Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2021.04.29 14:42:13 EEST
Reason: Automated Registration Process by Greek General Business Registry
Location: Athens

ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ Γ.Ε.ΜΗ. ΚΑΙ ΥΜΣ

Αρμόδια Υπηρεσία ΓΕΜΗ: ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ
Τηλέφωνο: ΑΕ:2103382302-244/ΕΠΕ:2103382140/ΟΕ&ΕΕ:2103382122,-441/ΙΚΕ:2103382413,-475/ΑΛΛΟΔΑΠΕΣ:2103382443/ΛΟΙΠΕΣ:2103382241,-107
E-mail: info@acci.gr

Αθήνα,29/04/2021
Αριθ. Πρωτ.:2368579

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **ΑΡΗΝΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ**, το διακριτικό τίτλο **ΑΡΗΝΗ Α.Ε.** και αριθμό ΓΕΜΗ **7158001000**.

Την **29/04/2021** καταχωρήθηκαν αυτοματοποιημένα στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), με **Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης ,** τα κατωτέρω στοιχεία:

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 2538766 οι εγκεκριμένες από την 13/04/2021 Γενική Συνέλευση οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται για τη χρήση 01/01/2019 έως 31/12/2019.

Β) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 2538767 η από 13/04/2021 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης σύμφωνα με την οποία ορίστηκαν για τον έλεγχο των Οικονομικών καταστάσεων της χρήσης από 01/01/2020 έως 31/12/2020:

- Η ελεγκτική εταιρεία **«TMS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΟΡΚΩΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ ΛΟΓΙΣΤΩΝ - δ.τ. TMS AUDITORS SA»**, Α.Φ.Μ. -Δ.Ο.Υ. , Αρ. ΓΕΜΗ 119980903000, και (Δ/νση : null null ΤΚ ,), με αριθμό μητρώου ΣΟΕΛ 166.

Οι οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της παρούσας ανακοίνωσης.

Η γνησιότητα του παρόντος μπορεί να επιβεβαιωθεί από το https://www.businessregistry.gr/publicity
Η παρούσα ανακοίνωση αποτελεί προιόν αυτοματοποιημένης καταχώρισης δυνάμει της διάταξης του άρθρου 102 του ν.4635/2019 με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου.

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας «ΑΡΗΝΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ»

Έκθεση Ελέγχου επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη με επιφύλαξη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας «ΑΡΗΝΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από τον ισολογισμό της 31ης Δεκεμβρίου 2019 και την κατάσταση αποτελεσμάτων της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και το σχετικό προσάρτημα.

Κατά τη γνώμη μας, εκτός από τις επιπτώσεις των θεμάτων που μνημονεύονται στην παράγραφο της έκθεσής μας "Βάση για γνώμη με επιφύλαξη", οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας «ΑΡΗΝΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» κατά την 31η Δεκεμβρίου 2019 και τη χρηματοοικονομική της επίδοση για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4308/2014 όπως ισχύει.

Βάση για γνώμη με επιφύλαξη

Από τον έλεγχο μας προέκυψαν τα εξής:

1) Στις απαιτήσεις περιλαμβάνονται και επισφαλείς-επίδικες απαιτήσεις συνολικού ποσού € 267.000,00, για τις οποίες η διενεργηθείσα απομείωση ποσού € 77.479,98 υπολείπεται της απαιτούμενης κατά € 189.520,02. Η μη διενέργεια της απαιτούμενης απομείωσης συνιστά παρέκκλιση από τις λογιστικές αρχές, που προβλέπονται από τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα, με συνέπεια η αξία των απαιτήσεων και τα ίδια κεφάλαια να εμφανίζονται αυξημένα κατά € 189.520,02 και τα αποτελέσματα της κλειόμενης και της προηγούμενης χρήσης αυξημένα κατά € 167.520,02 και € 22.000,00 αντίστοιχα.

2) Στην χρήση 2019 αυξήθηκε η εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων κατά € 4.570.001,24, βελτιώνοντας ισόποσα τα αποτελέσματα της παρούσας χρήσης και τα ίδια κεφάλαια. Σύμφωνα με την μέθοδο της κεφαλαιοποίησης που χρησιμοποιήθηκε, λήφθηκαν υπόψη μελλοντικές εκτιμήσεις για τις αγοραίες τιμές μίσθωσης. Δεν είμαστε σε θέση να βεβαιώσουμε τα συγκεκριμένα σενάρια και συνεπώς διατηρούμε επιφύλαξη για την ορθή αποτίμηση των επενδυτικών ακινήτων και τις ενδεχόμενες επιπτώσεις στα αποτελέσματα και στα ίδια κεφάλαια της εταιρείας.

3) Οι φορολογικές υποχρεώσεις της εταιρείας δεν έχουν εξεταστεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις από 2013 έως και 2019. Ως εκ τούτου τα φορολογικά αποτελέσματα των χρήσεων αυτών δεν έχουν καταστεί οριστικά. Η εταιρεία δεν έχει προβεί σε εκτίμηση των πρόσθετων φόρων και των προσαυξήσεων που πιθανόν καταλογισθούν σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο και δεν έχει σχηματίσει σχετική πρόβλεψη για αυτή την ενδεχόμενη υποχρέωση. Από τον έλεγχό μας δεν κατέστη εφικτό να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για την εκτίμηση του ύψους της πρόβλεψης που τυχόν απαιτείται.

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ) όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στην ενότητα της έκθεσής μας "Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων". Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία, καθ' όλη τη διάρκεια του διορισμού μας, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών, όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με τον έλεγχο των 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 γνώμη με επιφύλαξη.

Ουσιώδης αβεβαιότητα που σχετίζεται με τη συνέχιση της δραστηριότητας

Εφιστούμε την προσοχή σας στη σημείωση 3 των οικονομικών καταστάσεων, η οποία περιγράφει ότι στις 31/12/2019: α) το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας έχει καταστεί κατώτερο από το ήμισυ του Μετοχικού Κεφαλαίου,

ενώ εάν ληφθούν υπόψη και τα θέματα που περιλαμβάνονται στην παράγραφο "Βάση για γνώμη με επιφύλαξη" έχει καταστεί αρνητικό και ως εκ τούτου συντρέχουν οι προϋποθέσεις της παρ. 4 του άρθρου 119 του Ν.4548/2018 και β) οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της εταιρείας υπερβαίνουν το σύνολο του κυκλοφορούντος ενεργητικού της κατά € 1.040.288,14 έναντι € 19.302.469,87 της προηγούμενης χρήσης.

Προκειμένου να στηρίξει την απρόσκοπτη συνέχεια των δραστηριοτήτων της Εταιρείας, η Διοίκηση εντείνει τις προσπάθειες της για μείωση του λειτουργικού κόστους μέσω αναδιάρθρωσης και ανάπτυξης συνεργιών και ταυτόχρονα την αύξηση των εσόδων της από την μίσθωση των κενών επενδυτικών ακινήτων της και την βελτιστοποίηση της διαχείρισης των θέσεων στάθμευσης, επιδιώκοντας την ενδυνάμωση της κεφαλαιουχικής διάρθρωσης και την αποδοτικότητα της Εταιρείας.

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις έχουν ετοιμασθεί στη βάση της δυνατότητας ομαλής συνέχισης της δραστηριότητας της Εταιρείας, διότι η Διοίκηση εκτιμά με εύλογη βεβαιότητα ότι οι παραπάνω ενέργειες της θα επιτύχουν θετικά αποτελέσματα και οι μέτοχοι έχουν την οικονομική δυνατότητα αλλά και την πρόθεση να συνεχίσουν να στηρίζουν οικονομικά την Εταιρεία και κατά συνέπεια να εξασφαλίσουν την απρόσκοπτη συνέχιση της δραστηριότητας της. Παρά ταύτα, η δυνατότητα της επίτευξης των στόχων πωλήσεων και του περιθωρίου μικτού κέρδους είναι σε άμεση συνάρτηση με το ευρύτερο οικονομικό περιβάλλον στο οποίο δραστηριοποιείται η Εταιρεία και κατά συνέπεια δεν δύναται να διασφαλιστεί.

Όπως αναφέρεται στη Σημείωση 3, τα γεγονότα αυτά ή οι συνθήκες αυτές, υποδηλώνουν την ύπαρξη ουσιώδους αβεβαιότητας η οποία ενδεχομένως θα εγείρει σημαντική αμφιβολία σχετικά με τη δυνατότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Η γνώμη μας δεν τροποποιείται σε σχέση με το θέμα αυτό.

Έμφαση Θέματος

Εφιστούμε την προσοχή σας στη σημείωση 11 επί των οικονομικών καταστάσεων, όπου περιγράφεται ότι κατά της εταιρείας υφίσταται αγωγή ενώπιον του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, για συνολικό ποσό αξίωσης € 730 χιλ. περίπου, η οποία δεν έχει ακόμη τελεσιδικήσει. Τόσο ο Νομικός Σύμβουλος της Εταιρείας όσο και η Διοίκηση εκτιμούν θετική έκβαση και για τον λόγο αυτό δεν έχει διενεργηθεί οποιαδήποτε πρόβλεψη στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας. Στη γνώμη μας δεν διατυπώνεται επιφύλαξη σε σχέση με το θέμα αυτό.

