ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

Αθήνα,21/04/2021
Αριθ.Πρωτ.:2365628

Δ/ΝΣΗ: Γ.Ε.ΜΗ, ΑΕ, ΕΠΕ & Υ.Μ.Σ.
ΤΜΗΜΑ: ΑΕ Α΄
Πληροφορίες: ΑΡΓΥΡΟΠΟΥΛΟΣ ΑΡΓΥΡΙΟΣ
Τηλέφωνο: 2103382213
E-mail: aargyropoulos@acci.gr

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) και δημοσίευσης στο διαδικτυακό τόπο του Γ.Ε.ΜΗ., στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία «**ΝΙΚΑΝΔΡΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**».

Την **21/04/2021** καταχωρίσθηκαν στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με **Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 2532716,** οι εγκεκριμένες από την **20/04/2021 Γενική Συνέλευση** των μετόχων οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία «ΝΙΚΑΝΔΡΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», το διακριτικό τίτλο «ΝΙΚΑΝΔΡΟΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΕ» και αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. **6613201000** για τη χρήση 01/01/2018 έως 31/12/2018.
Οι οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της παρούσας ανακοίνωσης.

«Η παρούσα καταχώριση και δημοσίευση, που υπάγεται στις αυτοματοποιημένες καταχωρίσεις, έγινε από τη Υπηρεσία Γ.Ε.ΜΗ. (μεταβατικά και επειδή δεν έχουν υλοποιηθεί οι αιτήσεις για τις αυτοματοποιημένες καταχωρίσεις), χωρίς τη διενέργεια ελέγχου πληρότητας ή ελέγχου νομιμότητας και χωρίς έλεγχο του περιεχομένου των πράξεων και των στοιχείων, που υποβλήθηκαν με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου (άρθρα 85 & 102 του Ν. 4635/2019 (ΦΕΚ 167/Α)».

Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΤΗΣ Δ/ΝΣΗΣ

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

ΓΙΩΤΑ ΑΘΑΝΑΣΙΟΥ

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

ΕΚΘΕΣΗ
ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
ΤΗΣ «ΝΙΚΑΝΔΡΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»
και με διακριτικό τίτλο «ΝΙΚΑΝΔΡΟΣ Α.Ε.»
ΑΡΜΑΕ 59604/01/Β/05/538

Κύριοι Μέτοχοι,

Σας παρουσιάζουμε κατωτέρω, σύμφωνα με το νόμο και το Καταστατικό της Εταιρείας, την δραστηριότητα της Εταιρείας κατά την διαχειριστική περίοδο από 01/01/2018 έως 31/12/2018.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της τρέχουσας χρήσης, όπως και εκείνες της προηγούμενης έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα (Κ.Ν 4308/2014).

Η παρούσα Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου συντάχθηκε σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις του ν. 4548/2018 ή/και Κ.Ν. 2190/1920 και του Ν. 4336/2015.

Στη συνέχεια σας υποβάλλουμε για έγκριση την Έκθεση διαχειρίσεως για την εταιρική χρήση 01 Ιανουαρίου 2018 - 31 Δεκεμβρίου 2018.

ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΜΑΣ

Η Εταιρεία έχει ως δραστηριότητα την εκμετάλλευση ενός ακινήτου που απέκτησε με αγορά τον Δεκέμβριο του 2005 αντί του ποσού των 29.900.000 ευρώ και το οποίο βρίσκεται στην συμβολή των οδών Λ. Κηφισίας 7, Αιτωλίας και Θεοφανούς στους Αμπελοκήπους Αθηνών.

Στο σύνολό τους οι ανωτέρω ιδιοκτησίες τις εταιρίας ενιαία έχουν μισθωθεί και λειτουργεί κατάστημα super market.

Για την αγορά του ανωτέρω περιγραφόμενου ακινήτου η Εταιρία εξέδωσε ομολογιακό δάνειο σε ΞΝ (Ελβετικό Φράγκο) συνολικού ύψους 53.150.000 CHF . Το σύνολο των ομολογιών που εξέδωσε η Εταιρία ανέλαβε η Millennium Bank και σήμερα κατέχει ως Ομολογιούχος Δανείστρια η ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ , η οποία υπεισήλθε στο δάνειο μετά την συγχώνευση με απορρόφηση της Τράπεζας Millennium Bank.

1. Εξέλιξη των εργασιών της Εταιρείας και προβλεπόμενη πορεία

Κατά την κλειόμενη χρήση η εταιρεία παρουσίασε ζημιά Ευρώ 1.695.581,20 η οποία προέκυψε κυρίως από την αποτίμηση του δανείου.

Η εταιρεία κατόπιν συμφωνίας με τον νέο μισθωτή γνωστής αλυσίδας super market έχει την δυνατότητα να συνεχίσει απρόσκοπτα τη δραστηριότητα της, γεγονός που θα επιτρέψει την λειτουργία του ακινήτου της εταιρείας ως καταστήματα και την καταβολή των σχετικών μισθωμάτων.

