβολής του διακανονισμού, γ) επεξηγούν πώς οι συνθήκες δανεισμού επηρεάζουν την ταξινόμηση, και δ) αποσαφήνιση των απαιτήσεων σχετικά με την ταξινόμηση υποχρεώσεων μίας οντότητας που πρόκειται να ή ενδεχομένως να διακανονίσει μέσω έκδοσης ιδίων συμμετοχικών τίτλων. Ο όμιλος θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές του Καταστάσεις, αν και δεν αναμένεται να έχουν καμία. Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

5.3 Αλλαγές σε λογιστικές πολιτικές

- **ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις»**

Το ΔΠΧΑ 16 εισάγει ένα ενιαίο μοντέλο αναγνώρισης των μισθώσεων στις οικονομικές καταστάσεις, σύμφωνα με το οποίο ο μισθωτής αναγνωρίζει στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης δικαιώματα χρήσης στοιχείων του ενεργητικού και υποχρεώσεις μίσθωσης κατά την ημερομηνία που τα πάγια καθίστανται διαθέσιμα για χρήση.

Το ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις» αντικαθιστά τον υφιστάμενο λογιστικό χειρισμό βάσει των ΔΛΠ 17 «Μισθώσεις», ΕΔΔΠΧΑ 4 «Προσδιορισμός των συμφωνιών που περιέχουν μίσθωση», SIC 15 «Λειτουργικές Μισθώσεις – Κίνητρα» και SIC 27 «Αξιολόγηση συναλλαγών που έχουν τη νομική μορφή μίσθωσης». Το νέο Πρότυπο εισάγει ένα ενιαίο λογιστικό πλαίσιο για όλες τις μισθώσεις με ορισμένες εξαιρέσεις ενώ παρέχει και συγκεκριμένες πρακτικές διευκόλυνσης όπως αναλύονται κατωτέρω.

Η εταιρεία εφάρμοσε το νέο Πρότυπο από την 1η Ιανουαρίου 2019 χρησιμοποιώντας την τροποποιημένη αναδρομική προσέγγιση, αναγνωρίζοντας την σωρευτική επίδραση της αρχικής εφαρμογής στο υπόλοιπο

έναρξης των Ιδίων Κεφαλαίων κατά την ημερομηνία της αρχικής εφαρμογής. Ως εκ τούτου, τα συγκριτικά στοιχεία στην χρηματοοικονομική θέση της 31ης Δεκεμβρίου δεν έχουν επαναδιατυπωθεί και παρουσιάζονται σύμφωνα με όσα προβλέπονταν από το ΔΛΠ 17.

Η Εταιρεία έκαναν χρήση των κατωτέρω πρακτικών διευκόλυνσης όπως προβλέπεται από το ΔΠΧΑ 16:

- Αναφορικά με τον προσδιορισμό των μισθώσεων, η εταιρεία εφάρμοσε τις απαιτήσεις του ΔΠΧΑ 16 μόνο σε όσες συμβάσεις ήταν σε ισχύ κατά την 1η Ιανουαρίου 2019 και είχαν αναγνωριστεί ως μισθώσεις με βάση το ΔΛΠ 17 και την ΕΔΔΠΧΑ 4.
- Οι μισθώσεις με χρονική διάρκεια μικρότερη των 12 μηνών καθώς και οι μισθώσεις χαμηλής αξίας εξαιρέθηκαν από την εφαρμογή του νέου Προτύπου.
- Χρησιμοποιήθηκε ένα ενιαίο προεξοφλητικό επιτόκιο σε κάθε κατηγορία μισθώσεων με παρόμοια χαρακτηριστικά (όπως η διάρκεια μίσθωσης, η φύση του παγίου κλ.π.)
- Εξαιρέθηκαν οι αρχικές άμεσες δαπάνες από την επιμέτρηση των δικαιωμάτων χρήσης παγίων περιουσιακών στοιχείων κατά την ημερομηνία αρχικής εφαρμογής.
- Συμβάσεις οι οποίες εμπεριέχουν όρους επέκτασης ή λύσης αξιολογήθηκαν με βάση την προγενέστερη εμπειρία.

A) Σύνοψη νέων λογιστικών πολιτικών

Οι μισθώσεις αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής θέσης ως ένα δικαίωμα χρήσης στοιχείου του ενεργητικού και μία υποχρέωση μίσθωσης, την ημερομηνία που το μισθωμένο πάγιο καθίσταται διαθέσιμο για χρήση. Τα δικαιώματα χρήσης των περιουσιακών στοιχείων κατά την 1η Ιανουαρίου 2019, αναγνωρίζονται σε ποσό που ισούται με την υποχρέωση από μισθώσεις, προσαρμοσμένο κατά το ποσό των προπληρωμένων ή δεδουλευμένων μισθωμάτων.

Τα δικαιώματα χρήσης στοιχείων του ενεργητικού επιμετρούνται αρχικά στο κόστος μειωμένο κατά τις σωρευμένες αποσβέσεις και τυχόν απομειώσεις της αξίας τους. Το κόστος κατά την αρχική αναγνώριση περιλαμβάνει το ποσό της αρχικής επιμέτρησής της υποχρέωσης μίσθωσης, αρχικές δαπάνες που είναι άμεσα συνδεδεμένες με το μίσθιο, τα κόστη αποκατάστασης και τις πληρωμές μισθώσεων που έγιναν την ημερομηνία έναρξης ή πριν αυτή, μειωμένες κατά ποσό εκπτώσεων ή άλλων κινήτρων. Μετά την αρχική αναγνώριση, τα δικαιώματα χρήσης στοιχείων του ενεργητικού αποσβένονται με τη σταθερή μέθοδο στη μικρότερη περίοδο μεταξύ της ωφέλιμης ζωής του στοιχείου και της διάρκειας μίσθωσής του και υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους.

Οι υποχρεώσεις μίσθωσης αναγνωρίζονται αρχικά σε ποσό ίσο με την παρούσα αξία των μισθωμάτων κατά τη συνολική διάρκεια της μίσθωσης και περιλαμβάνουν τα συμβατικά σταθερά μισθώματα, μεταβλητά μισθώματα που εξαρτώνται από κάποιον δείκτη και ποσά που σχετίζονται με πληρωμές υπολειμματικής αξίας και αναμένονται να πληρωθούν. Επίσης, περιλαμβάνουν την τιμή εξάσκησης δικαιώματος αγοράς, καθώς και ποσά κυρώσεων λήξης μιας σύμβασης στην περίπτωση που είναι σχεδόν βέβαιο ότι ο εκμισθωτής θα ασκήσει το δικαίωμα αυτό. Για τον υπολογισμό της παρούσας αξίας των μισθωμάτων χρησιμοποιείται το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης ή σε περίπτωση που αυτό δεν προσδιορίζεται από τη σύμβαση, το επιτόκιο επιπρόσθετου δανεισμού (incremental borrowing rate). Το επιτόκιο αυτό αντιπροσωπεύει το κόστος που θα όφειλε να καταβάλει ο μισθωτής για να δανειστεί το απαραίτητο κεφάλαιο ώστε να αποκτήσει ένα στοιχείο ενεργητικού με παρόμοια χαρακτηριστικά, και συνθήκες με το μισθωμένο στοιχείο σε ένα παρόμοιο οικονομικό περιβάλλον. Κατά την 1η Ιανουαρίου 2019, το μέσο σταθμικό προεξοφλητικό επιτόκιο που εφαρμόστηκε για την Εταιρεία ήταν 4,7%.

Μετά την αρχική αναγνώριση, το ποσό των υποχρεώσεων μίσθωσης προσαυξάνεται με το χρηματοοικονομικό τους κόστος και μειώνεται με την πληρωμή των μισθωμάτων. Στην περίπτωση που υπάρξει μεταβολή στο ποσό των μισθωμάτων λόγω μεταβολής κάποιου δείκτη, στην εκτίμηση της υπολειμματικής αξίας ή στην αξιολόγηση ενός δικαιώματος αγοράς, επέκτασης ή λήξης της σύμβασης, τότε γίνεται επανεκτίμηση του ποσού της υποχρέωσης.

Τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης και οι υποχρεώσεις από μισθώσεις παρουσιάζονται χωριστά στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης.

Σύμφωνα με το νέο Πρότυπο, ο λογιστικός χειρισμός των μισθώσεων για τους εκμισθωτές παραμένει αντίστοιχος με αυτόν του ΔΛΠ 17, δηλαδή οι εκμισθωτές ταξινομούν τις μισθώσεις τους σε χρηματοοικονομικές και λειτουργικές.

Β) Επίδραση από την υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 16

Η επίδραση των προσαρμογών στα οικονομικά μεγέθη της Εταιρείας από την εφαρμογή του νέου Προτύπου ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις» αναλύεται στον κατωτέρω πίνακα. Τυχόν γραμμές οι οποίες δεν επηρεάστηκαν από τις αλλαγές που επέφερε το νέο Πρότυπο δεν περιλαμβάνονται στον πίνακα.

Δεσμεύσεις από λειτουργικές μισθώσεις κατά την 31/12/2018	622.346
Βραχυπρόθεσμες μισθώσεις	0
Μισθώσεις εκτός πεδίου εφαρμογής ΔΠΧΑ 16	0
Υποχρεώσεις κατά την 1η Ιανουαρίου 2019 προ προεξόφλησης	622.346
Μέσο σταθμικό προεξοφλητικό επιτόκιο κατά την 1η Ιανουαρίου 2019	4,70%
Υποχρεώσεις μισθώσεων κατά την 1η Ιανουαρίου 2019	392.445
Εκ των οποίων:	
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων	227.748
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων	164.697
Υποχρεώσεις μισθώσεων κατά την 1η Ιανουαρίου 2019	392.445
Δικαίωμα Χρήσης κατά την 1η Ιανουαρίου 2019	392.445

ΑΓΡΟΤΙΚΟΣ ΟΙΚΟΣ ΣΠΥΡΟΥ Α.Ε.Β.Ε.
ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
για την χρήση 2019 (1^η Ιανουαρίου 2019 έως την 31^η Δεκεμβρίου 2019)

Μεταφορικά Μέσα	
Κόστος κτήσης την 01/01/2019	0
Επίδραση ΔΠΧΑ 16	561.163
Αναθεωρημένο Κόστος Κτήσης την 01/01/2019	561.163
Προσθήκες	0
Πωλήσεις - Μειώσεις	0
Λοιπά	0
Κόστος κτήσης την 31/12/2019	561.163
<hr/>	
Αποσβέσεις την 01/01/2019	0
Προσθήκες	(177.209)
Πωλήσεις - Μειώσεις	0
Λοιπά	0
Κόστος κτήσης την 31/12/2019	(177.209)
Αναπόσβεστη αξία 31/12/2019	383.954

ΑΓΡΟΤΙΚΟΣ ΟΙΚΟΣ ΣΠΥΡΟΥ Α.Ε.Β.Ε.
ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
για την χρήση 2019 (1^η Ιανουαρίου 2019 έως την 31^η Δεκεμβρίου 2019)

6. ΑΛΛΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

(Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων)
(Όλα τα ποσά είναι εκφρασμένα σε Ευρώ)