Ευθύνες της διοίκησης επί των οικονομικών καταστάσεων

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

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

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι οικονομικές καταστάσεις, στο σύνολο τους, είναι απαλλαγμένες από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος και να εκδώσουμε έκθεση ελεγκτή, η οποία περιλαμβάνει τη γνώμη μας. Η εύλογη διασφάλιση συνιστά διασφάλιση υψηλού επιπέδου, αλλά δεν είναι εγγύηση ότι ο έλεγχος που διενεργείται σύμφωνα με τα ΔΠΕ, όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, θα εντοπίζει πάντα ένα ουσιώδες σφάλμα, όταν αυτό υπάρχει. Σφάλματα δύναται να προκύψουν από απάτη ή από λάθος και θεωρούνται ουσιώδη όταν, μεμονωμένα ή αθροιστικά, θα μπορούσε εύλογα να αναμένεται ότι θα επηρέαζαν τις οικονομικές αποφάσεις των χρηστών, που λαμβάνονται με βάση αυτές τις οικονομικές 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 οικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.

- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό τη διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.

- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη διοίκηση.

- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από τη διοίκηση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των οικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.

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

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

Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

Στη σημείωση 3 επί των Οικονομικών Καταστάσεων γίνεται αναφορά στο γεγονός ότι το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας έχει καταστεί κατώτερο από το ήμισυ του Μετοχικού Κεφαλαίου, ενώ εάν ληφθούν υπόψη και τα θέματα που περιλαμβάνονται στην παράγραφο "Βάση για γνώμη με επιφύλαξη" έχει καταστεί αρνητικό και ως εκ τούτου συντρέχουν οι προϋποθέσεις της παρ. 4 του άρθρου 119 του Ν.4548/2018, βάσει του οποίου το Διοικητικό Συμβούλιο, όπως σχετικά ενημερώθηκε με την από 10/3/2021 επιστολή μας, θα έπρεπε να έχει συγκαλέσει τη γενική συνέλευση των μετόχων ώστε να ληφθούν τα κατάλληλα μέτρα.

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

α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31/12/2019.

β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας, για την εταιρεία «ΑΡΗΝΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 22 Μαρτίου 2021

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

TMS Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

Μιχαλακοπούλου 91, 115 28 Αθήνα

Α.Μ. ΣΟΕΛ 166

Ανεξάρτητο μέλος της IAPA International

Νίκη Καραχρήστου

Α.Μ. ΣΟΕΛ 31011

ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ
ΑΡΗΝΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΚΜΕΤ/ΣΗΣ & ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ
(Αρ. ΓΕΜΗ: 7158001000**)**
Προς την
ΕΤΗΣΙΑ ΓΕΝΙΚΗ ΤΑΚΤΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ
ΤΗΣ 13ης Απριλίου 2021
ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ
ΤΗΣ ΧΡΗΣΕΩΣ 01/01/2019-31/12/2019

Κύριοι Μέτοχοι,

Σύμφωνα με το Νόμο και το Καταστατικό της εταιρείας σας παρουσιάζουμε τη δραστηριότητα της εταιρείας κατά το έτος 2019 και θέτουμε υπόψη σας για έγκριση τις οικονομικές καταστάσεις της δέκατης τρίτης χρήσεως 01/01/2019-31/12/2019 παραθέτοντας τις ακόλουθες επεξηγήσεις.

Κατά τη χρήση αυτή το Διοικητικό Συμβούλιο κατέβαλε κάθε δυνατή προσπάθεια για τη πληρέστερη και αποτελεσματικότερη οργάνωση αλλά και ανάπτυξη της Εταιρείας ιδιαίτερα στο τομέα της εκμετάλλευσης του εμπορικού κτιρίου που έχει στη κατοχή της στο Ν. Ψυχικό, επί των οδών Ολυμπιονικών & Λυκούργου.

Η εταιρεία στα πλαίσια της επιχειρηματικής της δραστηριότητας εκμεταλλεύεται μέρος του εμπορικού κτιρίου, επί των οδών Ολυμπιονικών & Λυκούργου, Ν. Ψυχικό, με τη σύναψη εμπορικών συνεργασιών και εκτιμά ότι άμεσα θα προχωρήσει στην ολοκλήρωση των εργασιών στους λοιπούς χώρους του κτιρίου έτσι ώστε να καταφέρει την πλήρη λειτουργία του κτιρίου στην εκμετάλλευσή της. Παράλληλα έχει προχωρήσει στην ιδία εκμετάλλευση υπόγειου σταθμού στάθμευσης μέσω Υποκαταστήματός της.

Τα αποτελέσματα της χρήσης 2019 διαμορφώθηκαν ως εξής:

ΑΡΗΝΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ
ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ
ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΤΗΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2019- 13η ΕΤΑΙΡΙΚΗ (01/01/2019-31/12/2019)
ΑΡΙΘΜΟΣ ΓΕΜΗ: 7158001000 / Α.Ρ.Μ.ΑΕ 61663/01/Β/06/494
Κατάστασης Αποτελεσμάτων κατά λειτουργία – Ατομικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις

	2019	**2018**
Κύκλος εργασιών (καθαρός)	1.459.907,64	2.566.621,75
Κόστος πωλήσεων	-688.993,15	-1.394.061,38
Μικτό αποτέλεσμα	**770.914,49**	**1.172.560,37**
Έξοδα διοίκησης	-10.424,28	-16.066,03
Έξοδα διάθεσης	-3.161,83	-5.242,59
Λοιπά έξοδα και ζημιές	-7.623,82	-868.116,81
Κέρδη και ζημίες από επιμέτρηση στην εύλογη αξία	4.570.001,24	0,00
Λοιπά έσοδα και κέρδη	279.213,44	21.546,00
Αποτελέσματα προ τόκων και φόρων	**5.598.919,24**	**304.680,95**
Πιστωτικοί τόκοι και συναφή έσοδα	17,05	62,46
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	-886.477,47	-538.447,91
Αποτέλεσμα προ φόρων	**4.712.458,82**	**-233.704,50**
Φόροι εισοδήματος	0,00	0,00
Αποτέλεσμα περιόδου μετά από φόρους	**4.712.458,82**	**-233.704,50**

Βάσει των Οικονομικών καταστάσεων κατά την 31/12/2019 τα ίδια κεφάλαια της Εταιρείας ήταν ποσό € 2.984.062,52 (31/12/2018: € -7.422.026,06).

Επιπρόσθετα με την 27 Σεπτεμβρίου 2019 η εταιρεία προχώρησε στην υπογραφή με την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος συμφωνητικού ρύθμισης ληξιπρόθεσμης οφειλής του υπολειπόμενου ποσού €13.612.581,45 της υπ΄ αριθμό 1007064756/30.04.2019 σύμβασης του ομολογιακού δανείου.

Η Διοίκηση εκτιμά ότι με τη νέα αναδιάρθρωση του τραπεζικού της δανεισμού θα εξυπηρετήσει τις χρηματοδοτικές και λειτουργικές ανάγκες της Εταιρείας στο άμεσο μέλλον. Κατά συνέπεια οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί στη βάση της δυνατότητας της ομαλής συνέχισης των δραστηριοτήτων της Εταιρείας και ως εκ τούτου δεν περιλαμβάνουν προσαρμογές σχετικές με την ανάκτηση και την ταξινόμηση των περιουσιακών στοιχείων του ενεργητικού, τα ποσά και την ταξινόμηση των υποχρεώσεων ή άλλες προσαρμογές οι οποίες θα ήταν ως αποτέλεσμα της μη δυνατότητας ομαλής συνέχισης της δραστηριότητας της Εταιρείας.

Παρακάτω παρατίθενται βασικοί οικονομικοί δείκτες που αφορούν την οικονομική διάρθρωση και αποδοτικότητα της Εταιρείας:

	31/12/2019		%	31/12/2018		%
1. Διάρθρωσης Ενεργητικού						
Κυκλοφορούν Ενεργητικό / Σύνολο Ενεργητικού	1.759.569,55 / 18.890.330,50	=	**9,31%**	2.240.110,45 / 14.317.730,26	=	**15,65%**
Πάγιο Ενεργητικό / Σύνολο Ενεργητικού	17.127.760,95 / 18.890.330,50	=	**90,67%**	12.074.619,81 / 14.317.730,26	=	**84,33%**
Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την αναλογία κεφαλαίων που έχουν διατεθεί σε κυκλοφοριακό και πάγιο ενεργητικό.						
2. Διάρθρωσης Παθητικού						
Ίδια Κεφάλαια / Σύνολο Υποχρεώσεων	2.984.062,52 / 15.906.267,98	=	**18,76%**	-7.422.026,06 / 21.739.756,32	=	**-34,14%**
Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρείας.						
3. Δανειακής εξάρτησης της Εταιρείας						
Σύνολο Υποχρεώσεων / Σύνολο παθητικού	15.906.267,98 / 18.890.330,50	=	**84,20%**	21.739.756,32 / 14.317.730,26	=	**151,84%**
Ίδια Κεφάλαια / Σύνολο παθητικού	2.984.062,52 / 18.890.330,50	=	**15,80%**	-7.422.026,06 / 14.317.730,26	=	**-51,84%**
Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της εταιρείας.						
4. Χρηματοδότησης Ακινητοποιήσεων						
Ίδια Κεφάλαια / Πάγιο Ενεργητικό	2.984.062,52 / 17.127.760,95	=	**17,42%**	-7.422.026,06 / 12.074.619,81	=	**-61,47%**
Ο δείκτης αυτός δείχνει το βαθμό χρηματοδοτήσεως των ακινητοποιήσεων της εταιρείας από τα Ίδια Κεφάλαια.						