Οικονομική θέση της Εταιρείας - Αναφορά και επεξηγήσεις για τα ποσά που αναφέρονται στις οικονομικές καταστάσεις

Α. Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

Το Ενεργητικό (και παθητικό) της Εταιρείας κατά την 31.12.2018 ανέρχεται στο ποσό των Ευρώ 28.765.327,15 σε σχέση με το ποσό των 31.304.417,77 κατά την 31.12.2017 και αναλύεται ως ακολούθως:

Κονδύλια ενεργητικού	Ποσά την 31/12/2018	Ποσά την 31/12/2017	Μεταβολή	Μεταβολή (%)
Ποσά σε Ευρώ				
Επενδύσεις σε ακίνητα	24.945.495,81	25.964.938,20	1.019.442,39	3,93%
Λοιπά άυλα	2.765.213,79	3.456.993,72	691.779,93	20,01%
Εμπορικές απαιτήσεις	505.318,50	1.177.972,73	672.654,23	57,10%
Λοιπές απαιτήσεις	0,00	7.479,66	7.479,66	100,00%
Λοιπά χρηματοοικονομικά στοιχεία	27.999,72	102.332,31	74.332,59	72,64%
Προπληρωμένα έξοδα	7.621,51	7.621,51	0,00	0,00%
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	513.677,82	587.079,64	73.401,82	12,50%
Σύνολο	28.765.327,15	31.304.417,77	2.539.090,62	8,11%

Κονδύλια παθητικού	Ποσά την 31/12/2018	Ποσά την 31/12/2017	Μεταβολή	Μεταβολή (%)
Ποσά σε Ευρώ				
Κεφάλαιο	4.535.100,00	4.535.100,00	0,00	0,00%
Διαφορές εύλογης αξίας ενσώματων παγίων	298,21	298,21	0,00	0,00%
Αποτελέσματα εις νέο	-8.018.379,21	-6.322.798,01	1.695.581,20	-26,82%
Δάνεια	27.229.567,84	28.272.944,80	1.043.376,96	3,69%
Λοιπές μακροχρόνιες υποχρεώσεις	276.061,78	276.061,78	0,00	0,00%
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων δανείων	4.577.260,07	4.423.593,59	-153.666,48	-3,47%
Εμπορικές υποχρεώσεις	8.391,21	14.389,75	5.998,54	41,69%
Λοιποί φόροι και τέλη	157.027,25	102.227,66	-54.799,59	-53,61%
Έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα	0,00	2.600,00	2.600,00	100,00%
Σύνολο	**28.765.327,15**	**31.304.417,78**	**2.539.090,63**	**8,11%**

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01,2017- 31.12.2017	Μεταβολή	% Μεταβολή
Κύκλος εργασιών (καθαρός)	1.661.891,92	1.656.370,68	-5.521,24	-0,33%
Κόστος πωλήσεων	-1.164.824,80	-1.147.931,88	16.892,92	-1,47%
Μικτό αποτέλεσμα	497.067,12	508.438,80	11.371,68	2,24%
Λοιπά έξοδα και ζημιές	-2.001.420,38	-780.472,44	1.220.947,94	-156,44%
Λοιπά έσοδα και κέρδη	10.946,37	2.955.676,72	2.944.730,35	99,63%
Αποτελέσματα προ τόκων και φόρων	-1.493.406,89	2.683.643,08	4.177.049,97	155,65%
Πιστωτικοί τόκοι και συναφή έσοδα	0	55,39	55,39	100,00%
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	-202.174,31	-163.967,03	38.207,28	-23,30%
Αποτέλεσμα προ φόρων	-1.695.581,20	2.519.731,44	4.215.312,64	167,29%
Φόροι εισοδήματος	0	0	0,00	0,00%
Αποτέλεσμα περιόδου μετά από φόρους	**-1.695.581,20**	**2.519.731,44**	4.215.312,64	167,29%

2. Χρηματοοικονομικά μέσα και διαχείριση κινδύνων

I) Κίνδυνοι αγοράς

α. Συναλλαγματικός κίνδυνος
διατρέχει συναλλαγματικό κίνδυνο αφού ο δανεισμός της είναι σε ΞΝ. Εκτιμάτε ότι αυτός θα αντιμετωπιστεί με σχετικές διαπραγμάτευσης με την τράπεζα Πειραιώς και την εφαρμογή καταλλήλων εργαλείων αντιστάθμισης του κινδύνου αυτού.

β. Κίνδυνος μεταβολής τιμών

Δεν υφίσταται τέτοιος κίνδυνος δεδομένου ότι τα έξοδα ακολουθούν τις τιμές αγοράς.