6.1 Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια στοιχεία

ΌΜΙΛΟΣ

	Οικόπεδα	Κτίρια	Μηχ/κός εξοπλισμός	Μεταφορικά Μέσα	Έπιπλα και εξαρτήματα	Αγορά παγίων και πάγια υπό κτασκευή	Σύνολο
Περίοδος έως 31.12.2018							
Υπόλοιπο 01.01.2018	4.066.214	12.629.590	8.562.782	691.483	1.448.284	179.063	27.577.416
Προσθήκες	8.700	543.010	720	1.215	48.888	-109.613	492.920
Πωλήσεις/Διαγραφές	0	0	-6.686	0	0	0	-6.686
Συναλλαγματικές διαφορές	0	0	-326	0	-4.714	0	-5.040
Υπόλοιπο 31.12.2018	4.074.914	13.172.600	8.556.490	692.698	1.492.458	69.450	28.058.611
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις							
Υπόλοιπο 01.01.2018	0	7.790.533	6.482.130	389.041	1.319.130	0	15.980.834
Αποσβέσεις	0	511.024	382.499	26.192	61.025	0	980.741
Πωλήσεις/Διαγραφές	0	0	0	0	0	0	0
Συναλλαγματικές διαφορές	0	0	-326	0	-3.716	0	-4.042
Υπόλοιπο 31.12.2018	0	8.301.557	6.864.304	415.233	1.376.440	0	16.957.534
Αναπόσβεστη αξία στις 31.12.2018	4.074.914	4.871.043	1.692.186	277.465	116.018	69.450	11.101.079
Περίοδος έως 31.12.2019							
Υπόλοιπο 01.01.2019	4.074.914	13.172.600	8.556.490	692.698	1.492.458	69.450	28.058.610
Προσθήκες	0	48.273	30.668	0	112.165	11.671	202.777
Πωλήσεις/Διαγραφές	0	0	-33.075	-34.483	0	0	-67.558
Ανακατανομές/Συγχώνευση	-3.171.284	-1.769.595	-1.491	0	-91	-34.618	-4.977.078
Υπόλοιπο 31.12.2019	903.630	11.451.278	8.552.592	658.215	1.604.532	46.503	23.216.751
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις							
Υπόλοιπο 01.01.2019	0	8.301.557	6.864.304	415.233	1.376.440	0	16.957.534
Αποσβέσεις	0	484.326	258.569	32.510	79.437	0	854.841
Πωλήσεις/Διαγραφές	0	0	-33.025	-7.131	0	0	-40.156
Ανακατανομές/Συγχώνευση	0	-1.202.809	-1.125	0	-91	0	-1.204.025
Υπόλοιπο 31.12.2019	0	7.583.075	7.088.723	440.612	1.455.786	0	16.568.195
Αναπόσβεστη αξία στις 31.12.2019	903.630	3.868.204	1.463.869	217.603	148.746	46.503	6.648.559

ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	Οικόπεδα	Κτίρια	Μηχ/κός εξοπλισμός	Μεταφορικά Μέσα	Έπιπλα και εξαρτήματα	Αγορά παγίων και πάγια υπό κτασκευή	Σύνολο
Περίοδος έως 31.12.2018							
Υπόλοιπο 01.01.2018	4.066.214	12.612.312	8.147.074	79.880	1.401.489	175.446	26.482.415
Προσθήκες	8.700	543.010	720	1.215	47.031	-174.397	426.279
Πωλήσεις/Διαγραφές	0	0	-6.686	0	0	0	-6.686
Ανακατανομές/Συγχώνευση	0	0	0	0	0	0	0
Υπόλοιπο 31.12.2018	4.074.914	13.155.322	8.141.107	81.095	1.448.521	1.049	26.902.008
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις							
Υπόλοιπο 01.01.2018	0	7.790.498	6.091.601	67.201	1.270.869	0	15.220.169
Αποσβέσεις	0	510.762	346.908	2.655	60.104	0	920.429
Πωλήσεις/Διαγραφές	0	0	0	0	0	0	0
Ανακατανομές/Συγχώνευση	0	0	0	0	0	0	0
Υπόλοιπο 31.12.2018	0	8.301.259	6.438.510	69.855	1.330.973	0	16.140.598
Αναπόσβεστη αξία στις 31.12.2018	4.074.914	4.854.063	1.702.597	11.239	117.548	1.049	10.761.411
Περίοδος έως 31.12.2019							
Υπόλοιπο 01.01.2019	4.074.914	13.155.322	8.141.107	81.095	1.448.521	1.049	26.902.008
Προσθήκες	0	44.289	29.020	0	35.441	11.671	120.421
Πωλήσεις/Διαγραφές	0	0	0	-13.005	0	0	-13.005
Ανακατανομές/Συγχώνευση	-3.171.284	-1.804.213	0	0	0	0	-4.975.497
Υπόλοιπο 31.12.2019	903.630	11.395.398	8.170.127	68.090	1.483.962	12.720	22.033.928
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις							
Υπόλοιπο 01.01.2019	0	8.301.259	6.438.510	69.855	1.330.973	0	16.140.597
Αποσβέσεις	0	480.926	257.508	925	49.321	0	788.680
Πωλήσεις/Διαγραφές	0	0	0	-7.131	0	0	-7.131
Ανακατανομές/Συγχώνευση	0	-1.202.809	0	0	0	0	-1.202.809
Υπόλοιπο 31.12.2019	0	7.579.376	6.696.018	63.649	1.380.294	0	15.719.336
Αναπόσβεστη αξία στις 31.12.2019	903.630	3.816.022	1.474.109	4.441	103.669	12.720	6.314.590

ΑΓΡΟΤΙΚΟΣ ΟΙΚΟΣ ΣΠΥΡΟΥ Α.Ε.Β.Ε.
ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
για την χρήση 2019 (1^η Ιανουαρίου 2019 έως την 31^η Δεκεμβρίου 2019)

Εντός της χρήσης 2019 πραγματοποιήθηκε πρόωρη εξαγορά και λήξη της σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης με αριθμ. 98071/21.01.2010. Συγκεκριμένα στις 20/05/2019 με το πρακτικό του Διοικητικού Συμβουλίου Νο. 731 αποφασίστηκε ότι η εταιρία θα ασκήσει το δικαίωμα εξαγοράς προ της λήξεως της μισθώσεως της σύμβασης χρηματοδοτικής μισθώσεως η οποία ήταν σε ισχύ με την συμβολαιογραφική πράξη υπ' αριθ. 98.071/21.01.2010 και με την μετ' έπειτα τροποποίηση που είχε λάβει χώρα με την συμβολαιογραφική πράξη υπ' αριθ. 32556/04-03-2016. Την 04/07/2019 συνάφθηκε η υπ' αριθ. 36426 συμβολαιογραφική πράξη με την οποία η εταιρία «ΑΓΡΟΤΙΚΟΣ ΟΙΚΟΣ ΣΠΥΡΟΥ ΑΕΒΕ» έλαβε το δικαίωμα για την εξαγορά του ακινήτου προ λήξεως της μισθώσεως και τη λύση της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης. Την 18/10/2019 η εταιρία άσκησε το προαναφερόμενο δικαίωμα της εξαγοράς. Με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρείας Νο 744Α της 14/10/2019 γνωστοποίησε ότι το παραπάνω ακίνητο θα αναταξινομηθεί στο κονδύλι Επενδυτικά ακίνητα. Επί του εν λόγω ακινήτου δεν έχει συναφθεί συμφωνητικό εκμίσθωσης ή παραχώρησης για εκμετάλλευση σε τρίτο εκτός της επιχείρησης.

Επί των ανωτέρω οικοπέδων και κτιρίων της μητρικής Εταιρίας έχουν εγγραφεί προσημειώσεις υποθήκης ύψους 27.560.000 και ειδικότερα :

α) Επί των ενσώματων παγίων και ειδικότερα σε ακίνητα της μητρικής Εταιρίας έχουν εγγραφεί προσημειώσεις υποθήκης ύψους € 14.600.000 για εξασφάλιση ομολογιακών δανείων τραπεζών (υπέρ των ομολογιούχων)

β) Επί των ενσώματων παγίων και ειδικότερα σε ακίνητα της μητρικής Εταιρίας έχουν εγγραφεί προσημειώσεις υποθήκης ύψους € 12.960.000 για εξασφάλιση βραχυπροθέσμων δανείων τραπεζών

6.2 Επενδύσεις σε ακίνητα

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αφορούν επενδύσεις σε γη η οποία κατέχεται για εμπορική εκμετάλλευση η πώληση.

Οι μεταβολές στα επενδυτικά ακίνητα παρατίθενται στον πίνακα που ακολουθεί:

Ακίνητο	31/12/2019	Διαφορά αποτίμησης	31/12/2018
Οικόπεδο επί της οδού Ορφέως	7.069.052	-1.271.215	8.340.267
Κτιριακές εγκαταστάσεις (αποθήκες & οικία) στην Παταγή - Ορεσιτιάδα	290.670	-66.488	357.158
Αγροί και οικόπεδα σε περιοχές Έβρου και Θήβας	685.871	67.955	617.916
Αγροί και οικόπεδα στην περιοχή LA BANEZA της ΙΣΠΑΝΙΑΣ	218.500		218.500
Οικόπεδο και κτιριακές εγκαταστάσεις Σίνδος	3.042.899		0
Σύνολο εύλογης αξίας	11.306.992	-1.269.748	9.533.841

Η εκτίμηση των ακινήτων έγινε και στην τρέχουσα χρήση και την προηγούμενη από ανεξάρτητο εμπειρογνώμονα. Από την αποτίμηση προέκυψε αρνητική διαφορά ποσού € 1.269.748 (ζημιά ποσού € 660.390 την προηγούμενη χρήση) η οποία αναγνωρίστηκε στα αποτελέσματα χρήσεως και στο κονδύλι «Ζημιές Απομείωσης στοιχείων ενεργητικού».

Με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρείας Νο 744Α της 14/10/2019 γνωστοποίησε ότι το ευρισκόμενο ακίνητο στη ΒΙ.ΠΕ.Θ (ΣΙΝΔΟΥ) θα αναταξινομηθεί στο κονδύλι Επενδυτικά ακίνητα. Επί του εν λόγω ακινήτου δεν έχει συναφθεί συμφωνητικό εκμίσθωσης ή παραχώρησης για εκμετάλλευση σε τρίτο εκτός της επιχείρησης

Παρατίθενται σχετικές πληροφορίες για τα επενδυτικά ακίνητα:

ΑΓΡΟΤΙΚΟΣ ΟΙΚΟΣ ΣΠΥΡΟΥ Α.Ε.Β.Ε.
ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
για την χρήση 2019 (1^η Ιανουαρίου 2019 έως την 31^η Δεκεμβρίου 2019)

1. Οικόπεδο επί της οδού Ορφέως 115 - Βοτανικός - Αθήνα. Συνολικής έκτασης 22.081,92 τμ επί του οποίου η Εταιρία έχει ποσοστό ιδιοκτησίας 76,66%.
2. Κτιριακές εγκαταστάσεις (αποθήκες & οικία) στην Παταγή - Ορεστιάδα.
3. Αγροί και οικόπεδα σε διάφορες περιοχές του Νομού Έβρου και Αγ. Θεόδωροι - Θηβών.
4. Αγροί και οικόπεδα στην περιοχή LA BANEZA της LEON ΙΣΠΑΝΙΑΣ.
5. Οικόπεδο και κτιριακές εγκαταστάσεις περιοχή Σίνδου Θεσσαλονίκης.