5. Χρηματοδότησης Κυκλοφορούντος Ενεργητικού

Κυκλοφορούν Ενεργητικό	1.759.569,55	=	**62,84%**	2.240.110,45	=	**10,40%**
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	2.799.857,69			21.542.580,32		

Ο δείκτης αυτός δείχνει την δυνατότητα της Εταιρείας να καλύψει τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της με στοιχεία του κυκλοφορούντος ενεργητικού, (βαθμός ρευστότητας).

Κυκλοφορούν – Βραχυπρ. Υποχρεώσεις	-1.040.288,14	=	**-59,12%**	-19.302.469,87	=	**-861,67%**
Κυκλοφορούν Ενεργητικό	1.759.569,55			2.240.110,45		

Οι αριθμοδείκτες αυτοί απεικονίζουν σε ποσοστό το τμήμα του Κυκλοφορούντος ενεργητικού το οποίο χρηματοδοτείται από το πλεόνασμα των διαρκών κεφαλαίων (Ιδίων Κεφαλαίων και υποχρεώσεων).

6. Κυκλοφορίας κεφαλαίου

Πωλήσεις Υπηρεσιών	1.459.907,64	=	**48,92%**	2.566.621,75	=	**-34,58%**
Ίδια Κεφάλαια	2.984.062,52			-7.422.026,06		

7. Αποδοτικότητας πωλήσεων

Μικτά Αποτελέσματα	770.914,49	=	**52,81%**	1.172.560,37	=	**45,68%**
Πωλήσεις Υπηρεσιών	1.459.907,64			2.566.621,75		

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

Καθαρά Αποτελέσματα προ Φόρων	4.712.458,82	=	**74,69%**	-233.704,50	=	**-9,03%**
Σύνολο εσόδων	6.309.139,37			2.588.230,21		

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

8. Αποδοτικότητας των Ιδίων Κεφαλαίων

Καθαρά Αποτελέσματα προ Φόρων	4.712.458,82	=	**157,92%**	-233.704,50	=	**3,15%**
Ίδια Κεφάλαια	2.984.062,52			-7.422.026,06		

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

Κίνδυνοι

Κατά τη λήξη της χρήσης 2019 η Εταιρεία είχε στη κατοχή της χρηματοοικονομικά μέσα άρα εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους. Τα τραπεζικά της υπόλοιπα που αποτελούν ένα από τα κύρια στοιχεία του ενεργητικού της, διατηρούνται σε χρηματοπιστωτικούς οργανισμούς με υψηλή πιστωτική αξιοπιστία. Επιπρόσθετα, έχουν θεσπιστεί και εφαρμόζονται διαδικασίες πιστωτικού ελέγχου με στόχο την ελαχιστοποίηση των επισφαλειών και του πιστωτικού κινδύνου. Πελάτες της Εταιρείας μας είναι κατά κύριο λόγο αξιόπιστες εταιρείες με υψηλό δείκτη φερεγγυότητας.

Απασχόληση προσωπικού

Η εταιρεία δεν διαθέτει ακόμα προσωπικό, οπότε δεν χρήζει ανάπτυξης το εν λόγω θέμα. Οι ανακύπτουσες απαραίτητες εργασίες ανατίθενται σε εξωτερικούς συνεργάτες. Ευελπιστούμε ότι μελλοντικά η βελτίωση της οικονομικής πορείας της εταιρείας και οι ανάγκες της, θα της δώσουν την δυνατότητα να μπορέσει να προσλάβει προσωπικό και να συμβάλλει κοινωνικά στην μείωση της υπάρχουσας ανεργίας.

Περιβάλλον

Εφαρμόζοντας φιλικές προς το περιβάλλον πολιτικές και διαδικασίες σε όλο το εύρος των δραστηριοτήτων μας, ιδιαίτερα όσον αφορά θέματα ανακύκλωσης και περιβαλλοντικής διαχείρισης, προσπαθούμε να περιορίσουμε το περιβαλλοντικό μας αποτύπωμα αποδεικνύοντας την δέσμευσή μας στην βιώσιμη ανάπτυξη με διαφάνεια και υπευθυνότητα.

Μέσω της περιβαλλοντικής πολιτικής μας, δεν περιοριζόμαστε στην υιοθέτηση των βέλτιστων «πράσινων» πρακτικών, αλλά επεκτεινόμαστε και σε δράσεις ευαισθητοποίησης των πελατών και

του προσωπικού μας για την προστασία του περιβάλλοντος. Αναλυτικότερα τα μέτρα που υλοποιούμε παρουσιάζονται παρακάτω:
Μέσω των πολιτικών μας στοχεύουμε στην μείωση της κατανάλωσης της ενέργειας των κτιρίων της εταιρείας. Έχει υπολογισθεί διεθνώς ότι τα κτίρια αποτελούν τον πιο ενεργοβόρο καταναλωτή καθώς η λειτουργία τους είναι υπεύθυνη για το 38% των εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου, ποσοστό μεγαλύτερο από αυτό της βιομηχανίας (33%) και των μεταφορών (26%).
Ανακύκλωση υλικών και αναλωσίμων. Τα απόβλητα και τα απορρίμματα που σχετίζονται με την λειτουργία των κεντρικών γραφείων όπως π.χ. χαρτί, toner και οικιακές μπαταρίες ανακυκλώνονται σε τακτική βάση συμβάλλοντας στη μείωση της άμεσης περιβαλλοντικής μας επίδρασης.

Προοπτικές

Οι προοπτικές της Εταιρείας μας για το 2020 είναι θετικές παρά την οικονομική ύφεση που επικρατεί ιδιαίτερα στο κλάδο των ακινήτων. Θεωρούμε ότι οι υψηλού επιπέδου υπηρεσίες μας στον εμπορικό χώρο του Ν. Ψυχικού με την εμπορική δυναμική της περιοχής, παράλληλα με τις διαδικασίες ελέγχου του κόστους που είναι συνεχείς και έχουν σκοπό τη μείωση των λειτουργικών δαπανών της Εταιρείας, δίνει την προοπτική συνέχισης της κερδοφορίας και σε επόμενα έτη.

Περισσότερα οικονομικά στοιχεία και επεξηγήσεις για τις ακολουθούμενες λογιστικές αρχές και τη περιουσιακή κατάσταση της Εταιρείας παρατίθενται και στις σημειώσεις των ενιαίων οικονομικών καταστάσεων.

Μέχρι την ημερομηνία υποβολής της Έκθεσης αυτής δεν έχει συμβεί κανένα άλλο γεγονός, που θα μπορούσε να επηρεάσει σημαντικά την οικονομική θέση και την πορεία της εταιρείας.

Μετά από τα παραπάνω κ.κ. Μέτοχοι σας παρακαλούμε:

1. Να εγκρίνετε τον Ισολογισμό και τα Αποτελέσματα της χρήσης λήξης 31/12/2019.
2. Να μας απαλλάξετε από κάθε ευθύνη για τα πεπραγμένα της χρήσης 2019 σύμφωνα με το νόμο και το Καταστατικό.
3. Να διορίσετε τακτικούς και αναπληρωματικούς ελεγκτές για την τρέχουσα χρήση 2020.

Αθήνα
19 Μαρτίου 2021
Το Διοικητικό Συμβούλιο

ΑΡΗΝΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Προσάρτημα επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της Χρήσης
1η Ιανουαρίου 2019 έως 31η Δεκεμβρίου 2019

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4308/2014 για Μικρές οντότητες που συντάσσουν ατομικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις κατά τα Ε.Λ.Π.