γ. Κίνδυνος επιτοκίου και εύλογης αξίας

διατρέχει επιτοκιακό κίνδυνο λόγω του ομολογιακού δανείου της. Ο κίνδυνος αυτός εκτιμάτε μικρός αφού ο δανεισμός είναι σε Ελβετικό Φράγκο και θα αντιμετωπιστεί μέσω διαπραγματεύσεων με την τράπεζα και την αναζήτηση νέων μορφών δανεισμού.

II) Πιστωτικός κίνδυνος

Πιστωτικός κίνδυνος είναι ο κίνδυνος της μη έγκαιρης ή της αδυναμίας είσπραξης απαιτήσεων. Η Εταιρεία δεν διατρέχει τέτοιο κίνδυνο διότι δεν έχει έσοδα και κατά συνέπεια απαιτήσεις.

III) Κίνδυνος ρευστότητας

Ως κίνδυνος ρευστότητας ορίζεται το ενδεχόμενο αδυναμίας της Εταιρείας να αποπληρώσει πλήρως ή εγκαίρως τις τρέχουσες και μελλοντικές υποχρεώσεις της. Για την Εταιρεία είναι περιορισμένος ένας τέτοιος κίνδυνος αφού στην αρχή κάθε μήνα πραγματοποιείται προϋπολογισμός των χρηματικών εκροών και παρέχεται οικονομική υποστήριξη από τον μέτοχο της Εταιρείας.

IV) Κίνδυνος επιτοκίου ταμειακών ροών

Δεν υφίσταται τέτοιος κίνδυνος.

3. Χρηματοοικονομικοί δείκτες

Στη συνέχεια παραθέτουμε βασικούς χρηματοοικονομικούς δείκτες.

				2018	**2017**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία / Σύνολο Ενεργητικού	=	1.054.617,55 / 28.765.327,15	=	3,67%	6,01%

				2018	**2017**
Καθαρή Θέση / Σύνολο υποχρεώσεων	=	-3.482.981,00 / 32.248.308,15	=	-10,80%	-5,40%

				2018	**2017**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία / Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	=	1.054.617,55 / 4.742.678,53	=	22,24%	41,44%

				2018	**2017**
Καθαρή θέση / Μη κυκλοφουρούντα περ. στοιχεία	=	-3.482.981,00 / 27.710.709,60	=	-12,57%	-6,08%

				2018	**2017**
Καθαρά αποτ/τα προ φόρων / Καθαρή Θέση	=	-1.695.581,20 / -3.482.981,00	=	48,68%	-140.97%

4. Εργασιακά Ζητήματα

Η εταιρεία δεν απασχολεί προσωπικό.

5. Περιβαλλοντικά Ζητήματα

Η λειτουργία της Εταιρείας δεν επιφέρει επιπτώσεις στο περιβάλλον. Ωστόσο η περιβαλλοντική πολιτική μας αντιπροσωπεύει τη δέσμευση της Διοίκησης να λειτουργεί με απόλυτο σεβασμό στο περιβάλλον με βασική αρχή της την εξοικονόμηση ενέργειας. Επιδιώκει την προώθηση περιβαλλοντικής ευαισθησίας και υπευθυνότητας, και τη συμμόρφωση με τις ισχύουσες νομοθετικές διατάξεις.

6. Λοιπές Πληροφορίες

Η Εταιρεία δεν έχει υποκαταστήματα.

Δεν υπήρξε δραστηριότητα της Εταιρείας κατά τη χρήση 2018 στον τομέα έρευνας και ανάπτυξης.

7. Σημαντικά γεγονότα από 1/1/2019 μέχρι σήμερα

Δεν υπήρξαν.

Αθήνα, 31 Ιουλίου 2019

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

ΜΑΡΙΟΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ ΚΑΤΣΙΚΑΣ

ΝΙΚΑΝΔΡΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2018 (1 ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ 2018 - 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2018)

13η ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ

ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ. 006613201000

Δημοσιευμένα βάσει του Ν. 4308/2014 - Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα

Χρηματοοικονομικά στοιχεία σε κόστος κτήσης

Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	**31.12.2018**	**31.12.2017**
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία		
Ενσώματα πάγια		
Επενδύσεις σε ακίνητα	24.945.495,81	25.964.938,20
Σύνολο	***24.945.495,81***	***25.964.938,20***
Άυλα πάγια στοιχεία		
Λοιπά άυλα	2.765.213,79	3.456.993,72
Σύνολο	***2.765.213,79***	***3.456.993,72***
Σύνολο μη κυκλοφορούντων	**27.710.709,60**	**29.421.931,92**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία		
Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές		
Εμπορικές απαιτήσεις	505.318,50	1.177.972,73
Λοιπές απαιτήσεις	168.240,54	7.479,66
Λοιπα χρηματοικονομικά στοιχεία	27.999,72	102.332,31
Προπληρωμένα έξοδα	7.621,51	7.621,51
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	513.677,82	587.079,64
Σύνολο	**1.222.858,09**	**1.882.485,85**
Σύνολο κυκλοφορούντων	**1.222.858,09**	**1.882.485,85**
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	**28.933.567,69**	**31.304.417,77**
ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ		
Καταβλημένα κεφάλαια		
Κεφάλαιο	4.535.100,00	4.535.100,00
Σύνολο	***4.535.100,00***	***4.535.100,00***
Διαφορές εύλογης αξίας		
Διαφορές εύλογης αξίας ενσώματων παγίων	298,21	298,21
	298,21	***298,21***
Αποθεματικά και αποτελέσματα εις νέο		
Αποθεματικά νόμων ή καταστατικού		0,00
Αφορολόγητα αποθεματικά		0,00
Αποτελέσματα εις νέο	-7.984.661,18	-6.322.798,01
Σύνολο	***-7.984.661,18***	***-6.322.798,01***
ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ	**-3.449.262,97**	**-1.787.399,80**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ		
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Δάνεια	27.229.567,84	28.272.944,80
Λοιπές μακροχρόνιες υποχρεώσεις	276.061,78	276.061,78
Σύνολο	***27.505.629,62***	***28.549.006,58***
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπροθέσμων δανείων	4.679.334,75	4.423.593,59
Εμπορικές υποχρεώσεις	8.391,21	14.389,75
Φόρος εισοδήματος	0,00	0,00
Λοιποί φόροι και τέλη	157.027,25	102.227,66
Λοιπές υποχρεώσεις	0,00	0,00
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	32.447,83	2.600,00
Σύνολο	**4.877.201,04**	**4.542.811,00**
ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	**32.382.830,66**	**33.091.817,57**
ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ ΠΡΟΒΛΕΨΕΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	**28.933.567,69**	**31.304.417,77**

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ

	01.01 -31.12.2018	**01.01-31.12.2017**
Κύκλος εργασιών (καθαρός)	1.661.891,92	1.656.370,68
Κόστος πωλήσεων	-1.164.824,80	-1.147.931,88
Μικτό αποτέλεσμα	**497.067,12**	**508.438,80**
Λοιπά συνήθη έσοδα	0,00	0,00
Έξοδα διοίκησης	-91.942,71	-82.177,01
Έξοδα διάθεσης	0,00	0,00
Λοιπά έξοδα και ζημιές	-1.913.211,65	-698.295,43
Απομειώσεις περιουσιακών στοιχείων	0,00	0,00
Λοιπά έσοδα και κέρδη	9.266,74	2.955.676,72
Αποτελέσματα προ τόκων και φόρων	**-1.498.820,50**	**2.683.643,08**
Πιστωτικοί τόκοι και συναφή έσοδα	22,35	55,39
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	-163.065,02	-163.967,03
Αποτέλεσμα προ φόρων	**-1.661.863,17**	**2.519.731,44**
Φόροι εισοδήματος	0,00	0,00
Αποτέλεσμα περιόδου μετά από φόρους	**-1.661.863,17**	**2.519.731,44**

ΑΘΗΝΑ, 31 Ιουλίου 2019

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.

Μάριος - Παναγιώτης Κάτσικας
Α .Δ.Τ. ΑΕ 024856

Ο Αντιπρόεδρος του Δ.Σ.

Δερμεσόνογλου Μαρίκα
Α.Δ.Τ ΑΕ 617857

Ο ΛΟΓΙΣΤΗΣ

Σταύρος Κατσίκης
Α.Δ.Τ. Μ 485962
Αδεία Λογ. Α΄ Τάξης Αρ. Αδ. 0052114

ΝΙΚΑΝΔΡΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Πανεπιστημίου 16, 10672 Αθήνα – Αριθμός Μητρώου ΓΕΜΗ: 006613201000

ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ
ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΤΗΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2018
ΚΑΙ ΤΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΕΩΣ 01/01/2018 - 31/12/2018
(βάσει των διατάξεων του Ν. 4308/2014- *«Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα»*)

1. Γενικές Πληροφορίες (παρ. 3 άρθρου 29).

Η Εταιρεία ΝΙΚΑΝΔΡΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (στο εξής η Εταιρεία) είναι ανώνυμη εταιρεία που δραστηριοποιείται στην εκμετάλλευση ακινήτου. Η Εταιρεία είναι εγγεγραμμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο με αριθμό ΓΕΜΗ 006613201000 και η καταστατική της έδρα βρίσκεται στην οδό Πανεπιστημίου 16, Αθήνα τ.κ.10672. Η κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης, η κατάσταση αποτελεσμάτων και το παρόν προσάρτημα αναφέρονται στην περίοδο 01/01/2018-31/12/2018 που αποτελεί τη 13η Εταιρική Χρήση.