Η αξία των επενδυτικών ακινήτων που εμφανίζεται στις οικονομικές καταστάσεις, εκτιμάται από την διοίκηση ότι είναι εύλογη και δίκαιη λαμβάνοντας υπόψη επικαιροποιημένη επανεκτίμηση από ανεξάρτητο εκτιμητή, με ημερομηνία αναφοράς την 31/12/2019.

Επί των ανωτέρω ακινήτων και ειδικότερα στο Οικόπεδο επί της οδού Ορφέως 115 - Βοτανικός - Αθήνα έχουν εγγραφεί προσημειώσεις υποθήκης συνολικού € 10.850.000):

- Α' Προσημείωση Υποθήκης ύψους € 4.550.000 υπέρ της Πανελληνίας Τραπέζης για εξασφάλιση τοκοχρεωλυτικού δανείου.
- Β' Προσημείωση Υποθήκης ύψους € 6.300.000 υπέρ της Συγγενούς Εταιρίας PROHUMAN ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ ΑΕ για εξασφάλιση μακροπρόθεσμου δανείου που έχει λάβει η μητρική Εταιρία από τη χρήση 2010.

6.3 Επενδύσεις σε θυγατρικές

Η αξία κτήσεως των συμμετοχών στις οικονομικές καταστάσεις της μητρικής Εταιρίας για την περίοδο έχει ως κάτωθι :

	Ποσοστό συμμετοχής	Αξία κτήσης 31.12.2019	Αξία κτήσης 31.12.2018	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων 31.12.2019	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων 31.12.2018
SPIROU AGROSCIENCES LTD (ΟΜΙΛΟΣ)	100%	1.724	1.724	-2.115.804	-1.477.820
Μείον: Απομείωση αξίας συμμετοχής		-1.724	-1.724		
GOLDEN WEST TOHUMCULUC VE TICARET LIMITED SIRKETI	99%	761.043	761.043	-1.373.319	-1.817.713
Μείον: Απομείωση αξίας συμμετοχής		-759.319	-759.319		
ΣΠΥΡΟΥ Management Services ΜΟΝ. ΕΠΕ	100%	18.000	0	-24.116	0
Σύνολο		19.724	1.724	-3.489.123	-3.295.533

Η διοίκηση της Εταιρίας προχώρησε σε αξιολόγηση της ανακτισιμότητας της επένδυσης στην θυγατρική Εταιρία «GOLDEN WEST TOHUMCULUC VE TICARET LIMITED SIRKETI». Για την εν' λόγω επένδυση το ανακτησιμο ποσό είχε προσδιοριστεί στην προηγούμενη χρήση σωρευμένη ζημιά απομείωσης €759χιλ.. Συμπληρωματικά αναγνώρισε πρόβλεψη απομείωσης των απαιτήσεων που έχει έναντι της εν' λόγω θυγατρικής ποσού €1.000.000. Οι σχετικές απομειώσεις κρίθηκαν επιβεβλημένες λόγω της επιδείνωσης των μεγεθών της Τουρκικής οικονομίας και κυρίως λόγω της σοβαρής υποτίμησης που έχει δεχθεί το νόμισμα της. Τα μεγέθη δραστηριότητας της θυγατρικής κρίνονται παρόλα αυτά ικανοποιητικά και εντός των στόχων που έχει θέσει η διοίκηση του Ομίλου. Οι ανωτέρω απομειώσεις είχαν επίδραση στα μεγέθη της μητρικής Εταιρίας.

Η θυγατρική του υπό ομίλου της SPIROU AGROSCIENCES LTD αναλύεται ως εξής:

ΑΓΡΟΤΙΚΟΣ ΟΙΚΟΣ ΣΠΥΡΟΥ Α.Ε.Β.Ε.
ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
για την χρήση 2019 (1^η Ιανουαρίου 2019 έως την 31^η Δεκεμβρίου 2019)

	Ποσοστό συμμετοχής	Αξία κτήσης 31.12.2019	Αξία κτήσης 31.12.2018	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων 31.12.2019	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων 31.12.2018
GOLDEN WEST BULGARIA OOD	98%	2.556	2.556	-2.182.954	-1.544.970
Σύνολο		2.556	2.556	-2.182.954	-1.544.970

Συμπληρωματικά αναγνώρισε πρόβλεψη απομείωσης των απαιτήσεων που έχει έναντι της εν' λόγω θυγατρικής GOLDEN WEST BULGARIA OOD ποσού €1.000.000.

Με την από 28/02/2019 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου εγκρίθηκε η απόκτηση της εταιρίας με την επωνυμία «Αγροτικός Οίκος Σπύρου Management Services Μονοπρόσωπη Εταιρία Περιορισμένης Ευθύνης» και το διακριτικό τίτλο «ΣΠΥΡΟΥ Management Services ΜΟΝ. ΕΠΕ» με τίμημα ισάξιο της ονομαστική αξίας των εταιρικών μεριδίων αυτής. Σημειώνεται ότι η εν λόγω απόκτηση εντάσσεται στο πλαίσιο σχεδιασμού & ενίσχυσης του τομέα παροχής υπηρεσιών της εταιρίας, καθώς και αξιοποίησης της τεχνογνωσίας του ομίλου στην κατάρτιση και υλοποίηση ερευνητικών προγραμμάτων διοικητικής και οικονομικής οργάνωσης, ώστε να ενταχθούν στον ευρύτερο σκοπό της.

Λοιπά συνδεδεμένα μέρη

Ονομασία Εταιρίας	Χώρα έδρας	
PROHUMAN ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ Α.Ε.	Ελλάδα	Λόγω ύπαρξης δανειακής σύμβασης ως συνδεδεμένο μέρος κατά τον χρόνο σύναψης σύμβασης

6.4 Αποθέματα

Στον πίνακα που ακολουθεί παρατίθεται η ανάλυση των αποθεμάτων στις βασικές τους κατηγορίες:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Εμπορεύματα	987.058	930.868	253.451	299.755
Προϊόντα έτοιμα & ημιτελή	3.923.585	4.072.486	3.090.537	3.086.202
Παραγωγή σε εξέλιξη	374.564	349.643	224.870	334.621
Πρώτες & β' ύλες	5.462.791	5.284.259	4.687.908	5.054.996
Αναλώσιμα υλικά	38.387	38.311	37.909	40.228
Εμπορεύματα υπό παραλαβή	90.794	211.354	0	0
Σύνολο	10.877.179	10.886.921	8.294.674	8.815.801
Πρόβλεψη απομείωσης αποθεμάτων	-1.145.886	-796.248	-410.000	-200.000
Συνολική αξία	9.731.293	10.090.673	7.884.674	8.615.801

Η μεταβολή των προβλέψεων για απαξιωμένα αποθέματα παρατίθεται στον πίνακα που ακολουθεί:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Υπόλοιπο σωρευμένης ζημιάς απομείωσης στην έναρξη	-796.248	-639.307	-200.000	-200.000
Απομειώσεις που αναγνωρίστηκαν στην τρέχουσα χρήση	-349.638	-156.941	-210.000	0
Χρήσεις αναγνωρισμένων απομειώσεων		0	0	0
Υπόλοιπο σωρευμένης ζημιάς απομείωσης στην λήξη	-1.145.886	-796.248	-410.000	-200.000

Ο Όμιλος κατά πάγια τακτική του διενεργεί αξιολόγηση των αποθεμάτων λόγω της ειδικής τους φύσης και με βάση τα αποτελέσματα της προχωρά σε φυσική καταστροφή του μέρους των αποθεμάτων που

ΑΓΡΟΤΙΚΟΣ ΟΙΚΟΣ ΣΠΥΡΟΥ Α.Ε.Β.Ε.
ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
για την χρήση 2019 (1^η Ιανουαρίου 2019 έως την 31^η Δεκεμβρίου 2019)

δεν είναι εμπορεύσιμα. Στην τρέχουσα περίοδο έγιναν συμπληρωματικές προβλέψεις απομείωσης αποθεμάτων σε επίπεδο Ομίλου ποσού €349χιλ. και ποσού €210χιλ για την Εταιρεία.

Στην τρέχουσα χρήση ο Όμιλος και η Εταιρεία προχώρησαν στην καταστροφή αποθεμάτων συνολικής αξίας €247.157 (€132.739 την προηγούμενη χρήση).

6.5 Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις (βραχυπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες)

Ο Όμιλος ταξινομεί τις απαιτήσεις του σε μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες ανάλογα με τον συμβατικό χρόνο αναμενόμενης είσπραξης τους.

Στον πίνακα που ακολουθεί παρατίθεται η ανάλυση των μακροπρόθεσμών απαιτήσεων:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Δοσμένες Εγγυήσεις	84.841	85.927	84.841	45.184
Εμπορικές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	0	0	0	2.472.550
Μακροπρόθεσμες Απαιτήσεις	1.486.042	1.486.042	1.486.042	1.486.042
Σύνολο	1.570.883	1.571.969	1.570.883	4.003.776

(α) Με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρείας Νο745Α της 23/12/2019 αποφάσισε την αναταξινόμηση ποσού απαίτησης €472.550, από την θυγατρική Εταιρία με έδρα την Βουλγαρία στις Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις.

(β) Με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρείας Νο745Α της 23/12/2019 αποφάσισε την αναταξινόμηση ποσού απαίτησης €2.000.000, από την θυγατρική «GOLDEN WEST TOHUMCULUC VE TICARET LIMITED SIRKETI» στις Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις.

(γ) Απαίτηση ύψους € 1.486.042 αφορά το μακροπρόθεσμο μέρος παλαιάς οφειλής βάσει σχετικής σύμβασης διακανονισμού αποπληρωμής της. Η σχετική απαίτηση έχει προεξοφληθεί σε παρούσα αξία και το ποσό της διαφοράς €492χιλ. των εσόδων επομένων χρήσεων παρουσιάζεται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις. Η εταιρεία Novaseed ltd κατέβαλε σε μεταγενέστερο στάδιο τη συμβατική της οφειλή, βάση του συμφωνητικού σύμβασης δανείου που είχε συναφθεί στις 20/12/2017 μεταξύ των δυο μερών.

Στον πίνακα που ακολουθεί παρατίθεται η ανάλυση των εμπορικών απαιτήσεων:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Πελάτες	4.423.493	4.472.977	4.335.999	3.762.910
Εμπορικές απαιτήσεις από Θυγατρικές	0	0	4.810.095	2.503.485
Γραμμάτια και επιταγές εισπρακτέα	3.892.632	3.272.773	3.517.295	3.272.773
Προκαταβολές σε προμηθευτές	657.793	156.870	656.040	156.870
Μείον: Προβλέψεις για επισφαλείς εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	-5.157.313	-4.807.313	-7.157.313	-5.457.313
Σύνολο	3.816.606	3.095.308	6.162.117	4.238.726

Παρατίθεται ανάλυση της κίνησης των προβλέψεων που έχουν αναγνωρισθεί για τις εμπορικές απαιτήσεις.