Σέκερη 4 - ΑθΗΝΑ, 10674
Α.Ρ.Μ.Α.Ε. 61663/01/Β/06/494
ΑΡΙΘΜΟΣ Γ.Ε.ΜΗ. 7158001000

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

1. Πληροφορίες (άρθρο 29 §3) 3
2. Δήλωση επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων (άρθρο 29 §3) 7
3. Παραδοχή συνεχιζόμενης δραστηριότητας (άρθρο 29 §4) 7
4. Συνοπτική Αναφορά Λογιστικών Πολιτικών (άρθρο 29 §5) 8
5. Παρεκκλίσεις (άρθρο 29 §6) 9
6. Τυχόν Συσχετισμοί (άρθρο 29 §7) 9
7. Ενσώματα και Άυλα Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία (άρθρο 29 §8) 9
8. Γνωστοποίησεις επιμέτρησης στην εύλογη αξία (άρθρο 29 §10) 11
9. Εξασφαλίσεις (άρθρο 29 §13) 12
10. Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις (άρθρο 29 §14) 12
11. Χρηματοοικονομικές Δεσμεύσεις, Εγγυήσεις, Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις (άρθρο 29 §16) 13
12. Ανάλυση Επιμέρους Στοιχείων Εσόδων ή Εξόδων (άρθρο 29 §17) 13
13. Τόκοι που ενσωματώθηκαν στο κόστος κτήσης (άρθρο 29 §18) 13
14. Απασχολούμενο Προσωπικό (άρθρο 29 §23α) 13
15. Συναλλαγές με μέλη διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών συμβουλίων (άρθρο 29 §25) 13
16. Σημαντικά μετά της ημερομηνίας Ισολογισμού γεγονότα 13

1. Πληροφορίες (άρθρο 29 §3)

Επωνυμία Οντότητας:	**ΑΡΗΝΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ**
Νομικός Τύπος Οντότητας:	Ανώνυμη Εταιρεία
Περίοδος Αναφοράς:	01.01.2019 – 31.12.2019
Διεύθυνση έδρας οντότητας:	Σέκερη 4, Κολωνάκι, Δήμος Αθηναίων
Δημόσιο Μητρώο στο οποίο είναι εγγεγραμμένη η οντότητα:	Υπουργείο Ανάπτυξης Γενικής Γραμματείας Εμπορίου
	Διεύθυνση Ανων. Εταιρ. & Πίστεως
Α.Ρ.Μ.Α.Ε.	61663/01/Β/06/494
ΑΡΙΘΜΟΣ Γ.Ε.ΜΗ.	7158001000
	Η οντότητα δεν είναι υπό εκκαθάριση
Κατηγορία Οντότητας:	Μικρή οντότητα, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4308/2014.

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ	2018	2017
Κύκλος εργασιών-Συνήθης δραστηριότητα:	2.566.621,75	3.134.327,96
Σύνολο Ενεργητικού:	14.317.730,26	14.864.772,98
Μέσος όρος προσωπικού:	0,00	0,00

ΑΡΗΝΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ
ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΤΗΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2019- 13η ΕΤΑΙΡΙΚΗ (01/01/2019-31/12/2019)

ΑΡΙΘΜΟΣ ΓΕΜΗ: 7158001000 / Α.Ρ.Μ.ΑΕ 61663/01/Β/06/494

Ποσά σε ευρώ

(Χρηματοοικονομικά στοιχεία σε κόστος κτήσης)

Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	**2019**	**2018**
Ενσώματα πάγια		
Ακίνητα	1.744.423,00	1.170.952,92
Λοιπός εξοπλισμός	2.349,83	2.798,89
Επενδύσεις σε ακίνητα	15.289.944,49	10.718.781,00
Σύνολο	*17.036.717,32*	*11.892.532,81*
Άυλα πάγια στοιχεία		
Λοιπά άυλα	91.043,63	182.087,00
Σύνολο	*91.043,63*	*182.087,00*
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία		
Συμμετοχές σε θυγατρικές, συγγενείς και κοινοπραξίες	3.000,00	3.000,00
Σύνολο	*3.000,00*	*3.000,00*
Σύνολο μη κυκλοφορούντων	**17.130.760,95**	**12.077.619,81**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία		
Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές		
Εμπορικές απαιτήσεις	1.375.560,36	1.840.388,54
Δουλευμένα έσοδα περιόδου	5.414,30	109.235,91
Λοιπές απαιτήσεις	7.372,67	7.396,10
Προπληρωμένα έξοδα	2.550,01	2.966,68
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	368.672,21	280.123,22
Σύνολο	1.759.569,55	2.240.110,45
Σύνολο κυκλοφορούντων	**1.759.569,55**	**2.240.110,45**
Σύνολο ενεργητικού	**18.890.330,50**	**14.317.730,26**

Καθαρή θέση	**2019**	**2018**
Καταβλημένα κεφάλαια		
Κεφάλαιο	5.060.000,00	5.060.000,00
Υπέρ το άρτιο	5.000.000,00	5.000.000,00
Καταθέσεις μετόχων	5.109.000,00	0,00
Σύνολο	15.169.000,00	10.060.000,00
Διαφορές εύλογης αξίας		
Διαφορές αξίας ενσωμάτων παγίων	584.629,76	0,00
Σύνολο	584.629,76	0,00
Αποθεματικά και αποτελέσματα εις νέο		
Αποτελέσματα εις νέο	-12.769.567,24	-17.482.026,06
Σύνολο	-12.769.567,24	-17.482.026,06
Σύνολο καθαρής θέσης	**2.984.062,52**	**-7.422.026,06**
Υποχρεώσεις		
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Δάνεια	12.928.476,29	0,00
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	177.934,00	197.176,00
Σύνολο	13.106.410,29	197.176,00
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπροθέσμων δανείων	1.956.316,85	19.813.260,43
Εμπορικές υποχρεώσεις	573.306,30	725.092,61
Λοιποί φόροι και τέλη	31.174,40	35.099,23
Λοιπές υποχρεώσεις	160.666,30	2.236,00
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	16.080,65	883.807,80
Έσοδα επόμενων χρήσεων	62.313,19	83.084,25
Σύνολο	2.799.857,69	21.542.580,32
Σύνολο υποχρεώσεων	**15.906.267,98**	**21.739.756,32**
Σύνολο καθαρής θέσης, προβλέψεων και υποχρεώσεων	**18.890.330,50**	**14.317.730,26**

ΑΡΗΝΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ
ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΤΗΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2019- 13η ΕΤΑΙΡΙΚΗ (01/01/2019-31/12/2019)

ΑΡΙΘΜΟΣ ΓΕΜΗ: 7158001000 / Α.Ρ.Μ.ΑΕ 61663/01/Β/06/494

Κατάστασης Αποτελεσμάτων κατά λειτουργία – Ατομικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις

	2019	**2018**
Κύκλος εργασιών (καθαρός)	1.459.907,64	2.566.621,75
Κόστος πωλήσεων	-688.993,15	-1.394.061,38
Μικτό αποτέλεσμα	**770.914,49**	**1.172.560,37**
Έξοδα διοίκησης	-10.424,28	-16.066,03
Έξοδα διάθεσης	-3.161,83	-5.242,59
Λοιπά έξοδα και ζημιές	-7.623,82	-868.116,81
Κέρδη και ζημίες από επιμέτρηση στην εύλογη αξία	4.570.001,24	0,00
Λοιπά έσοδα και κέρδη	279.213,44	21.546,00
Αποτελέσματα προ τόκων και φόρων	**5.598.919,24**	**304.680,95**
Πιστωτικοί τόκοι και συναφή έσοδα	17,05	62,46
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	-886.477,47	-538.447,91
Αποτέλεσμα προ φόρων	**4.712.458,82**	**-233.704,50**
Φόροι εισοδήματος	0,00	0,00
Αποτέλεσμα περιόδου μετά από φόρους	**4.712.458,82**	**-233.704,50**

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ & ΔΙΕΥΘ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
ΙΩΑΝΝΗΣ ΠΕΡΡΩΤΗΣ
Α.Δ.Τ Λ.146433

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.
ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ ΠΕΡΡΩΤΗΣ
Α.Δ.Τ ΑΜ.546051

Ο ΠΡΟΪΣΤ.ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ
PREMIER CONSULTING ΑΕ
ΞΕΝΟΠΟΥΛΟΣ ΙΩΑΝΝΗΣ
ΑΔΤ ΑΖ. 037947
Α/Α: 0052902 Α'ΤΑΞΗΣ

2. Δήλωση επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων (άρθρο 29 §3)

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31.12.2019 έχουν καταρτισθεί σε πλήρη συμφωνία με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4308/2014.