Η Εταιρεία λειτουργεί με την παραδοχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, βάσει της οποίας, προβλέπεται η ρευστοποίηση των σχετικών στοιχείων του ενεργητικού της Εταιρείας καθώς και η τακτοποίηση των υποχρεώσεων της να πραγματοποιούνται κατά τη συνήθη ροή των εργασιών της.

Η Εταιρεία εμπίπτει στις οντότητες της παραγράφου 2(α) του άρθρου 1 του νόμου 4308/2014, και σύμφωνα με το άρθρο 2 του ιδίου νόμου κατατάσσεται στην κατηγορία των μικρών οντοτήτων και τηρεί διπλογραφικά βιβλία.

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σε πλήρη συμφωνία με το νόμο 4308/2014.

Τα ποσά που αναφέρονται στις οικονομικές καταστάσεις είναι σε ΕΥΡΩ και δεν έχουν στρογγυλοποιηθεί.

2. Παράγοντες που θέτουν σε κίνδυνο την προοπτική της οντότητας ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα. Γνωστοποιείται η φύση αυτών των παραγόντων, καθώς και τα μέτρα που έχουν ληφθεί για την αντιμετώπισή τους (παρ. 4 άρθρου 29).

Η Καθαρή Θέση της Εταιρείας κατά την 31.12.2018 είναι αρνητική ποσό -3.482.981,00€. Η εταιρεία κατόπιν συμφωνίας με τον νέο μισθωτή γνωστής αλυσίδας super Market, έχει την δυνατότητα να συνεχίσει απρόσκοπτα τη δραστηριότητα της που θα επιτρέψει την λειτουργία του ακινήτου της εταιρείας ως καταστήματα και την καταβολή των σχετικών μισθωμάτων. Οι οικονομικές καταστάσεις δεν περιλαμβάνουν προσαρμογές ως προς την ανακτησιμότητα και κατηγοριοποίηση των καταγεγραμμένων ποσών των στοιχείων του ενεργητικού και παθητικού οι οποίες θα μπορούσαν να θεωρηθούν απαραίτητες στο βαθμό που η Εταιρεία δεν θα αποδειχθεί ικανή να συνεχίσει να δραστηριοποιείται με βάση την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας.

3. Λογιστικές πολιτικές που ακολουθεί η οντότητα για τα επιμέρους στοιχεία των χρηματοοικονομικών της καταστάσεων (παρ. 5 άρθρου 29).

Για την παρακολούθηση των επιμέρους στοιχείων των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η εταιρεία ακολουθεί τις παρακάτω λογιστικές πολιτικές.

3.1Οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης. Μετά την αρχική αναγνώριση οι επενδύσεις σε ακίνητα επιμετρώνται επίσης στο αποσβέσιμο κόστος κτήσης και υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους, όταν υπάρχουν σχετικές ενδείξεις. Μεταγενέστερες δαπάνες που τηρούν τα κριτήρια αναγνώρισης περιλαμβάνονται στη λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα διαφορετικά αναγνωρίζονται ως έξοδα της περιόδου. Η αναμενόμενη ωφέλιμη ζωή των κτιρίων που χαρακτηρίζονται ως επενδύσεις σε ακίνητα εκτιμάται σε 25 έτη.

3.2 Τα άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσης. Μεταγενέστερα της αρχικής αναγνώρισης:

α)Τα άυλα στοιχεία με περιορισμένη ωφέλιμη οικονομική ζωή επιμετρώνται στο κόστος κτήσης μείον αποσβέσεις και μείον ζημίες απομείωσης, όταν κρίνεται ότι αυτές (ζημίες απομείωσης) είναι μόνιμου χαρακτήρα. Η απόσβεση των αύλων στοιχείων με συμβατικά καθοριζόμενο χρόνο χρήσης γίνεται εντός του χρόνου αυτού. Για τα στοιχεία χωρίς συμβατικά καθοριζόμενο χρόνο χρήσης, οι αποσβέσεις διενεργούνται με βάση την εκτιμώμενη ωφέλιμη οικονομική ζωή τους.

β) Τα άυλα στοιχεία με απεριόριστη ωφέλιμη οικονομική ζωή, ή με ωφέλιμη οικονομική ζωή που δεν μπορεί να προσδιοριστεί αξιόπιστα, επιμετρώνται στο κόστος κτήσης μείον αποσβέσεις με συντελεστή απόσβεσης 10%, και μείον ζημίες απομείωσης όταν κρίνεται ότι αυτές (ζημίες απομείωσης) είναι μόνιμου χαρακτήρα.

3.3 Κατά την διάθεση των ενσώματων, άυλων και χρηματοοικονομικών πάγιων περιουσιακών στοιχείων, η διαφορά μεταξύ λογιστικής αξίας και τιμήματος διάθεσης αυτών, αναγνωρίζεται ως κέρδος/ζημία στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

3.4 Οι εμπορικές απαιτήσεις και οι λοιπές απαιτήσεις επιμετρώνται στο κόστος κτήσης μείον τις εκτιμώμενες ζημίες απομείωσης.