ΑΓΡΟΤΙΚΟΣ ΟΙΚΟΣ ΣΠΥΡΟΥ Α.Ε.Β.Ε.
ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
για την χρήση 2019 (1^η Ιανουαρίου 2019 έως την 31^η Δεκεμβρίου 2019)

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Υπόλοιπο ο σωρευμένης ζημιάς απομείωσης στην έναρξη	-4.807.313	-4.649.907	-5.457.313	-4.719.907
Απομειώσεις που αναγνωρίστηκαν στην τρέχουσα χρήση	-350.000	-177.000	-1.700.000	-757.000
Χρήσεις αναγνωρισμένων απομειώσεων	0	19.594	0	19.594
Υπόλοιπο σωρευμένης ζημιάς απομείωσης στην λήξη	-5.157.313	-4.807.313	-7.157.313	-5.457.313

Σε επίπεδο Εταιρείας αναγνωρίστηκαν επιπλέον ζημιές για επισφαλείς απαιτήσεις ποσού €1.700χιλ. εκ των οποίων, α) οι €350χιλ αφορούσαν την απαίτηση της θυγατρικής «GOLDEN WEST TOHUMCULUC», β) €1.000χιλ. και την απαίτηση της θυγατρικής «GOLDEN WEST BULGARIA OOD» και γ) €350 χιλ. Λοιπές απαιτήσεις της εταιρείας. Σε επίπεδο Ομίλου η επίδραση των επισφαλών απαιτήσεων ανέρχεται σε ύψος €350χιλ. Τα σχετικά ποσά έχουν αναγνωριστεί στο κονδύλι της κατάστασης αποτελεσμάτων «Απομειώσεις περιουσιακών στοιχείων».

Στις 31^η Δεκεμβρίου 2019 και την αντίστοιχη προηγούμενη χρήση, η μέγιστη έκθεση στον πιστωτικό κίνδυνο για τις εμπορικές απαιτήσεις ανά γεωγραφική περιοχή είχε ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Ελλάδα	6.183.956	4.264.319	5.910.118	5.189.037
Λοιπές Χώρες	2.325.379	2.485.199	2.325.379	2.125.549
Μείον σωρευμένες απομειώσεις Ελλάδα και λοιπές χώρες	-5.157.313	-4.807.313	-5.807.313	-4.807.313
Τουρκία	414.771	1.129.264	3.487.123	1.250.672
Μείον σωρευμένες απομειώσεις Τουρκία	0	0	-350.000	-650.000
Βουλγαρία	49.813	23.838	1.596.809	1.130.780
Μείον σωρευμένες απομειώσεις Βουλγαρία	0	0	-1.000.000	0
Σύνολο	3.816.606	3.095.308	6.162.117	4.238.726

Στις 31^η Δεκεμβρίου 2019 και την αντίστοιχη συγκρίσιμη χρήση η χρονική ανάλυση των εμπορικών απαιτήσεων, που δεν έχουν απομειωθεί έχουν ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Μη ληξιπρόθεσμα και μη απομειωμένα	3.816.606	3.095.308	6.162.117	4.238.726
Ληξιπρόθεσμες και καθυστερημένες απαιτήσεις	5.157.313	4.807.313	7.157.313	5.457.313
Μείον πρόβλεψη απομείωσης που έχει αναγνωριστεί	-5.157.313	-4.807.313	-7.157.313	-5.457.313
Σύνολο	3.816.606	3.095.308	6.162.117	4.238.726

Δεν υπάρχουν ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις για τις οποίες δεν έχει διενεργηθεί πρόβλεψη απομείωσης. Δεν υπάρχει συγκέντρωση του πιστωτικού κινδύνου σε σχέση με τις απαιτήσεις από πελάτες, καθώς ο Όμιλος έχει μεγάλο αριθμό πελατών. Ο Όμιλος εφαρμόζει κατά περίπτωση πολιτικές και διαδικασίες πιστωτικού ελέγχου, έτσι ώστε να διασφαλίσει ότι οι συναλλαγές πώλησης πραγματοποιούνται με πελάτες που έχουν με επαρκή πιστοληπτική ικανότητα.

Στον πίνακα που ακολουθεί παρατίθεται η ανάλυση των λοιπών βραχυπρόθεσμων απαιτήσεων:

ΑΓΡΟΤΙΚΟΣ ΟΙΚΟΣ ΣΠΥΡΟΥ Α.Ε.Β.Ε.
ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
για την χρήση 2019 (1^η Ιανουαρίου 2019 έως την 31^η Δεκεμβρίου 2019)

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμης απαίτησης	22.500	22.500	22.500	22.500
Απαιτήσεις Από Ελληνικό Δημόσιο Προκαταβολών και παρακρατούμενων φόρων	412.942	167.476	230.724	51.024
Λοιπές απαιτήσεις	358.879	413.715	251.335	324.258
Απαιτήσεις Από Ελληνικό Δημόσιο παρακρατούμενων φόρων επισφαλούς συμψηφισμού	415.655	415.655	415.655	415.655
Μείον προβλέψεις απομείωσης	-415.655	-415.655	-415.655	-415.655
Επισφαλείς απαιτήσεις	178.030	178.030	178.030	178.030
Προβλέψεις απομείωσης	-178.030	-178.030	-178.030	-178.030
Σύνολο	794.322	603.691	504.560	397.782

Στις 31^η Δεκεμβρίου 2019 και την αντίστοιχη συγκρίσιμη χρήση η χρονική ανάλυση των εμπορικών απαιτήσεων, που δεν έχουν απομειωθεί έχουν ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Μη ληξιπρόθεσμα και μη απομειωμένα	794.322	603.691	504.560	397.782
Ληξιπρόθεσμες και μη απομειωμένες απαιτήσεις έως 180 ημέρες		0		0
Ληξιπρόθεσμες και καθυστερημένες απαιτήσεις	593.685	593.685	593.685	593.685
Μείον πρόβλεψη απομείωσης που έχει αναγνωρισθεί	-593.685	-593.685	-593.685	-593.685
Σύνολο	794.322	603.691	504.560	397.782

Στην τρέχουσα χρήση δεν έγιναν επιπλέον προβλέψεις απομείωσης στις λοιπές απαιτήσεις.

6.6 Ταμειακά διαθέσιμα και Ισοδύναμα

Στον πίνακα που ακολουθεί παρατίθεται η ανάλυση των διαθεσίμων του Ομίλου και της Εταιρίας:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Διαθέσιμα στο ταμείο	4.146	861	3.753	861
Καταθέσεις σε λογαριασμούς τραπεζών	237.991	277.997	178.144	246.851
Σύνολο	242.137	278.858	181.898	247.712

6.7 Καθαρή Θέση

Μετοχικό κεφάλαιο

Το Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρίας ανέρχεται σε € 8.531.480,40, διαιρούμενο σε 28.438.268 κοινές ονομαστικές μετοχές. Οι μετοχές της Εταιρίας είναι εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αξιών Αθηνών. Όλες οι μετοχές έχουν δικαίωμα ψήφου και συμμετέχουν στα κέρδη

ΑΓΡΟΤΙΚΟΣ ΟΙΚΟΣ ΣΠΥΡΟΥ Α.Ε.Β.Ε.
ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
για την χρήση 2019 (1^η Ιανουαρίου 2019 έως την 31^η Δεκεμβρίου 2019)

Αποθεματικά κεφάλαια

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Τακτικό αποθεματικό	1.503.140	1.503.140	1.502.140	1.502.140
Έκτακτο αποθεματικό	1.058.666	1.058.666	1.010.355	1.010.355
Αφορολόγητα αποθεματικά	5.230.827	5.230.827	5.230.827	5.230.827
Αφορολόγητα αποθεματικά ειδικών διατάξεων	338.341	338.341	338.341	338.341
Λοιπά αποθεματικά	0	0	43.654	43.654
Σύνολο	8.130.974	8.130.974	8.125.316	8.125.316

Τακτικό Αποθεματικό

Σύμφωνα με τις διατάξεις της Ελληνικής εταιρικής νομοθεσίας, ετησίως παρακρατείται το 5% τουλάχιστον των καθαρών κερδών, μετά από φόρους, για τη δημιουργία Τακτικού Αποθεματικού, το οποίο χρησιμοποιείται αποκλειστικά για την εξίσωση, πριν τη διανομή μερίσματος, του τυχόν χρεωστικού υπολοίπου του λογαριασμού Κερδών και Ζημιών. Η παρακράτηση αυτή παύει να είναι υποχρεωτική, όταν το υπόλοιπο του Τακτικού Αποθεματικού φθάσει το 1/3 του καταβεβλημένου Μετοχικού Κεφαλαίου.

Λοιπά Αποθεματικά

Τα έκτακτα αποθεματικά έχουν σχηματιστεί σε παρελθούσες χρήσεις βάσει καταστατικού και αποφάσεων οργάνων και είναι πλήρως φορολογημένα. Τα αφορολόγητα αποθεματικά καθώς και τα ειδικά φορολογημένα αποθεματικά έχουν σχηματιστεί σε προηγούμενες χρήσεις και έχουν οριστικοποιηθεί βάσει διατάξεων της φορολογικής νομοθεσίας. Ειδικότερα τα αφορολόγητα αποθεματικά έχουν σχηματιστεί βάσει αναπτυξιακών νόμων και είναι ελεύθερα φορολογικών βαρών. Οι αντιστοιχούντες συμψηφιζόμενοι φόροι των κατ' ειδικό τρόπο φορολογημένων αποθεματικών περιλαμβάνονται στις λοιπές απαιτήσεις του ενεργητικού.