3. Παραδοχή συνεχιζόμενης δραστηριότητας (άρθρο 29 §4)

Βάσει των Οικονομικών καταστάσεων, το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας είχε καταστεί αρνητικό μέχρι τη χρήση 2018. Το γεγονός αυτό αποδιδόταν κατά κύριο λόγο στις λογιστικές ζημιές αποτίμησης των ακινήτων της Εταιρείας ως αποτέλεσμα της κατάρρευσης των αξιών στην Ελληνική κτηματαγορά από την έναρξη της οικονομικής κρίσης. Συγκεκριμένα, κατά την 31/12/2018 τα ίδια κεφάλαια της Εταιρείας ήταν αρνητικά κατά το ποσό των € - 7.422.026,06 με αποτέλεσμα να συντρέχουν οι προϋποθέσεις εφαρμογής των διατάξεων του άρθρου 48 του Κ.Ν. 2190/1920. Κατά την 31/12/2019 τα ίδια κεφάλαια της εταιρείας είναι θετικά κατά το ποσό € 2.984.062,52, γεγονός που οφείλεται στην εισροή κεφαλαίων από τους μετόχους της εταιρείας καθώς και των θετικών διαφορών στην εκτίμηση των ακινήτων της Εταιρείας. Ωστόσο το σύνολο των Ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρείας, κατά την 31η Δεκεμβρίου 2019 παραμένει κατώτερο από το ήμισυ (1/2) του μετοχικού της κεφαλαίου, ενώ λαμβάνοντας υπόψη και τις παρατηρήσεις της έκθεσης του Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή, καταλήγουν αρνητικά. Κατά συνέπεια συντρέχουν οι προϋποθέσεις της παρ. 4 του άρθρου 119 του Ν.4548/2018 και το Διοικητικό Συμβούλιο προτίθεται να συγκαλέσει τη γενική συνέλευση των μετόχων ώστε να ληφθούν τα κατάλληλα μέτρα.

Με την εξώδικη καταγγελία της 8 Αυγούστου 2018 η Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος κατήγγειλε την υπ΄ αριθμό 1007064756/30.04.2019 σύμβαση του ομολογιακού δανείου και κήρυξε το σύνολο του δανείου ποσού € 17.824.261,55 αμέσως ληξιπρόθεσμο και απαιτητό. Στην συνέχεια η εταιρεία την 27 Σεπτεμβρίου 2019 προχώρησε στην υπογραφή συμφωνητικού ρύθμισης ληξιπρόθεσμης οφειλής του υπολειπόμενου ποσού του δανείου € 13.612.581,45. Η αναδιάρθρωση του τραπεζικού δανεισμού αποδέσμευσε την εταιρεία από την δεινή οικονομική θέση που είχε περιέλθει. Κατά την 31/12/2019 οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της εταιρείας υπερβαίνουν το κυκλοφορούν ενεργητικό κατά € 1.040.288,14 ενώ κατά την 31/12/2018 (όπου δεν είχε επιτευχθεί η συμφωνία με την Εθνική Τράπεζα), οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της εταιρείας υπερβαίνουν το κυκλοφορούν ενεργητικό κατά € 19.302.469,87.

Προκειμένου να στηρίξει την απρόσκοπτη συνέχεια των δραστηριοτήτων της Εταιρείας, η Διοίκηση εντείνει τις προσπάθειες της για μείωση του λειτουργικού κόστους μέσω αναδιάρθρωσης και ανάπτυξης συνεργιών και ταυτόχρονα την αύξηση των εσόδων της από την μίσθωση των κενών επενδυτικών ακινήτων της και την βελτιστοποίηση της διαχείρισης των θέσεων στάθμευσης, επιδιώκοντας την ενδυνάμωση της κεφαλαιουχικής διάρθρωσης και την αποδοτικότητα της Εταιρείας.

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις έχουν ετοιμασθεί στη βάση της δυνατότητας ομαλής συνέχισης της δραστηριότητας της Εταιρείας, διότι η Διοίκηση εκτιμά με εύλογη βεβαιότητα ότι οι παραπάνω ενέργειες της θα επιτύχουν θετικά αποτελέσματα και οι μέτοχοι έχουν την οικονομική δυνατότητα αλλά και την πρόθεση να συνεχίσουν να στηρίζουν οικονομικά την Εταιρεία και κατά συνέπεια να εξασφαλίσουν την απρόσκοπτη συνέχιση της δραστηριότητας της.

Κατά συνέπεια οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις δεν περιλαμβάνουν προσαρμογές σχετικές με την ανάκτηση και την ταξινόμηση των περιουσιακών στοιχείων του ενεργητικού, τα ποσά και την ταξινόμηση των υποχρεώσεων ή άλλες προσαρμογές οι οποίες θα ήταν ως αποτέλεσμα της μη δυνατότητας ομαλής συνέχισης της δραστηριότητας της Εταιρείας.

Παρά ταύτα, το ενδεχόμενο της μη επιτυχούς υλοποίησης των σχεδίων της διοίκησης και συγκεκριμένα το ενδεχόμενο μη εξυπηρέτησης του τραπεζικού δανεισμού υποδηλώνει την ύπαρξη ουσιώδους αβεβαιότητας σχετικά με την δυνατότητα ομαλής συνέχισης της δραστηριότητας της Εταιρείας.

4. Συνοπτική Αναφορά Λογιστικών Πολιτικών (άρθρο 29 §5)

- Τα επενδυτικά ακίνητα αναγνωρίζονται βάσει της εύλογης αξίας τους η οποία εκτιμάται από επαγγελματίες εκτιμητές και επανεκτιμάται τουλάχιστον ανά διετία και σε κάθε περίπτωση όταν οι συνθήκες της αγοράς υποδηλώνουν ότι η λογιστική αξία του στοιχείου διαφέρει σημαντικά από την εύλογη αξία του. Διαφορές από την αποτίμηση των επενδυτικών ακινήτων στην εύλογη αξία τους καταχωρίζονται ως κέρδη ή ζημιές στα αποτελέσματα της περιόδου που προκύπτουν. Τα επενδυτικά ακίνητα που αποτιμούνται στην εύλογη αξία τους δεν υπόκεινται σε απόσβεση.

- Τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα αναγνωρίζονται βάσει της εύλογης αξίας τους η οποία εκτιμάται από επαγγελματίες εκτιμητές και επανεκτιμάται τουλάχιστον ανά τετραετία και σε κάθε περίπτωση όταν οι συνθήκες της αγοράς υποδηλώνουν ότι η λογιστική αξία του στοιχείου διαφέρει σημαντικά από την εύλογη αξία του. Κέρδη (θετικές διαφορές) από την επιμέτρηση των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων στην εύλογη αξία τους αναγνωρίζονται, κατά στοιχείο ακινήτου, ως διαφορά στην καθαρή θέση στην περίοδο που προκύπτουν. Ζημιές (αρνητικές διαφορές) από την επιμέτρηση των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων στην εύλογη αξία τους πρώτα συμψηφίζουν τυχόν υπάρχουσα θετική διαφορά εύλογης αξίας της καθαρής θέσης κατά περιουσιακό στοιχείο και το απομένον ποσό αναγνωρίζεται ως ζημία απομείωσης στα αποτελέσματα της περιόδου που προκύπτει.

- Το ποσό των θετικών διαφορών εύλογης αξίας (κέρδος) της καθαρής θέσης μπορεί να μεταφέρεται κατευθείαν στα αποτελέσματα εις νέον, στο βαθμό που το σχετικό ποσό έχει καταστεί πραγματοποιημένο. Η μεταφορά γίνεται είτε σταδιακά, καθώς το περιουσιακό στοιχείο αποσβένεται, είτε εφάπαξ κατά τη διαγραφή ή την καθ' οιονδήποτε τρόπο διάθεση του στοιχείου από το οποίο προέρχεται η σχετική διαφορά. Τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα που παρακολουθούνται σε εύλογες αξίες υπόκεινται σε απόσβεση όταν έχουν περιορισμένη ωφέλιμη ζωή. Η απόσβεση αυτή υπολογίζεται με βάση την αναπροσαρμοσμένη αξία.

- Τα λοιπά ενσώματα και τα άυλα πάγια στοιχεία αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσης και μεταγενέστερα επιμετρώνται στο αποσβέσιμο κόστος κτήσεως. Τα επενδυτικά ακίνητα αναγνωρίζονται βάσει της εύλογης αξίας τους η οποία εκτιμάται από επαγγελματίες εκτιμητές και επανεκτιμάται τουλάχιστον ανά διετία και σε κάθε περίπτωση όταν οι συνθήκες της αγοράς υποδηλώνουν ότι η λογιστική αξία του στοιχείου διαφέρει σημαντικά από την εύλογη αξία του. Διαφορές από την αποτίμηση των επενδυτικών ακινήτων στην εύλογη αξία τους καταχωρίζονται ως κέρδη ή ζημιές στα αποτελέσματα της περιόδου που προκύπτουν. Τα επενδυτικά ακίνητα που αποτιμούνται στην εύλογη αξία τους δεν υπόκεινται σε απόσβεση.

- Η αξία των παγίων περιουσιακών στοιχείων που έχουν περιορισμένη ωφέλιμη ζωή υπόκειται σε πλήρη απόσβεση. Η απόσβεση αρχίζει όταν το περιουσιακό στοιχείο είναι έτοιμο για τη χρήση για την οποία προορίζεται και υπολογίζεται με βάση την εκτιμώμενη ωφέλιμη οικονομική ζωή του. Οι αποσβέσεις επί των ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων διενεργούνται με τη σταθερή μέθοδο και η ωφέλιμη ζωή τους καθορίζεται σύμφωνα με τους φορολογικούς συντελεστές του Ν.4172/2013.