3.5 Οι προκαταβολές αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσης (καταβαλλόμενα ποσά). Μεταγενέστερα επιμετρώνται στο αρχικό κόστος κτήσης, μείον τα χρησιμοποιηθέντα ποσά βάσει της αρχής του δουλευμένου και τυχόν ζημίες απομείωσης.

3.6 Τα λοιπά μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσης. Μεταγενέστερα επιμετρώνται στη χαμηλότερη αξία μεταξύ κόστους κτήσης και ανακτήσιμης αξίας.

3.7 Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται αρχικά και επιμετρώνται μεταγενέστερα στα ονομαστικά τους ποσά.

3.8 Οι μη χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται αρχικά και επιμετρώνται μεταγενέστερα στο ονομαστικό ποσό που αναμένεται να απαιτηθεί για το διακανονισμό τους.

3.9 Διαφορές που προκύπτουν είτε κατά την επανεκτίμησή είτε κατά τον διακανονισμό των μη χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων, συμπεριλαμβανομένων των προβλέψεων, αναγνωρίζονται ως κέρδη ή ζημίες της περιόδου στην οποία προκύπτουν.

3.10 Ο τρέχων φόρος εισοδήματος αναγνωρίζεται ως έξοδο στην κατάσταση αποτελεσμάτων και περιλαμβάνει τον φόρο εισοδήματος που προκύπτει βάσει της φορολογικής νομοθεσίας και τις διαφορές φορολογικού ελέγχου για φόρο εισοδήματος και προσαυξήσεις.

3.11 Τα έσοδα από πωλήσεις αγαθών αναγνωρίζονται όταν: (α) μεταβιβάζονται στον αγοραστή οι ουσιαστικοί κίνδυνοι και τα οφέλη που συνδέονται με την κυριότητά τους, (β) τα αγαθά γίνονται αποδεκτά από τον αγοραστή και (γ) τα οικονομικά οφέλη από τη συναλλαγή μπορούν να επιμετρηθούν αξιόπιστα και θεωρείται σφόδρα πιθανή η εισροή τους στην οντότητα. Τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών αναγνωρίζονται με βάση το ποσοστό ολοκλήρωσης και εφόσον θεωρείται σφόδρα πιθανή η εισροή του οικονομικού οφέλους της συναλλαγής. Εναλλακτικά και όταν δεν υπάρχει ουσιώδης επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών επιμετρώνται με την μέθοδο της ολοκληρωμένης σύμβασης. Τα έσοδα από τόκους λογίζονται βάσει της αρχής του δουλευμένου.

3.12 Τα έξοδα αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων βάσει της αρχής του δουλευμένου.

3.13 Οι συναλλαγές σε ξένο νόμισμα μετατρέπονται κατά την αρχική αναγνώριση στο νόμισμα στο οποίο καταρτίζονται οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της οντότητας με την ισχύουσα συναλλαγματική ισοτιμία κατά τη συναλλαγή. Στο τέλος κάθε περιόδου αναφοράς: (α) τα νομισματικά στοιχεία μετατρέπονται με την ισοτιμία κλεισίματος της ημερομηνίας του ισολογισμού, (β) τα μη νομισματικά στοιχεία που εκφράζονται σε ξένο νόμισμα και επιμετρώνται στο κόστος κτήσεως, μετατρέπονται με την ισοτιμία της αρχικής αναγνώρισης. Οι συναλλαγματικές διαφορές που προκύπτουν από το διακανονισμό νομισματικών στοιχείων ή από τη μετατροπή τους με ισοτιμία διαφορετική από την ισοτιμία μετατροπής κατά την αρχική αναγνώριση ή κατά τη σύνταξη προγενέστερων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα της περιόδου που προκύπτουν.

3.14 Οι μεταβολές των λογιστικών πολιτικών και οι διορθώσεις λαθών, αναγνωρίζονται αναδρομικά με τη διόρθωση:
α) Των λογιστικών αξιών των περιουσιακών στοιχείων, των υποχρεώσεων και της καθαρής θέσης, για την σωρευτική επίδραση της μεταβολής κατά την έναρξη και λήξη της συγκριτικής και της τρέχουσας περιόδου, και
β) Των εσόδων, κερδών, εξόδων και ζημιών, όσον αφορά την επίδραση επί των λογιστικών μεγεθών της συγκριτικής περιόδου.

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

3.20 Η διόρθωση των λαθών διενεργείται άμεσα κατά τον εντοπισμό τους.

Η Εταιρεία εφαρμόζει από 1.1.2015 τα νέα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα όπως αναλύονται στο νόμο 4308/2014. Η εφαρμογή των νέων προτύπων αντιμετωπίζεται ως αλλαγή λογιστικής πολιτικής και οι λογιστικές πολιτικές περιγράφονται ανωτέρω. Δεν υπήρξε αλλαγή στην καθαρή θέση έναρξης από τη μετάβαση στο Ν. 4308/2014.