Κέρδη εις νέον

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Υπόλοιπο ζημιών χρήσεως εις νέον	672.671	-765.398	-678.875	-595.815
Επίδραση από εφαρμογή ΔΠΧΑ 9		-107.000		-107.000
Υπόλοιπο ζημιών προηγούμενων χρήσεων	-41.439.823	-40.567.426	-37.719.509	-37.016.694
Σύνολο	-40.767.152	-41.439.823	-38.398.384	-37.719.509

6.8 Δανειακές υποχρεώσεις

Στον πίνακα που ακολουθεί παρατίθεται η ανάλυση των δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου και της Εταιρίας:

ΑΓΡΟΤΙΚΟΣ ΟΙΚΟΣ ΣΠΥΡΟΥ Α.Ε.Β.Ε.
ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
για την χρήση 2019 (1^η Ιανουαρίου 2019 έως την 31^η Δεκεμβρίου 2019)

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις Τραπεζών				
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	2.135.833	1.748.404	2.135.833	1.748.404
Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων	2.135.833	1.748.404	2.135.833	1.748.404
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις				
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	10.130.299	6.994.632	10.130.299	6.994.632
Ομολογιακά δάνεια ταξινομημένα στο βραχυπρόθεσμο μέρος	2.993.303	4.980.361	2.993.303	4.980.361
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις πληρωτέες στην επόμενη χρήση	21.167	443.551	21.167	443.551
Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων	13.144.768	12.418.544	13.144.768	12.418.544
Σύνολο δανείων	15.280.602	14.166.947	15.280.602	14.166.947

Στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις περιλαμβάνεται δανειακή υποχρέωση προς EUROBANK βάση του από 14/06/2019 ιδιωτικού συμφωνητικού ρυθμίσεις οφειλών της εταιρείας «ΑΓΡΟΤΙΚΟΣ ΟΙΚΟΣ ΣΠΥΡΟΥ Α.Ε.Β.Ε.» και της τραπεζικής εταιρείας « ΤΡΑΠΕΖΑ EUROBANK ERGASIAS A.E.» (υπό την πρώην επωνυμία « ΤΡΑΠΕΖΑ EFG EUROBANK ERGASIAS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»). Το συμφωνητικό αφορούσε το κοινό ομολογιακό δάνειο που είχε εκδοθεί από την εταιρεία «ΑΓΡΟΤΙΚΟΣ ΟΙΚΟΣ ΣΠΥΡΟΥ Α.Ε.Β.Ε.» ύψους 3.500.000,00 € με την 11/4/2006 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων και σε συνδυασμό της 14/02/2007 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου. Στο ιδιωτικό συμφωνητικό της 14/06/2019 συμφωνήθηκε ως απαίτηση της τράπεζας και οφειλή της εταιρείας «ΑΓΡΟΤΙΚΟΣ ΟΙΚΟΣ ΣΠΥΡΟΥ Α.Ε.Β.Ε.» κατά την 31/12/2018 το ποσό των 2.157χιλ € πλέον των τόκων και ο αριθμός των καταβαλλόμενων δόσεων αποπληρωμής.

Τα ομολογιακά δάνεια αφορούν υποχρεώσεις προς την τράπεζα Πειραιώς ύψους € 2.993χιλ. Η δανειακή υποχρέωση στην Τράπεζα Πειραιώς έχει εκχωρηθεί η διαχείριση της στην εταιρεία INTRUM HELLAS.

Οι λοιπές βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις αφορούν τραπεζικά δάνεια προς τράπεζα Πειραιώς €8.587χιλ , Τράπεζα Αττικής € 1.032χιλ και Alpha Bank € 510χιλ.

Οι πληρωμές βάσει συμβάσεων που σχετίζονται με τα δάνεια, εξαιρουμένων των χρηματοδοτικών μισθώσεων, είναι οι εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Μέχρι 1 έτος	13.144.768	12.418.543	13.144.768	12.418.543,00
Μεταξύ 1 και 2 ετών	42.333	1.748.404	42.333	1.748.404,00
Μεταξύ 3 και 5 ετών	127.000	0	127.000	0,00
Πάνω από 5 έτη	1.966.500	0	1.966.500	0
Σύνολο	15.280.602	14.166.947	15.280.602	14.166.947

Το σταθμισμένο επιτόκιο των δανείων για τον Όμιλο και την Εταιρεία για το 2019 κυμάνθηκε στο 4,7% έναντι 4,7% την προηγούμενη χρήση.

6.9 Υποχρεώσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης

Στον πίνακα που ακολουθεί παρατίθεται ανάλυση των υποχρεώσεων που προκύπτουν από χρηματοδοτικές μισθώσεις:

ΑΓΡΟΤΙΚΟΣ ΟΙΚΟΣ ΣΠΥΡΟΥ Α.Ε.Β.Ε.
ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
για την χρήση 2019 (1^η Ιανουαρίου 2019 έως την 31^η Δεκεμβρίου 2019)

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης	164.697	404.785	164.697	404.785
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης	227.748	4.797.948	227.748	4.797.948
Σύνολο	392.445	5.202.733	392.445	5.202.733

Εντός της χρήσης 2019 πραγματοποιήθηκε πρόωρη εξαγορά και λήξη της σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης με αριθμ. 98071/21.01.2010. Συγκεκριμένα στις 20/05/2019 με το πρακτικό του Διοικητικού Συμβουλίου Νο. 731 αποφασίστηκε ότι η εταιρία θα ασκήσει το δικαίωμα εξαγοράς προ της λήξεως της μισθώσεως της σύμβασης χρηματοδοτικής μισθώσεως η οποία ήταν σε ισχύ με την συμβολαιογραφική πράξη υπ' αριθ. 98.071/21.01.2010 και με την μετ' έπειτα τροποποίηση που είχε λάβει χώρα με την συμβολαιογραφική πράξη υπ' αριθ. 32556/04-03-2016. Την 04/07/2019 συνάφθηκε η υπ' αριθ. 36426 συμβολαιογραφική πράξη με την οποία η εταιρία «ΑΓΡΟΤΙΚΟΣ ΟΙΚΟΣ ΣΠΥΡΟΥ ΑΕΒΕ» έλαβε το δικαίωμα για την εξαγορά του ακινήτου προ λήξεως της μισθώσεως και τη λύση της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης. Την 18/10/2019 η εταιρία άσκησε το προαναφερόμενο δικαίωμα της εξαγοράς. Για την ολοκλήρωση της παραπάνω συναλλαγής η εταιρεία σύναψε προσύμφωνο πώλησης του εν' λόγω ακινήτου. Μέχρι την ημερομηνία ολοκλήρωσης των οικονομικών καταστάσεων δεν είχε ολοκληρωθεί η πώληση του. Η διοίκηση της ΑΟΣ βρίσκεται σε διαπραγματεύσεις ώστε να ολοκληρωθεί η συναλλαγή πώλησης ή / και να διευθετηθεί ο χρόνος και ο τρόπος αποπληρωμής των υποχρεώσεων της εταιρίας που πηγάζουν από την παραπάνω συναλλαγή συνολικού ποσού €2,840,000. Για τον λόγο αυτό οι σχετικές οφειλές περιλαμβάνονται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις. Με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρείας Νο 744Α της 14/10/2019 γνωστοποίησε ότι το παραπάνω ακίνητο θα αναταξινομηθεί στο κονδύλι Επενδυτικά ακίνητα. Επί του εν λόγω ακινήτου δεν έχει συναφθεί συμφωνητικό εκμίσθωσης ή παραχώρησης για εκμετάλλευση σε τρίτο εκτός της επιχείρησης.

Παράλληλα η εταιρεία εφαρμόζοντας το ΔΠΧΑ 16 προχώρησε σε αναγνώριση υποχρέωσης για τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης, ποσού ύψους € 392.455.(σημ. 5.3)

6.10 Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία

Στον πίνακα που ακολουθεί παρατίθεται η ανάλυση της κίνησης των προβλέψεων που διενεργεί ο Όμιλος και η Εταιρεία για παροχές στο προσωπικό κατά την συνταξιοδότηση του.

ΑΓΡΟΤΙΚΟΣ ΟΙΚΟΣ ΣΠΥΡΟΥ Α.Ε.Β.Ε.
ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
για την χρήση 2019 (1^η Ιανουαρίου 2019 έως την 31^η Δεκεμβρίου 2019)

	Όμιλος	Εταιρεία
Υπόλοιπο υποχρέωσης 01.01.2018	340.878	334.231
Καταβληθείσες αποζημιώσεις	-5.833	-5.833
Κόστος αποτέλεσμα διακανονισμών	2.963	2.963
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης χρήσεως 2018	13.922	12.429
Τόκος υποχρέωσης 2018	6.016	6.016
Αναλογιστική κέρδος (ζημιά)	727	727
Υπόλοιπο υποχρέωσης 31.12.2018	358.671	350.532
Καταβληθείσες αποζημιώσεις	-33.009	-33.009
Κόστος αποτέλεσμα διακανονισμών	16.272	16.272
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης χρήσεως 2019	19.009	15.250
Τόκος υποχρέωσης 2019	5.959	5.959
Αναλογιστική ζημιά	28.181	28.181
Υπόλοιπο υποχρέωσης 31.12.2019	395.083	383.186

Την παρούσα χρήση αναγνωρίστηκε Αναλογιστική ζημιά ύψους €28.181 που επιβάρυνε τα Λοιπά Συνολικά έσοδα και την υποχρέωση παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία

Η εκτίμηση των υποχρεώσεων παροχών στο προσωπικό κατά την συνταξιοδότηση υπολογίζεται από ανεξάρτητο πιστοποιημένο αναλογιστή με βάση σχετική μελέτη.

Στον πίνακα που ακολουθεί παρατίθενται οι κύριες αναλογιστικές παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν για τον προσδιορισμό των αποτελεσμάτων της αναλογιστικής μελέτης κατά της τρέχουσα και την προηγούμενη χρήση.

Υποθέσεις		
	31/12/2019	31/12/2018
Επιτόκιο	1,15%	1,70%
Αύξηση Μισθών	2,00%	2,00%
Πληθωρισμός	1,50%	2,00%
Πίνακες Υπηρεσίας	EVK 2000	
Ποσοστό αποχωρήσεων (TurnOver)		
Ετη Προϋπηρεσίας	Ποσοστό	
Από 0 έως 1 έτος	5%	
Από 1 έως 5 έτη	4%	
Από 5 έως 10 έτη	3%	
Από 10 έτη και άνω	1%	

6.11 Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Στον πίνακα που ακολουθεί παρατίθεται η ανάλυση των μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων του Ομίλου και της Εταιρίας:

ΑΓΡΟΤΙΚΟΣ ΟΙΚΟΣ ΣΠΥΡΟΥ Α.Ε.Β.Ε.
ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
για την χρήση 2019 (1^η Ιανουαρίου 2019 έως την 31^η Δεκεμβρίου 2019)

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Επιχορηγήσεις Παγίων	839.735	971.530	839.735	971.530
Μελλοντικά έσοδα από χρηματοδοτική μίσθωση	0	904.074	0	904.074
Μη δουλευμένοι τόκοι μακροπρόθεσμων απαιτήσεων	492.149	531.328	492.149	531.328
Λοιπές υποχρεώσεις	0	3.137.206	0	3.137.206
Σύνολο	1.331.883	5.544.138	1.331.883	5.544.138

Οι επιχορηγήσεις παγίων αφορούν ποσά που έχουν ληφθεί σε προηγούμενες χρήσεις για επενδυτικούς σκοπούς. Το σχετικό ποσό αποσβένεται θετικά στα αποτελέσματα με βάση την ωφέλιμη ζωή του επιχορηγούμενου παγίου. Στην τρέχουσα και την προηγούμενη χρήση δεν λήφθηκαν νέες επιχορηγήσεις. Οι αποσβέσεις επιχορηγήσεων που αναγνωρίστηκαν στα αποτελέσματα χρήσεως ανήλθαν σε ποσό €131χιλ..

Τα μελλοντικά έσοδα από χρηματοδοτική μίσθωση αφορούν την απόσβεση του αποθεματικού που είχε αναγνωριστεί για το ακίνητο της Σίνδου όπου και διαγράφηκε με την διακοπή της σύμβασης (Βλ. 6.9)

Οι μη δεδουλευμένοι τόκοι μακροπρόθεσμων απαιτήσεων αφορά το έσοδο που προκύπτει από την προεξόφληση των δόσεων Μακροπρόθεσμης απαίτησης.