- Τα πάγια περιουσιακά στοιχεία που επιμετρώνται στο κόστος ή στο αποσβέσιμο κόστος υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους, όταν υπάρχουν σχετικές ενδείξεις. Ζημίες απομείωσης προκύπτουν όταν η ανακτήσιμη αξία ενός παγίου καταστεί μικρότερη από τη λογιστική του αξία. Η αναγνώριση της ζημίας απομείωσης γίνεται όταν εκτιμάται ότι η απομείωση είναι μόνιμου χαρακτήρα.

- Οι συμμετοχές παρακολουθούνται στο κόστος κτήσεως υποκείμενες σε έλεγχο απομειώσεως της αξίας τους όταν υπάρχουν ενδείξεις ή γεγονότα που υποδεικνύουν ότι η λογιστική αξία τους ενδέχεται να μην είναι ανακτήσιμη. Ζημίες απομειώσεως καταχωρίζονται όταν η λογιστική αξία των συμμετοχών υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία τους. Ως ανακτήσιμη αξία θεωρείται η αξία χρήσεως που είναι η παρούσα αξία των αναμενόμενων μελλοντικών χρηματοροών από την συμμετοχή, στην επόμενη πενταετία και της υπολειμματικής της αξίας στο τέλος της πενταετίας.

- Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιλαμβάνουν τα μετρητά και τις καταθέσεις όψεως.

- Η οντότητα επέλεξε κατόπιν σχετικής δυνατότητας που παρέχει η παρ.3 του άρθρου 23 του Ν.4308/2014 να μην αναγνωρίσει αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος στις χρηματοοικονομικές της καταστάσεις.

- Η εταιρεία αναγνωρίζει τα έσοδα και τα έξοδα, όταν αυτά καθίστανται δουλευμένα. Το έσοδο αποτιμάται στο ονομαστικό ποσό του εισπραχθέντος ή εισπρακτέου ανταλλάγματος και αντιπροσωπεύει το εισπρακτέο ποσό για τις υπηρεσίες, καθαρό από εκπτώσεις, επιστροφές και Φόρο Προστιθέμενης Αξίας.

- Τα έξοδα περιλαμβάνουν:

  - Τα έξοδα ίδρυσης.

  - Τις πάσης φύσεως δαπάνες μισθοδοσίας εργαζομένων, περιλαμβανομένων των προβλέψεων για μελλοντικές παροχές.

  - Τις επισκευές και συντηρήσεις.

  - Τις αποσβέσεις ενσώματων και άυλων πάγιων στοιχείων.

  - Τις προβλέψεις για λοιπούς κινδύνους και έξοδα.

  - Τους τόκους και τα συναφή έξοδα.

  - Τα έξοδα και τις ζημίες που προκύπτουν από την επιμέτρηση περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, σύμφωνα με τον παρόντα νόμο.

  - Τις ζημίες που προκύπτουν από τη διαγραφή περιουσιακών στοιχείων.

  - Τις λοιπές προκύπτουσες ζημίες που παρουσιάζονται με το καθαρό ποσό τους.

  - Το φόρο εισοδήματος της περιόδου.

  - Κάθε άλλο έξοδο που έχει προκύψει και δεν περιλαμβάνεται στις προηγούμενες κατηγορίες.

5. Παρεκκλίσεις (άρθρο 29 §6)

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις αποτελούν ενιαίο σύνολο και παρουσιάζουν εύλογα, τα αναγνωριζόμενα περιουσιακά στοιχεία (στοιχεία ενεργητικού), τις υποχρεώσεις, την καθαρή θέση, τα στοιχεία εσόδων και εξόδων, κερδών και ζημιών, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4308/2014.

Η οντότητα δεν έχει παρεκκλίνει ως προς τις υποχρεώσεις της σύμφωνα με την παράγραφο 2 του άρθρου 16 του Ν.4308/2014 περί εύλογης παρουσίασης.

6. Τυχόν Συσχετισμοί (άρθρο 29 §7)

Δεν υπάρχει περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση η οποία σχετίζεται με περισσότερα από ένα κονδύλια του ισολογισμού, ώστε να προβούμε σε γνωστοποίηση της σχέσης του στοιχείου αυτού με τα σχετιζόμενα κονδύλια των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

7. Ενσώματα και Άυλα Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία (άρθρο 29 §8)

Ακολουθεί πίνακας των κονδυλίων των ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων.

ΧΡΗΣΗ 2019	Γη (οικόπεδα) (ιδιοχρησιμοποιούμενα) σε εύλογη αξία	Κτήρια - τεχνικά έργα (ιδιοχρησιμοποιούμενα) σε εύλογη αξία	Επενδυτικά Ακίνητα σε εύλογη αξία	Λοιπός εξοπλισμός σε αποσβέσιμο κόστος	Λοιπά άυλα σε αποσβέσιμο κόστος	**ΣΥΝΟΛΑ**
Μικτή λογιστική αξία 01.01.2019 / Εύλογη αξία 01.01.2019	659.619,64	616.082,04	10.718.781,00	13.059,44	2.386.494,86	**14.394.036,98**
Προσθήκες περιόδου		1.205,97	1.162,25			**2.368,22**
Μειώσεις περιόδου						**0,00**
Μικτή λογιστική αξία 31.12.2019	**659.619,64**	**617.288,01**	**10.719.943,25**	**13.059,44**	**2.386.494,86**	**14.396.405,20**
Σωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις 01.01.2019	0,00	-104.748,76	0,00	-10.260,55	-2.204.407,86	**-2.319.417,17**
Αποσβέσεις περιόδου		-12.365,65		-449,06	-91.043,37	**-103.858,08**
Μειώσεις αποσβεσθέντων περιόδου						**0,00**
Απομειώσεις περιόδου						**0,00**
Αναστροφές απομειώσεων περιόδου						**0,00**
Σωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις 31.12.2019	**0,00**	**-117.114,41**	**0,00**	**-10.709,61**	**-2.295.451,23**	**-2.423.275,25**
Πραγματοποιηθέντα κέρδη και ζημίες στα αποτελέσματα						**0,00**
Διαφορές επιμέτρησης αξίας στα αποτελέσματα			4.570.001,24			**4.570.001,24**
Διαφορές επιμέτρησης αξίας στην καθαρή θέση (σε επόμενη χρήση προστίθεται σε λογιστική αξία)	19.815,08	697.064,64				**716.879,72**
Διαφορές επιμέτρησης αξίας στην καθαρή θέση (σε επομενη χρήση προστίθεται σε αξία σωρευμένων αποσβέσεων)		-132.249,96				**-132.249,96**
Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2019 / Εύλογη αξία 31.12.2019	**679.434,72**	**1.064.988,28**	**15.289.944,49**	**2.349,83**	**91.043,63**	**17.127.760,95**

ΧΡΗΣΗ 2018	Γη (οικόπεδα) (ιδιοχρησιμοποιούμενα) σε εύλογη αξία	Κτήρια - τεχνικά έργα (ιδιοχρησιμοποιούμενα) σε εύλογη αξία	Επενδυτικά Ακίνητα σε εύλογη αξία	Λοιπός εξοπλισμός σε αποσβέσιμο κόστος	Λοιπά άυλα σε αποσβέσιμο κόστος	**ΣΥΝΟΛΑ**
Μικτή λογιστική αξία 01.01.2018 / Εύλογη αξία 01.01.2018	659.619,64	616.082,04	10.718.781,00	12.162,59	2.386.494,86	**14.393.140,13**
Προσθήκες περιόδου				896,85		**896,85**
Μειώσεις περιόδου						**0,00**
Μικτή λογιστική αξία 31.12.2018	**659.619,64**	**616.082,04**	**10.718.781,00**	**13.059,44**	**2.386.494,86**	**14.394.036,98**
Σωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις 01.01.2018	0,00	-92.402,68	0,00	-8.857,64	-2.113.284,75	**-2.214.545,07**
Αποσβέσεις περιόδου		-12.346,08		-1.402,91	-91.123,11	**-104.872,10**
Μειώσεις αποσβεσθέντων περιόδου						**0,00**
Απομειώσεις περιόδου						**0,00**
Αναστροφές απομειώσεων περιόδου						**0,00**
Σωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις 31.12.2018	**0,00**	**-104.748,76**	**0,00**	**-10.260,55**	**-2.204.407,86**	**-2.319.417,17**
Πραγματοποιηθέντα κέρδη και ζημίες στα αποτελέσματα						**0,00**
Διαφορές επιμέτρησης αξίας στα αποτελέσματα						**0,00**
Διαφορές επιμέτρησης αξίας στην καθαρή θέση (σε επόμενη χρήση προστίθεται σε λογιστική αξία)						**0,00**
Διαφορές επιμέτρησης αξίας στην καθαρή θέση (σε επομενη χρήση προστίθεται σε αξία σωρευμένων αποσβέσεων)						**0,00**
Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2018 / Εύλογη αξία 31.12.2018	**659.619,64**	**511.333,28**	**10.718.781,00**	**2.798,89**	**182.087,00**	**12.074.619,81**

8. Γνωστοποίησεις επιμέτρησης στην εύλογη αξία (άρθρο 29 §10)

Με βάση μελέτη της ανεξάρτητης εταιρείας ορκωτών εκτιμητών «ΑΞΙΕΣ ΑΕ» στην παρούσα χρήση αναπροσαρμόστηκε η αξία των ιδιοχρησιμοποιούμενων και επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας στο συνολικό ποσό των € 17.034.367,49.