Η Εταιρεία κάνει χρήση των μεταβατικών διατάξεων του Ν.4308/2014 και διατηρεί στον ισολογισμό κονδύλια που αναγνωρίζονταν βάσει του προηγούμενου λογιστικού πλαισίου μέχρι την πλήρη απόσβεσή τους. Συγκεκριμένα, στο κονδύλι «Λοιπά Άυλα» περιλαμβάνονται συναλλαγματικές διαφορές από αποτίμηση ομολογιακού δανείου αναπόσβεστης αξίας 3.456.517,22€ την 01.01.2018. Το κονδύλι αυτό παραμένει στον ισολογισμό και αποσβένεται στη διάρκεια του δανείου, ενώ οι συναλλαγματικές που δημιουργήθηκαν από 01.01.2017 καταχωρούνται απευθείας στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

4. Γνωστοποίηση τυχόν παρέκκλισης από την εφαρμογή διατάξεων του Ν.4308/2014 για χάριν της αρχής της εύλογης παρουσίασης. (παρ. 6 άρθρου 29)

Δεν υπήρξε παρέκκλιση από την εφαρμογή των διατάξεων του Ν.4308/2014.

5. Γνωστοποίηση τυχόν σχέσης ενός περιουσιακού στοιχείου ή υποχρέωσης με τα σχετιζόμενα κονδύλια του των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, αν το περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση σχετίζεται με περισσότερα του ενός κονδύλια. (παρ. 7 άρθρου 29)

Δεν υπήρξε.

6. Μεταβολές παγίων περιουσιακών στοιχείων. (παρ. 8 άρθρου 29)

Παρατίθεται σχετικός πολύστηλος πίνακας Ι με τις πληροφορίες που απαιτεί η διάταξη.

7. Πληροφορίες για την περίπτωση επιμέτρησης στην εύλογη αξία, σύμφωνα με το άρθρο 24 (παρ. 10 άρθρου 29).

Δεν εφαρμόστηκε το άρθρο 24.

8. Το συνολικό χρέος της οντότητας που καλύπτεται με εξασφαλίσεις που παρέχονται από την οντότητα, με ένδειξη της φύσης και της μορφής της εξασφάλισης (παρ. 13 άρθρου 29).

Προς εξασφάλιση του Ομολογιακού Δανείου ποσού 53.150.000CHF έχει εγγραφεί υποθήκη επί του ακινήτου της Εταιρείας συνολικού ύψους 63.780.000 CHF Επίσης έχει συσταθεί ενέχυρο επί 33.333 μετοχών της τράπεζας Πειραιώς που κατέχει η εταιρεία.

9.Υποχρεώσεις της οντότητας που καθίστανται απαιτητές μετά από πέντε έτη από την ημερομηνία του ισολογισμού. (παρ. 14 άρθρου 29)

Η σύμβαση του ομολογιακού δανείου, όπως έχει τροποποιηθεί, προβλέπει την αποπληρωμή ποσού (κεφαλαίου) 22.885.000 CHF μετά την 31/12/2022 και έως τη λήξη του δανείου.

10. Χρηματοοικονομικές δεσμεύσεις, εγγυήσεις ή ενδεχόμενες επιβαρύνσεις (ενδεχόμενες υποχρεώσεις) που δεν εμφανίζονται στον ισολογισμό, με ένδειξη της φύσης και της μορφής των σχετικών εξασφαλίσεων που έχουν παρασχεθεί. Κάθε δέσμευση που αφορά παροχές σε εργαζόμενους μετά την έξοδο από τη υπηρεσία ή οντότητες ομίλου ή συγγενείς οντότητες, γνωστοποιείται ξεχωριστά. (παρ. 16 άρθρου 29)

Η Εταιρεία έχει περαιώσει φορολογικά μέχρι και τη χρήση του 2009. Οι χρήσεις 2010-2018 παραμένουν ανέλεγκτες από τις φορολογικές αρχές. Η διοίκηση εκτιμά ότι τυχόν πρόσθετοι φόροι και προσαυξήσεις που θα προκύψουν από μελλοντικό έλεγχο δε θα έχουν σημαντική επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας

11. Επιμέρους στοιχεία των εσόδων και εξόδων της που είναι ιδιαίτερου ύψους ή ιδιαίτερης συχνότητας ή σημασίας. Γνωστοποίηση στοιχείων εσόδων και εξόδων για τα οποία έγινε συμψηφισμός που προβλέπεται από το Ν.4308/2014. (παρ. 17 άρθρου 29)