Οι "Λοιπές υποχρεώσεις" περιλαμβάνουν την δανειακή υποχρέωση προς τη συνδεδεμένη Εταιρία «PROHUMAN ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ ΑΕ» η οποία μεταφέρθηκε στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, σύμφωνα με την σύμβαση της.

Για την εξασφάλιση του ανωτέρω μακροπρόθεσμου δανείου έχουν εγγραφεί προσημειώσεις υποθήκης επί των ακινήτων της Εταιρίας και ειδικότερα Β' Προσημείωση Υποθήκης ύψους € 6.300.000 υπέρ της Συνδεδεμένης Εταιρίας «PROHUMAN ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ ΑΕ» (σημείωση 2 περ'.3γ) στο Οικόπεδο επί της οδού Ορφέως 115 - Βοτανικός - Αθήνα.

6.12 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Στον πίνακα που ακολουθεί παρατίθεται η ανάλυση των βραχυπρόθεσμων εμπορικών υποχρεώσεων του Ομίλου και της Εταιρίας:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Προμηθευτές	4.533.120	4.179.591	2.431.396	2.878.426
Επιπαγές πληρωτέες	345.200	665.961	345.200	665.961
Προκαταβολές πελατών	637.389	294.438	637.389	294.438
Σύνολο	5.515.708	5.139.990	3.413.985	3.838.825

6.13 Λοιπές Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

Στον πίνακα που ακολουθεί παρατίθεται η ανάλυση των λοιπών βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων του Ομίλου και της Εταιρίας:

ΑΓΡΟΤΙΚΟΣ ΟΙΚΟΣ ΣΠΥΡΟΥ Α.Ε.Β.Ε.
ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
για την χρήση 2019 (1^η Ιανουαρίου 2019 έως την 31^η Δεκεμβρίου 2019)

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Ασφαλιστικοί οργανισμοί και λοιπές εισφορές	582.868	624.131	579.334	619.791
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	435.240	588.708	435.240	588.708
Λοιπές υποχρεώσεις	3.168.698	385.152	2.928.957	164.046
Λοιποί φόροι	706.794	452.338	706.067	452.338
Λοιπές υποχρεώσεις από συνδεδεμένες	3.233.854		3.233.854	
Μερίσματα πληρωτέα	124.891	124.891	124.891	124.891
Σύνολο	8.252.345	2.175.220	8.008.343	1.949.774

Στους ασφαλιστικούς οργανισμούς κατά κύριο μέρος περιλαμβάνει ρυθμισμένες οφειλές ύψους € 397χιλ.

Στα έξοδα χρήσεως δουλευμένα περιλαμβάνονται μεταξύ άλλων, πριμ σοποροπαραγωγής €276χιλ. και €147χιλ που αφορούν διάφορα λειτουργικά έξοδα.

Εντός της χρήσης 2019 πραγματοποιήθηκε πρόωρη εξαγορά και λήξη της σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης με αριθμ. 98071/21.01.2010. Συγκεκριμένα στις 20/05/2019 με το πρακτικό του Διοικητικού Συμβουλίου Νο. 731 αποφασίστηκε ότι η εταιρία θα ασκήσει το δικαίωμα εξαγοράς προ της λήξεως της μισθώσεως της σύμβασης χρηματοδοτικής μισθώσεως η οποία ήταν σε ισχύ με την συμβολαιογραφική πράξη υπ' αριθ. 98.071/21.01.2010 και με την μετ' έπειτα τροποποίηση που είχε λάβει χώρα με την συμβολαιογραφική πράξη υπ' αριθ. 32556/04-03-2016. Την 04/07/2019 συνάφθηκε η υπ' αριθ. 36426 συμβολαιογραφική πράξη με την οποία η εταιρία «ΑΓΡΟΤΙΚΟΣ ΟΙΚΟΣ ΣΠΥΡΟΥ ΑΕΒΕ» έλαβε το δικαίωμα για την εξαγορά του ακινήτου προ λήξεως της μισθώσεως και τη λύση της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης. Την 18/10/2019 η εταιρία άσκησε το προαναφερόμενο δικαίωμα της εξαγοράς. Για την ολοκλήρωση της παραπάνω συναλλαγής η εταιρεία σύναψε προσύμφωνο πώλησης του εν' λόγω ακινήτου. Μέχρι την ημερομηνία ολοκλήρωσης των οικονομικών καταστάσεων δεν είχε ολοκληρωθεί η πώληση του. Η διοίκηση της ΑΟΣ βρίσκεται σε διαπραγματεύσεις ώστε να ολοκληρωθεί η συναλλαγή πώλησης ή / και να διευθετηθεί ο χρόνος και ο τρόπος αποπληρωμής των υποχρεώσεων της εταιρίας που πηγάζουν από την παραπάνω συναλλαγή συνολικού ποσού €2,840,000. Για τον λόγο αυτό οι σχετικές οφειλές περιλαμβάνονται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις.

Το λοιπό υπόλοιπο αφορά λοιπούς πιστωτές εκτός εμπορικών δραστηριοτήτων.

Στους λοιπούς φόρους το κύριο μέρος περιλαμβάνει φόρους πληρωτέους που έχει ρυθμιστεί η πληρωμή τους ύψους €607χιλ.

Οι "Λοιπές υποχρεώσεις από συνδεδεμένες" περιλαμβάνουν την δανειακή υποχρέωση προς τη συνδεδεμένη Εταιρία «PROHUMAN ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ ΑΕ» η οποία μεταφέρθηκε στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, σύμφωνα με την σύμβαση της.

6.14 Αναβαλλόμενη φορολογία

Στον πίνακα που ακολουθεί παρατίθεται η μεταβολή των αναβαλλόμενων φόρων:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Υπόλοιπο έναρξης:	272.643	300.051	0	0
Φόρος αποτελεσμάτων	0	-27.534	0	0
Φόρος ιδίων κεφαλαίων	261.262	126	250.000	0
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	533.904	272.643	250.000	0

ΑΓΡΟΤΙΚΟΣ ΟΙΚΟΣ ΣΠΥΡΟΥ Α.Ε.Β.Ε.
ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
για την χρήση 2019 (1^η Ιανουαρίου 2019 έως την 31^η Δεκεμβρίου 2019)

Ο αναβαλλόμενος φόρος για την δραστηριότητα της μητρικής Εταιρείας υπολογίζεται με συντελεστή 24% (28% την προηγούμενη χρήση). Για την δραστηριότητα στην Τουρκία έχει υπολογιστεί με συντελεστή 22% (22% την προηγούμενη χρήση). Για την δραστηριότητα στην Βουλγαρία έχει υπολογιστεί με συντελεστή 10% (10% την προηγούμενη χρήση).

Η συνολική μεταβολή στον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος αναλύεται κατωτέρω.

Η ανάλυση του φόρου εισοδήματος που καταχωρήθηκε στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσεως παρατίθεται στον πίνακα που ακολουθεί:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Υπόλοιπο έναρξης:	272.643	300.051	0	0
Φόρος αποτελεσμάτων	0	-27.534	0	0
Φόρος ιδίων κεφαλαίων	261.262	126	250.000	0
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	533.904	272.643	250.000	0

Οι υπολογισμένες αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις της μητρικής εταιρείας ανέρχονται σε ποσό € 407.000 χιλ. Η διοίκηση της εταιρείας περιόρισε το ποσό και έκρινε ως ανακτήσιμο από μελλοντικά φορολογητέα κέρδη το ποσό των €250.000

Η συμφωνία μεταξύ του εταιρικού φορολογικού συντελεστή και του πραγματικού φόρου που αναγνωρίστηκε στην κατάσταση αποτελεσμάτων παρατίθεται στον πίνακα που ακολουθεί:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Φόρος εισοδήματος στα αποτελέσματα				
Τρέχων φόρος	0	0	0	0
Αναβαλλόμενος φόρος	288.148	50.641	250.000	-
Αναστροφή πρόβλεψης φόρου	300.000	-	300.000	-
Λοιποί φόροι	-	1.669.376	-	1.669.376
	588.148	1.720.017	550.000	1.669.376

6.15 Πληροφόρηση κατά λειτουργικό τομέα

Ο Όμιλος δραστηριοποιείται μόνο σε ένα τομέα, αυτόν της πώλησης σπόρων.

Η κατανομή των πωλήσεων και του κόστους πωληθέντων αναλύεται κατά γεωγραφική περιοχή και έχουν ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ							
	ΕΛΛΑΔΑ		ΧΩΡΕΣ ΕΥΡΩΠΑΙΚΗΣ ΕΝΩΣΗΣ		ΛΟΙΠΕΣ ΧΩΡΕΣ		ΣΥΝΟΛΟ	
	1/1-31/12/2019	1/1-31/12/2018	1/1-31/12/2019	1/1-31/12/2018	1/1-31/12/2019	1/1-31/12/2018	1/1-31/12/2019	1/1-31/12/2018
Κύκλος εργασιών	9.602.286	9.396.027	671.056	736.389	4.220.905	2.442.408	14.494.247	12.574.824
Κόστος πωληθέντων	-5.705.358	-5.124.760	-517.781	-456.282	-3.065.269	-1.920.948	-9.288.408	-7.501.989
Μικτό κέρδος	3.896.928	4.271.267	153.275	280.107	1.155.636	521.460	5.205.839	5.072.835

	ΕΤΑΙΡΕΙΑ							
	ΕΛΛΑΔΑ		ΧΩΡΕΣ ΕΥΡΩΠΑΙΚΗΣ ΕΝΩΣΗΣ		ΛΟΙΠΕΣ ΧΩΡΕΣ		ΣΥΝΟΛΟ	
	1/1-31/12/2019	1/1-31/12/2018	1/1-31/12/2019	1/1-31/12/2018	1/1-31/12/2019	1/1-31/12/2018	1/1-31/12/2019	1/1-31/12/2018
Κύκλος εργασιών	9.602.286	9.396.027	603.258	648.610	2.340.394	1.597.713	12.545.938	11.642.350
Κόστος πωληθέντων	-5.705.358	-5.124.760	-448.941	-434.659	-1.943.997	-1.499.927	-8.098.296	-7.059.347
Μικτό κέρδος	3.896.928	4.271.268	154.317	213.950	396.397	97.785	4.447.642	4.583.003

Η κατανομή των στοιχείων του ενεργητικού και παθητικού αναλύεται κατά γεωγραφική περιοχή και έχουν ως εξής:

ΑΓΡΟΤΙΚΟΣ ΟΙΚΟΣ ΣΠΥΡΟΥ Α.Ε.Β.Ε.
ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
για την χρήση 2019 (1^η Ιανουαρίου 2019 έως την 31^η Δεκεμβρίου 2019)