Από την εκτίμηση των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων προέκυψε θετική διαφορά ποσού € 584.629,76 για την οποία σχηματίστηκε αποθεματικό στην καθαρή θέση και από την εκτίμηση των επενδυτικών ακινήτων προέκυψε κέρδος € 4.570.001,24 με συνέπεια τα αποτελέσματα της παρούσας χρήσης να ωφεληθούν κατά € 4.570.001,24.

Για την εκτίμηση της εύλογης αξίας του ακινήτου για σκοπούς Ε.Λ.Π. υιοθετήθηκε η προσέγγιση των προεξοφλούμενων χρηματοοικονομικών ροών.

Προσέγγιση προεξοφλούμενων χρηματοοικονομικών ροών

Με βάση την εν λόγω μέθοδο υπολογίζεται η συνολική παρούσα αξία των τρεχόντων και μελλοντικών μισθωμάτων ενός μισθωμένου ακινήτου ή χώρου. Η αξία αυτή προσδιορίζεται βάσει των όρων της ισχύουσας μισθωτήριας σύμβασης (διάρκεια, ύψος και αναπροσαρμογή μισθώματος κ.λπ), χρησιμοποιώντας μια περίοδο πρόβλεψης, η οποία συνήθως είναι ίση με την υπόλοιπη περίοδο μέχρι τη λήξη της ισχύουσας μίσθωσης ή την περίοδο προστασίας του επενδυτή. Σε περιπτώσεις ακινήτων με μεγάλο αριθμό μονάδων μισθωμένων ανεξάρτητα (π.χ. εμπορικά κέντρα, μέγαρα γραφείων κ.λπ), η περίοδος πρόβλεψης μπορεί να είναι ίση με την υπόλοιπη περίοδο μέχρι τη λήξη της όποιας μίσθωσης λήγει πιο άμεσα, με την παραδοχή ότι ταυτόχρονα θα έληγαν και οι λοιπές μισθώσεις. Στο ποσό αυτό προστίθεται και η παρούσα αξία των κεφαλαιοποιημένων μελλοντικών αγοραίων μισθωμάτων, τα οποία προσδιορίζονται κατόπιν προβολών για τη χρονική στιγμή που τελειώνει η περίοδος πρόβλεψης. Όσον αφορά το συντελεστή προεξόφλησης, ο υπολογισμός του ξεκινάει από την απαιτούμενη απόδοση που θα επιθυμούσε να λάβει ένας επενδυτής από το δικαίωμα εκμετάλλευσης του ακινήτου για συμφωνημένο διάστημα.

Μέθοδος κεφαλαιοποίησης εισοδήματος

Η μέθοδος αυτή στηρίζεται στη λογική ότι η αξία ενός ακινήτου προκύπτει από την κεφαλαιοποιημένη αξία του μισθώματος που εκτιμάται ότι αυτό μπορεί να αξιώσει. Θεωρείται η πλέον ενδεδειγμένη μέθοδος για την αποτίμηση εμπορικών ακινήτων ή ακινήτων εισοδήματος. Οι συνήθεις παράγοντες που συνυπολογίζονται κατά την εφαρμογή της μεθόδου αυτής και προκειμένου να προσδιοριστεί η μισθωτική αξία είναι καταρχάς η χρήση του ακινήτου, η ακριβής θέση του, καθώς και το επίπεδο της αγοράς για ακίνητα με τα αυτά χαρακτηριστικά. Επιπρόσθετοι παράγοντες που επηρεάζουν τη μισθωτική αξία αφορούν τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του ακινήτου, όπως η ηλικία του, η διάταξη του κτιρίου στο οικόπεδο, η διαμόρφωση των εσωτερικών χώρων, η ποιότητα κατασκευής και ο βαθμός συντήρησής του, το πολεοδομικό καθεστώς του κ.α. Η ρευστότητα της αγοράς κατά τη χρονική στιγμή της εκτίμησης αποτελεί ασφαλώς παράγοντα που λαμβάνεται υπ' όψη στην εκτίμηση της μισθωτικής και κατ' επέκταση της κεφαλαιακής αξίας του, ιδιαίτερα στις περιπτώσεις μεγάλου μεγέθους ακινήτων. Συνεπώς, η μέθοδος στηρίζεται στην ορθή αποτύπωση του δίκαιου μισθώματος που θα αξίωνε το ακίνητο ως ελεύθερο στην αγορά.
Λόγω του σχετικά περιορισμένου αριθμού πράξεων που εντοπίστηκαν, λήφθηκε υπ' όψη και το εύρος των αιτούμενων τιμών που παραθέτονται στο σχετικό παράρτημα της έκθεσης, καθώς και οι γενικότερες πληροφορίες που συλλέξαμε από την περιοχή. Με βάση τα παραπάνω, καθώς και τα θετικά και αρνητικά χαρακτηριστικά του ακινήτου, υιοθετήσαμε κατάλληλες μισθωτικές τιμές μονάδας και καταλήξαμε στον προσδιορισμό του μισθώματος κάθε μονάδας του που δεν τελεί υπό μίσθωση. Το συνολικό μίσθωμα στη συνέχεια συμπεριλήφθηκε στους πίνακες των προεξοφλούμενων χρηματοοικονομικών ροών, προκειμένου να κεφαλαιοποιηθεί με την εφαρμογή κατάλληλων συντελεστών.

9. Εξασφαλίσεις (άρθρο 29 §13)

Με την από 30 Απριλίου 2009 απόφαση της Γ.Σ. των μετόχων εκδόθηκε κοινό ενυπόθηκο ομολογιακό δάνειο από την Εταιρεία ονομαστικής αξίας € 34.150.000 μέσω της διοργανώτριας τράπεζας «Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος ΑΕ» και «Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος (Κύπρου) ΛΤΔ».

Προς εξασφάλιση των πάσης φύσεως απαιτήσεων των Ομολογιούχων κατά του Εκδότη, οι οποίες απορρέουν ή θα απορρεύσουν από τους όρους της Σύμβαση, όπως απαιτήσεις από κεφάλαιο, τόκους, τόκους υπερημερίας - περιλαμβανόμενων και των τόκων επί των ληξιπρόθεσμων τόκων και τόκων υπερημερίας - εισφορές, έξοδα, η δαπάνες, έχουν ληφθεί οι ακόλουθες εξασφαλίσεις:

- Εγγραφή βάρους (προσημείωση υποθήκης) ποσού ευρώ σαράντα εκατομμυρίων (€40.000.000) ά σειράς επί του Ακινήτου.
- Εκχώρηση λόγω ενεχύρου μισθωμάτων των ιδιοκτησιών που θα δημιουργηθούν στο Ακίνητο. Τα μισθώματα θα κατατίθενται σε ειδικό λογαριασμό που θα τηρεί ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων στο όνομα του Εκδότη. Στο λογαριασμό αυτό θα παραμένει υπό δέσμευση. Αποδεσμεύσεις ποσών θα πραγματοποιούνται κατόπιν εγκρίσεως του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων. Ενεχυρίαση έντοκης κατάθεσης του κ. Παπαγεωργίου ή άλλου προσώπου που θα υποδειχθεί, ύψους € 10.000.000 μέχρι την ολοκλήρωση της κατασκευής και τη μίσθωση των χώρων του Ακινήτου.
- Σε περίπτωση επίτευξης ετησίων μισθωμάτων το ποσό των οποίων θα διαμορφωθεί σε ύψος μικρότερο του προβλεπόμενου εκ μέρους του Εκδότη (€3.000.000 ετησίως), θα παραμείνει και μετά τη μίσθωση του ακινήτου ενέχυρο επί κατάθεσης, το ύψος της οποίας θα υπολογίζεται σε €9.000 για κάθε €1.000 που θα υπολείπονται των € 3.000.000 ετησίου ενοικίου.

Επιπλέον υπάρχει εκχώρηση λόγω ενεχύρου, υπέρ της Τράπεζας ΕΤΕ δυνάμει της από 17/02/2011 συμβάσεως ενεχυριάσεως των απαιτήσεων της εταιρείας, οι οποίες θα απορρέουν από το ασφαλιστήριο συμβόλαιο που έχει καταρτιστεί και αφορά στην ασφάλιση του ενυπόθηκου δανείου.