Λοιπά έξοδα και ζημίες: Στο κονδύλι λοιπά έξοδα, περιλαμβάνεται ζημιά από αποτίμηση δανείου 1.178.904,83€ κατά την 31.12.2018. Επισημαίνουμε ότι σύμφωνα με το προηγούμενο λογιστικό πλαίσιο (ΕΓΛΣ), η αποτίμηση κατά την ημερομηνία ισολογισμού καταχωρείτο σε λογαριασμό παγίων και αποσβένετο στη διάρκεια του δανείου. Σύμφωνα με το Ν.4308/2014, το κέρδος ή ζημία από την αποτίμηση καταχωρείται αμέσως στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Δεν έγιναν συμψηφισμοί εσόδων και εξόδων στη χρήση 01/01/2018-31/12/2018

12. Ποσό τόκων της περιόδου με το οποίο αυξήθηκε το κόστος απόκτησης αγαθών και υπηρεσιών. (παρ. 18 άρθρου 29)

Δεν υπήρξε.

13. Μέσος όρος απασχολούμενων στην Εταιρεία. (παρ. 23α άρθρου 29)

Η Εταιρεία δεν απασχόλησε ποτέ προσωπικό.

14. Ποσά προκαταβολών και πιστώσεων που χορηγήθηκαν στα μέλη διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών συμβουλίων, με μνεία του επιτοκίου, των όρων χορήγησης και των ποσών που επιστράφηκαν, διαγράφηκαν ή δεν εισπράχθηκαν λόγω αποποίησης, καθώς και τις δεσμεύσεις που αναλήφθηκαν για λογαριασμό τους, με οποιαδήποτε εγγύηση. (παρ. 25 άρθρου 29)

Δεν υπάρχουν.

15.Σημαντικά γεγονότα που προκύπτουν μετά το τέλος της περιόδου, τα οποία δεν αντικατοπτρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων ή στον ισολογισμό της κλειόμενης περιόδου.

Όπως αναφέρεται και στην παράγραφο 2, η εταιρεία κατόπιν συμφωνίας με τον νέο μισθωτή γνωστής αλυσίδας super Market έχει την δυνατότητα να συνεχίσει απρόσκοπτα τη δραστηριότητα της που θα επιτρέψει την λειτουργία του ακινήτου της εταιρείας ως καταστήματα και την καταβολή των σχετικών μισθωμάτων.

Η Εταιρεία δυνάμει της από 22/11/2018 επιστολής έλαβε γνώση της αναθέσης διαχείρισης των απαιτήσεων εκ του Ομολογιακού Δανείου προς την εταιρεία με την επωνυμία «SPECIAL FINANCIAL SOLUTIONS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ ΑΠΟ ΔΑΝΕΙΑ ΚΑΙ ΠΙΣΤΩΣΕΙΣ» και τον διακριτικό τίτλο «SPECIAL FINANCIAL SOLUTIONS Μ.Α.Ε.Δ.Α.Δ.Π», (Αρ. ΓΕΜΗ 069405703000), που εδρεύει στο Δήμο Αθηναίων, οδός Φιλελλήνων αριθμός 1 και Όθωνος, με ΑΦΜ 099791040, Δ.Ο.Υ. ΦΑΕ Αθηνών, που αποτελεί εταιρεία διαχείρισης απαιτήσεων του άρ. 1 του ν. 4354/2015.

Αθήνα, 31 Ιουλίου 2019

Μάριος - Παναγιώτης Κάτσικας
Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου
Α.Δ.Τ.ΑΕ024856 _____

Δερμεσόνογλου Μαρίκα

Η Αντιπρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου
Α.Δ.Τ.ΑΕ 617857 _____

Σταύρος Κατσίκης
Αρ. Αδείας 0052114
Προϊστάμενος Λογιστηρίου _____

ΠΙΝΑΚΑΣ Ι - ΜΕΤΑΒΟΛΕΣ ΠΑΓΙΩΝ	ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ		ΆΥΛΑ
	ΓΗ	ΚΤΙΡΙΑ - ΤΕΧΝΙΚΑ ΕΡΓΑ	ΛΟΙΠΑ ΑΥΛΑ
ΚΟΣΤΟΣ			
Μικτή Λογιστική Αξία 01.01.2018	17.310.297,12	25.486.059,68	8.050.831,88
Αγορές – προσθήκες	0	0	0
Λοιπά	0	0	0
Μικτή λογιστική αξία 31.12.2018	17.310.297,12	25.486.059,68	8.050.831,88
ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ - ΑΠΟΜΕΙΩΣΕΙΣ			
Σωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις 01.01.2018	0	16.831.418,60	4.593.838,16
Αποσβέσεις περιόδου	0	1.019.442,39	691.779,93
Λοιπά	0	0	0
Σωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις 31.12.2018	0	17.850.860,99	5.285.618,09
Καθαρή Λογιστική Αξία 31.12.2018	**17.310.297,12**	**7.635.198,69**	**2.765.213,79**