	ΟΜΙΛΟΣ											
	ΕΛΛΑΔΑ		ΧΩΡΕΣ ΕΥΡΩΠΑΪΚΗΣ ΕΝΩΣΗΣ				ΛΟΙΠΕΣ ΧΩΡΕΣ		ΑΠΑΛΟΙΦΕΣ		ΣΥΝΟΛΟ	
	1/1- 31/12/2019	1/1- 31/12/2018	1/1- 31/12/2019	1/1- 31/12/2018	1/1- 31/12/2019	1/1- 31/12/2018	1/1- 31/12/2019	1/1- 31/12/2018	1/1- 31/12/2019	1/1- 31/12/2018	1/1-31/12/2019	1/1-31/12/2018
Ενεργητικό	34.579.392	37.800.773	903.349	1.390.741	2.745.762	1.556.471	-3.199.852	-4.199.922	35.028.650	36.548.063		
Παθητικό	29.110.443	31.652.950	3.019.153	2.868.561	4.119.081	3.374.184	-4.780.611	-4.707.996	31.468.066	33.187.699		
Αποσβέσεις χρήσης		772.625		59391		922		0		832.938		
Προσθήκες παγίων χρήσης		426.279		64785		1855		0		492.919		

6.16 Παροχές σε εργαζομένους

Στον πίνακα που ακολουθεί παρατίθεται η ανάλυση των παροχών σε εργαζόμενους που αναγνωρίστηκε ως έξοδα στα αποτελέσματα χρήσης:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Μισθοί και ημερομίσθια	2.413.090	2.273.397	2.306.939	2.056.321
Κοινωνικές επιβαρύνσεις και βοηθήματα	603.167	496.503	553.879	496.503
Λοιπές παροχές σε εργαζόμενους	133.103	152.507	133.103	152.507
Σύνολο	3.149.360	2.922.408	2.993.921	2.705.331

Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού αναλύεται:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Μισθωτοί και ημερομίσθιοι	152	141	128	121

ΑΓΡΟΤΙΚΟΣ ΟΙΚΟΣ ΣΠΥΡΟΥ Α.Ε.Β.Ε.
ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
για την χρήση 2019 (1^η Ιανουαρίου 2019 έως την 31^η Δεκεμβρίου 2019)

6.17 Λειτουργικά έξοδα

Στον πίνακα που ακολουθεί παρατίθεται η κατανομή των λειτουργικών δαπανών κατ' είδος του Ομίλου και της Εταιρίας στα κέντρα κόστους με βάση το κοστολογικό σύστημα που υιοθετεί ο Όμιλος:

Όμιλος	31/12/2019				
	Κόστος πωληθέντων	Έξοδα διοίκησης	Έξοδα ερευνών	Έξοδα διάθεσης	Σύνολο
Παροχές σε εργαζομένους	1.307.778	724.153	198.370	1.018.579	3.248.881
Αμοιβές τρίτων	271.398	424.733	21.261	157.819	875.211
Λοιπές παροχές τρίτων	205.601	130.536	85.861	9.259	431.257
Λειτουργικά ενοίκια μίσθωσης	43.324	95.593	5.978	20.837	165.731
Ασφάλιστρα	34.756	18.913	617	88.066	142.351
Έξοδα συντήρησης - επισκευή παγίου	130.612	38.058	1.585	7.107	177.362
Έξοδα μεταφοράς προϊόντων	891	1.042	41.219	195.833	238.985
Έξοδα ταξιδιών	32.816	35.396	21.554	160.164	249.931
Διαφήμιση	101.061	8.485	215	338.772	448.533
Τέλη πιστοποίησης προϊόντων	70.673	110.143	0	11.827	192.643
Διάφορα έξοδα	548.140	210.815	111.444	324.394	1.194.792
Κόστος αποθεμάτων αναγνωρισμένα ως έξοδα	6.016.587	0	0	0	6.016.587
	8.763.636	1.797.867	488.103	2.332.657	13.382.262
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων	656.567	177.935	49.692	125.395	1.009.590
Μείον: αποσβέσεις επιχορήγησης παγίων	-131.795	0	0	0	-131.795
Σύνολο	9.288.408	1.975.802	537.795	2.458.052	14.260.057

Όμιλος	31/12/2018				
	Κόστος πωληθέντων	Έξοδα διοίκησης	Έξοδα ερευνών	Έξοδα διάθεσης	Σύνολο
Παροχές σε εργαζομένους	1.089.105	651.717	183.083	998.502	2.922.408
Αμοιβές τρίτων	271.396	224.987	35.018	128.859	660.259
Λοιπές παροχές τρίτων	182.638	129.255	7	7.634	319.535
Λειτουργικά ενοίκια μίσθωσης	42.333	110.319	8.752	101.481	262.884
Ασφάλιστρα	23.853	48.159	427	67.331	139.770
Έξοδα συντήρησης - επισκευή παγίου	71.199	22.600	2.700	1.190	97.689
Έξοδα μεταφοράς προϊόντων	908	8.906	0	247.933	257.748
Έξοδα ταξιδιών	33.099	34.384	40.741	194.876	303.100
Διαφήμιση	209.392	34.375	2.499	123.529	369.794
Τέλη πιστοποίησης προϊόντων	99.465	88.846	0	15.161	203.472
Διάφορα έξοδα	414.026	151.879	5.046	346.670	917.621
Κόστος αποθεμάτων αναγνωρισμένα ως έξοδα	4.561.025	0	0	0	4.561.025
	6.998.438	1.505.428	278.274	2.233.166	11.015.306
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων	503.551	195.292	81.618	200.279	980.741
Μείον: αποσβέσεις επιχορήγησης παγίων	0	0	0	0	0
Σύνολο	7.501.989	1.700.720	359.892	2.433.446	11.996.047

ΑΓΡΟΤΙΚΟΣ ΟΙΚΟΣ ΣΠΥΡΟΥ Α.Ε.Β.Ε.
ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
για την χρήση 2019 (1^η Ιανουαρίου 2019 έως την 31^η Δεκεμβρίου 2019)

Εταιρεία	31/12/2019				
	Κόστος πωληθέντων	Έξοδα διοίκησης	Έξοδα ερευνών	Έξοδα διάθεσης	Σύνολο
Παροχές σε εργαζομένους	1.307.778	640.405	40.478	1.005.568	2.994.230
Αμοιβές τρίτων	271.398	407.577	14.091	157.819	850.885
Λοιπές παροχές τρίτων	205.601	130.536	40	9.259	345.435
Λειτουργικά ενοίκια μίσθωσης	43.324	93.122	5.978	20.837	163.260
Ασφάλιστρα	34.756	18.913	617	88.066	142.351
Έξοδα συντήρησης - επισκευή παγίου	130.612	38.058	1.585	7.107	177.362
Έξοδα μεταφοράς προϊόντων	891	1.042	65	195.833	197.830
Έξοδα ταξιδιών	32.816	35.396	21.554	158.875	248.641
Διαφήμιση	101.061	8.485	215	326.514	436.275
Τέλη πιστοποίησης προϊόντων	70.673	110.143	0	11.827	192.643
Διάφορα έξοδα	542.608	80.742	4.604	117.626	745.580
Κόστος αποθεμάτων αναγνωρισμένα ως έξοδα	4.826.474	0	0	0	4.826.474
	7.567.991	1.564.419	89.225	2.099.331	11.320.966
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων	662.099	176.874	5.844	121.047	965.865
Μείον: αποσβέσεις επιχορήγησης παγίων	-131.795	0	0	0	-131.795
Σύνολο	8.098.295	1.741.293	95.069	2.220.378	12.155.035

Εταιρεία	31/12/2018				
	Κόστος πωληθέντων	Έξοδα διοίκησης	Έξοδα ερευνών	Έξοδα διάθεσης	Σύνολο
Παροχές σε εργαζομένους	1.089.105	610.055	38.823	967.348	2.705.331
Αμοιβές τρίτων	271.396	224.987	35.018	128.859	660.259
Λοιπές παροχές τρίτων	182.638	129.255	7	7.634	319.535
Λειτουργικά ενοίκια μίσθωσης	42.333	110.319	8.752	101.481	262.884
Ασφάλιστρα	23.853	48.159	427	67.331	139.770
Έξοδα συντήρησης - επισκευή παγίου	71.199	22.600	2.700	1.190	97.689
Έξοδα μεταφοράς προϊόντων	908	1.488	0	243.766	246.162
Έξοδα ταξιδιών	33.099	34.384	17.004	188.019	272.506
Διαφήμιση	209.392	34.375	2.499	123.529	369.794
Τέλη πιστοποίησης προϊόντων	99.465	88.846	0	15.161	203.472
Διάφορα έξοδα	414.026	74.790	5.046	264.341	758.202
Κόστος αποθεμάτων αναγνωρισμένα ως έξοδα	4.118.383				4.118.383
	6.555.796	1.379.258	110.277	2.108.658	10.153.989
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων	503.551	194.703	22.227	199.948	920.429
Μείον: αποσβέσεις επιχορήγησης παγίων	0	0	0	0	0
Σύνολο	7.059.347	1.573.960	132.504	2.308.606	11.074.418

6.18 Λοιπά έσοδα - έξοδα & Απομειώσεις

Στον πίνακα που ακολουθεί παρατίθεται η ανάλυση των λοιπών εσόδων και εξόδων του Ομίλου και της Εταιρίας:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Λοιπά έσοδα υποστηρικτικών υπηρεσιών	64.146	59.290	60.546	59.290
Επιχορηγήσεις	0	1.381	0	1.381
Προβλεψη αποζημίωσης προσωπικού	-31.522	0	-31.522	0
Εσοδα υπεραξίας ακινήτου	41.094	82.189	41.094	82.189
Εκτακτα έξοδα	-254.762	-491.571	-197.934	-491.571
Εκτακτα έσοδα	295.705	154.701	94.708	143.929
Λοιπά έσοδα/(έξοδα)	0	73.517	0	65.053
Σύνολο	114.662	-120.495	-33.108	-139.731

ΑΓΡΟΤΙΚΟΣ ΟΙΚΟΣ ΣΠΥΡΟΥ Α.Ε.Β.Ε.
ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
για την χρήση 2019 (1^η Ιανουαρίου 2019 έως την 31^η Δεκεμβρίου 2019)

Τα λοιπά έκτακτα έσοδα στην τρέχουσα χρήση είναι αυξημένα καθώς περιλαμβάνουν την επίδραση της αγοράς του ακινήτου που βρισκόταν υπό χρηματοδοτική μίσθωση.