Περαιτέρω εξασφαλίσεις με βάσει το ιδιωτικό συμφωνητικό ρύθμισης ληξιπρόθεσμης οφειλής της σύμβασης κάλυψης κοινού ενυπόθηκου ομολογιακού δανείου, της 27/09/2019 με την τράπεζα ΕΤΕ:

- Εκχώρηση απαιτήσεων, που απορρέουν ή θα απορρέουν από συμβάσεις μίσθωσης, υφιστάμενες και μελλοντικές του ενυπόθηκου ακινήτου ιδιοκτησίας της εταιρείας, κατά των εκάστοτε μισθωτών του και για το σύνολο της μισθωτικής διάρκειας, καθώς και για τυχόν ανανέωση ή παράτασή της, εξαιρουμένων ΦΠΑ, χαρτοσήμου, κοινοχρήστων και λοιπών ποσών που δεν αποτελούν μίσθωμα.
- Εκχώρηση λόγω ενεχύρου λογαριασμού καταθέσεων που τηρεί η εταιρεία στην τράπεζα ΕΤΕ και στον οποίο θα κατατίθενται τα ανωτέρω υπό εξασφαλίσεων εισπραττόμενα ποσά.
- Εκχώρηση λόγω ενεχύρου α’ σειράς υπέρ της τράπεζας ΕΤΕ κάθε απαίτησης της εταιρείας από επ’ ονόματί του κατάθεση (έσοδα από την λειτουργία του πάρκινγκ).
- Εκχώρηση επιχειρηματικών απαιτήσεων της εταιρείας υπέρ της τράπεζας ΕΤΕ, υφιστάμενων και μελλοντικών από συναφθείσες ή συναφθησόμενες συμβάσεις μαζικής εκμίσθωσης θέσεων στάθμευσης.
- Ενεχυρίαση άληκτων συναλλαγματικών της εταιρείας.

10. Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις (άρθρο 29 §14)

Εγγύηση ενοικίων - €177.934,00

11. Χρηματοοικονομικές Δεσμεύσεις, Εγγυήσεις, Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις (άρθρο 29 §16)

Οι φορολογικές υποχρεώσεις της εταιρίας δεν έχουν εξεταστεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις από 2013 μέχρι και 2019. Η εταιρία δεν είναι σε θέση να προβεί σε εκτίμηση των πρόσθετων φόρων και των προσαυξήσεων που πιθανόν καταλογιστούν σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο και δεν έχει σχηματίσει σχετική πρόβλεψη για αυτή την ενδεχόμενη υποχρέωση.
Κατά της εταιρείας υφίσταται αγωγή ενώπιον του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, για συνολικό ποσό αξίωσης € 730 χιλ. περίπου, η οποία δεν έχει τελεσιδικήσει. Τόσο ο Νομικός Σύμβουλος της Εταιρείας όσο και η Διοίκηση εκτιμούν θετική έκβαση και για τον λόγο αυτό δεν έχει διενεργηθεί οποιαδήποτε πρόβλεψη στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

12. Ανάλυση Επιμέρους Στοιχείων Εσόδων ή Εξόδων (άρθρο 29 §17)

Ακολουθεί η ανάλυση των σημαντικών κονδυλίων εσόδων-εξόδων.

Έσοδα

Περιγραφή Πελάτη	Αξία
Εκμετάλλευση Ακινήτων	1.459.907,64

Έξοδα

Περιγραφή	Αξία
Αμοιβές Τρίτων - Μεσιτείες	128.296,94
Φόροι-Τέλη	62.990,65
Μισθώματα	1.200,00
Ασφάλιστρα	20.816,71
Διαχείριση Εμπορικού Κέντρου	251.477,89
Τόκοι και Τραπεζικά Έξοδα	886.477,47
Αποσβέσεις	103.858,08

13. Τόκοι που ενσωματώθηκαν στο κόστος κτήσης (άρθρο 29 §18)

Η Εταιρεία έχει κεφαλαιοποίησει τόκους κατασκευαστικής περιόδου συνόλου 1.765.432,84 ευρώ που αφορούν τις χρήσεις 2009 και 2010.

14. Απασχολούμενο Προσωπικό (άρθρο 29 §23α)

Η εταιρεία δεν απασχολεί προσωπικό.

15. Συναλλαγές με μέλη διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών συμβουλίων (άρθρο 29 §25)

Κατά την χρήση 2019 δεν αποδόθηκαν αμοιβές σε μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρείας.

16. Σημαντικά μετά της ημερομηνίας Ισολογισμού γεγονότα

Στις 25/02/2020, εμφανίστηκε το πρώτο κρούσμα στην Ελλάδα, συσχετισμένο με τον ιό COVID-19 ο οποίος χαρακτηρίστηκε από τον Παγκόσμιο Οργανισμό Υγείας ως πανδημία στις 11/03/2020. Στις 13/03/2020 η Κυβέρνηση δημοσίευσε την απόφασή της για λήψη Κρατικών μέτρων, όπως η επιβολή προσωρινής απαγόρευσης της λειτουργίας ευρέος φάσματος καταστημάτων λιανικής πώλησης, εσωτερικών χώρων και άλλων τοποθεσιών, με στόχο την επιβράδυνση της εξάπλωσης του ιού.

Στις 28/04/2020, ο Πρωθυπουργός με εξαγγελία του προανήγγειλε σταδιακή άρση των περιοριστικών μέτρων με στόχο την επανεκκίνηση της οικονομικής δραστηριότητας στη χώρα, η οποία εξήλθε επιτυχώς από την κορύφωση της πανδημίας.
Από τις 04/05/2020 λειτουργούν κανονικά πλέον τα καταστήματα λιανικού εμπορίου χαμηλής όχλησης ενώ τα υπόλοιπα από 11/05/2020, με εξαίρεση όσα βρίσκονται σε εμπορικά κέντρα τα οποία άνοιξαν την 01/06/2020.
Η εξέλιξη της πανδημίας παρακολουθείται καθημερινά από το Υπουργείο Υγείας και εφαρμόζονται περιοριστικά μέτρα σε περιπτώσεις που τα κρούσματα σε ορισμένες περιοχές της χώρας φανερώνουν πιθανή έξαρση, όπως προσφάτως εντός του Ιουνίου στην περιοχή της Ξάνθης. Η κατάσταση μέχρι στιγμής στη χώρα παραμένει σταθερά ικανοποιητική.
Ως αποτέλεσμα των ανωτέρω μέτρων, δεν υπάρχουν σημαντικές επιπτώσεις στην εμπορική δραστηριότητα της Εταιρείας η οποία συνεχίστηκε χωρίς σημαντικές διακυμάνσεις κατά την περίοδο των περιοριστικών μέτρων.
Η Εταιρεία συνεχίζει την δραστηριότητα της απρόσκοπτα και δεν αποφάσισε να κάνει χρήση της δυνατότητας του Νόμου περί αναστολής της λειτουργείας της και κατ' επέκταση των εργαζομένων της. Έχει ωστόσο λάβει όλα τα απαραίτητα μέτρα προφύλαξης για τους εργαζομένους και τους συνεργάτες της.
Η Εθνική Τράπεζα αποδέχθηκε το αίτημα της εταιρείας, αναφορικά με την μετάθεση του συνόλου των μηνιαίων δόσεων κεφαλαίου που έληγαν το χρονικό διάστημα από 01.03.2020-31.12.2020 συνολικού ποσού € 300 χιλ. με μετάθεσή τους στη λήξη του δανείου, με ισόποση αύξηση της τελευταίας δόσης balloon payment στις 31/10/2029.
Με την από 16-3-2021 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων, αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά το ποσό των ευρώ 209.000,00 με την κεφαλαιοποίηση ποσών που έχουν κατατεθεί από μέτοχο και προορίζονται για αύξηση μετοχικού κεφαλαίου και με την έκδοση 20.900 νέων ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας εκάστης ευρώ 10,00 και τιμή διάθεσης εκάστης ευρώ 244,45. Το υπέρ το άρτιο ποσό των ευρώ 234,45 ανά μετοχή ήτοι το συνολικό ποσό των ευρώ 4.900.000 ήχθη σε πίστωση του λογαριασμού «Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο», μη δυνάμενο να διατεθεί υπό μορφή μερίσματος ή ποσοστού. Κατά συνέπεια το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε ευρώ 5.269.000,00 διαιρούμενο σε 526.900 ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας εκάστης ευρώ 10,00. Το υπέρ το άρτιο ποσό των ευρώ 234,45 ανά μετοχή ήτοι το συνολικό ποσό των ευρώ 4.900.000 ήχθη σε πίστωση του λογαριασμού «Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο», μη δυνάμενο να διατεθεί υπό μορφή μερίσματος ή ποσοστού.»

Αθήνα, 19 Μαρτίου 2021

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ & ΔΙΕΥΘ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ	Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.	Ο ΠΡΟΪΣΤ.ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ
ΙΩΑΝΝΗΣ ΠΕΡΡΩΤΗΣ	ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ ΠΕΡΡΩΤΗΣ	PREMIER CONSULTING ΑΕ
Α.Δ.Τ Λ.146433	Α.Δ.Τ ΑΜ.546051	ΞΕΝΟΠΟΥΛΟΣ ΙΩΑΝΝΗΣ
		ΑΔΤ ΑΖ. 037947
		Α/Α: 0052902 Α'ΤΑΞΗΣ