Στον πίνακα που ακολουθεί παρατίθεται η ανάλυση των απομειώσεων που έγιναν στα περιουσιακά στοιχεία του Ομίλου και της Εταιρίας κατά την τρέχουσα και προηγούμενη χρήση:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Καταστροφές ακατάλληλων αποθεμάτων	-247.157	-132.739	-247.157	-132.739
Πρόβλεψεις απομείωσης συμμετοχών	0	0	0	-340.741
Κέρδη από sale and lease back	3.152.998	0	3.152.998	0
Πρόβλεψεις υποτίμησης αποθεμάτων	-510.000	-156.941	-210.000	0
Επανεκτίμηση επενδυτικών ακινήτων	-1.269.748	-660.390	-1.269.748	-660.390
Προβλέψεις επισφαλών απαίτησεων	-350.000	-70.000	-1.700.000	-650.000
Σύνολο	776.093	-1.020.070	-273.907	-1.783.870

Στην τρέχουσα χρήση αναγνωρίστηκαν ζημιές από καταστροφή ακατάλληλων αποθεμάτων στην μητρική €247χιλ. και στον Όμιλο € 547χιλ.. Στην τρέχουσα χρήση αναγνωρίστηκαν κέρδη από sale and lease back ύψους €3.152χιλ. βλ σημείωση 6.9. Η συνολική επιβάρυνση για προβλέψεις και καταστροφές αποθεμάτων στην τρέχουσα χρήση ανήλθαν σε ποσό €210.000 έναντι ποσού €132.739 την προηγούμενη χρήση. Επιπλέον αναγνωρίστηκαν ζημιές απομείωσης περιουσιακών στοιχείων ποσού €1.269.748 έναντι ποσού €660.930 την προηγούμενη χρήση που αφορούσε κατά κύριο λόγο το επενδυτικό ακίνητο της Ορφέως. Στην τρέχουσα χρήση αναγνωρίστηκαν επιπλέον προβλέψεις για ζημιές απομείωσης έναντι επισφαλών απαιτήσεων ποσού € 1.700χιλ όπου αφορούν €1.000χιλ την θυγατρική στην Βουλγαρία €350χιλ την θυγατρική στην Τουρκία και € 350χιλ . λοιπές επισφαλείς απαιτήσεις.

6.19 Χρηματοοικονομικό κόστος

Στον πίνακα που ακολουθεί παρατίθεται η ανάλυση των χρηματοοικονομικών εσόδων και εξόδων του Ομίλου και της Εταιρίας:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Χρηματοοικονομικά έσοδα				
Έσοδα τόκων	150	11.279	141	122
Λοιπά	0	35	0	35
Συναλλαγματικές διαφορές (πιστωτικές)	361.469	645.601	34.103	8.931
Σύνολο	361.619	656.915	34.244	9.088
	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Χρηματοοικονομικά έξοδα				
Τόκοι τραπεζικών δανείων	1.237.395	769.613	1.237.395	769.613
Χρηματοδοτικές Μισθώσεις	0	19.410	0	19.410
Λοιπά	120.265	55.713	36.490	34.849
Συναλλαγματικές διαφορές (χρεωστικές)	644.280	1.634.114	44.941	94.010
Σύνολο	2.001.939	2.478.851	1.318.825	917.883
Χρηματοοικονομικό κόστος (καθαρό)	-1.640.320	-1.821.936	-1.284.581	-908.795

Οι χρηματοοικονομική επιβάρυνση για τόκους δανείων είναι μειωμένη κατά την τρέχουσα χρήση καθώς μειώθηκε το κόστος δανεισμού με δανίστρια τράπεζα κατά την τρέχουσα χρήση.

Οι επιβαρύνσεις έξοδα που προκύπτουν από συναλλαγματικές διαφορές αφορούν ανοικτά υπόλοιπα πελατών και προμηθευτών σε νόμισμα πέραν του ευρώ. Η επιβάρυνση είναι ιδιαίτερα υψηλή στην Τουρκία λόγω των πιέσεων που δέχεται το τοπικό νόμισμα τόσο κατά την τρέχουσα όσο και την προηγούμενη χρήση.

6.20 Αγορά ιδίων μετοχών

Η Εταιρία δεν προέβη σε αγορές ή πωλήσεις ιδίων μετοχών στη περίοδο 1.1-31.12.2019. Η Εταιρία κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2019 κατείχε συνολικά 112.901 ίδιες μετοχές αξίας κτήσης € 259.495, και αντιστοιχούν σε ποσοστό 0,28% του μετοχικού κεφαλαίου.

6.21 Κέρδη/ζημιές ανά μετοχή

Οι βασικές ζημιές ανά μετοχή για τον Όμιλο και την Εταιρία έχουν ως εξής :

	Όμιλος		Εταιρεία	
	<u>1/1-31/12/2019</u>	<u>1/1-31/12/2018</u>	<u>1/1-31/12/2019</u>	<u>1/1-31/12/2018</u>
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα χρήσης	200.219	-654.505	-678.875	-595.088
Σταθμισμένος αριθμός μετοχών σε κυκλοφορία	28.325.367	28.325.367	28.325.367	28.325.367
Βασικά κέρδη/Ζημιές ανά μετοχή (ευρώ/μετοχή)	0,0071	-0,0231	-0,0240	-0,0210

6.22 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Στον πίνακα που ακολουθεί παρατίθενται οι συναλλαγές και τα υπόλοιπα με συνδεδεμένα μέρη σε επίπεδο Ομίλου και Εταιρίας:

ΑΓΡΟΤΙΚΟΣ ΟΙΚΟΣ ΣΠΥΡΟΥ Α.Ε.Β.Ε.
ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
για την χρήση 2019 (1^η Ιανουαρίου 2019 έως την 31^η Δεκεμβρίου 2019)

Συνδεδεμένα μέρη	Ενδοεταιρικές Συναλλαγές	Απαιτήσεις Μητρικής		Υποχρεώσεις Μητρικής	
		31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Θυγατρικές Εταιρείες					
GOLDEN WEST SEED TOHUMCULUK	Μητρική εταιρεία	3.650.530	3.250.672	163.407	40.748
GOLDEN WEST SEED BULGARIA LTD	Μητρική εταιρεία	1.502.411	1.361.391	169.435	3.551
HAS MS MEPE	Μητρική εταιρεία	2.480	17.714	4.464	0
Σύνολο		5.155.421	4.629.777	337.306	44.299

Όμιλος και Εταιρεία

Συνδεδεμένα μέρη	Ενδοεταιρικές Συναλλαγές	Απαιτήσεις Μητρικής		Υποχρεώσεις Μητρικής	
		31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
PROHUMAN ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΕΠΙΧ/ΣΕΩΝ ΑΕ	Μητρική εταιρεία	0	0	3.233.854	3.137.206
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	Μητρική εταιρεία	182.660	244.528	0	0
Σύνολο		182.660	244.528	3.233.854	3.137.206

Μέλη ΔΣ

Απαιτήσεις από μέλη Διοικητικού Συμβουλίου και Διευθυντών	Μητρική εταιρεία	125.764	134.847		
Σύνολο		125.764	134.847	0	0

Συνδεδεμένα μέρη	Ενδοεταιρικές Συναλλαγές	Αγορές Μητρικής		Πωλήσεις Μητρικής	
		31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Θυγατρικές Εταιρείες					
GOLDEN WEST SEED TOHUMCULUK	Μητρική εταιρεία	0	9.119	1.091.122	485.289
GOLDEN WEST SEED BULGARIA LTD	Μητρική εταιρεία	135.601	269.311	450.322	152.257
HAS MS MEPE	Μητρική εταιρεία	3.600	0	0	0
Σύνολο		139.201	278.430	1.541.444	637.546
Τόκοι χρήσεως PROHUMAN ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΕΠΙΧ/ΣΕΩΝ ΑΕ		114.081	115.727		

		Εταιρεία		Όμιλος	
		31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Αμοιβές μελών ΔΣ & Διευθυντών		168.000	114.313	168.000	0
Σύνολο		168.000	114.313	168.000	0

6.23 Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις

Η Εταιρία δεν έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις 2013-2018 καθώς και για την τρέχουσα. Οι φορολογικές δηλώσεις των χρήσεων 2013-2015 & 2017-2018 έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή σύμφωνα με τη φορολογική νομοθεσία όπως ισχύει και ο Ορκωτός Ελεγκτής έχει εκδώσει Εκθέσεις Φορολογικής Συμμόρφωσης χωρίς Επιφύλαξη. Για την τρέχουσα χρήση 2019 είναι σε εξέλιξη ο φορολογικός έλεγχος της μητρικής Εταιρίας. Η διοίκηση εκτιμά ότι δεν αναμένεται να προκύψουν ουσιώδεις φορολογικές υποχρεώσεις πέραν αυτών που καταχωρήθηκαν στις οικονομικές καταστάσεις. Για το λόγο αυτό η εταιρία στην τρέχουσα χρήση προχώρησε σε μερική αναστροφή προηγούμενων σχηματισθεισών προβλέψεων. Το ποσό €300.000 της αναστροφής περιλαμβάνεται στο κονδύλι Φόρος Εισοδήματος της Κατάστασης Αποτελεσμάτων Χρήσης.

Μετά την ανωτέρω αναστροφή το σωρευμένο ποσό για τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις και λοιπούς έκτακτους φορολογικούς κινδύνους ανέρχεται σε € 300.000 και παραμένουν για λόγους συντηρητικότητας.

6.24 Υφιστάμενα εμπράγματα βάρη

Επί των ακινήτων στοιχείων της μητρικής Εταιρίας έχουν εγγραφεί προσημειώσεις υποθήκης ποσού € 38.410.000,00, για εξασφάλιση τραπεζικών δανειακών και λοιπών δανειακών υποχρεώσεων και αναφερόμαστε αναλυτικά στις σημειώσεις 6.1 και 6.2.

6.25 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Δεν υπάρχουν επιδικίες ή υπό διαιτησία διαφορές δικαστικών ή διοικητικών οργάνων εναντίον του Ομίλου ή της Εταιρίας που να επηρεάζουν ουσιωδώς την οικονομική θέση τους.

6.26 Μεταγενέστερα γεγονότα

Σε ότι αφορά την συναλλαγή που αναφέρεται αναλυτικά στις παραγράφους 6.1 & 6.9 μέχρι την ημερομηνία ολοκλήρωσης των οικονομικών καταστάσεων δεν είχε ολοκληρωθεί η πώληση του ακινήτου. Η διοίκηση της ΑΟΣ βρίσκεται σε διαπραγματεύσεις ώστε να ολοκληρωθεί η συναλλαγή πώλησης ή / και να διευθετηθεί ο χρόνος και ο τρόπος αποπληρωμής των υποχρεώσεων της εταιρίας που πηγάζουν από την παραπάνω συναλλαγή. Για τον λόγο αυτό οι σχετικές οφειλές περιλαμβάνονται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις.

Πέραν του ανωτέρω, δεν υπάρχουν μεταγενέστερα των Οικονομικών Καταστάσεων γεγονότα, τα οποία να αφορούν είτε τον Όμιλο είτε την Εταιρία, και αναμένεται να επηρεάσουν την οικονομική θέση της Εταιρίας και του Ομίλου και να χρήζουν αναφορά σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ).

Αθήνα, 29 Μαΐου 2020

**Ο Πρόεδρος του Δ.Σ. και Διευθύνων
Σύμβουλος**

ΣΠΥΡΙΔΩΝ ΣΠΥΡΟΥ
Α.Δ.Τ. ΑΜ 555970

Ο Οικονομικός Διευθυντής

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΡΕΝΤΖΟΣ
Α.Δ.Τ ΑΑ016900

Το μέλος του Δ.Σ.

ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΜΠΟΣΙΝΑΚΗΣ
Α.Δ.Τ. ΑΚ 602116

Ο Προϊστάμενος Λογιστηρίου

ΑΓΛΑΙΑ ΑΛΕΞΙΑΔΟΥ
Α.Δ.Τ. Χ 626730
Αρ.Αδ. 0099009

