Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2021.11.01 14:50:33 EET
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,01/11/2021
Αριθ. Πρωτ.:2478062

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **COSTA NAVARINO SOUTH PROPERTIES ΑΝΑΠΤΥΞΗ, ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**, το διακριτικό τίτλο **COSTA NAVARINO SOUTH PROPERTIES** και αριθμό ΓΕΜΗ **144710901000**.

Την **01/11/2021** καταχωρήθηκαν αυτοματοποιημένα στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), με **Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης ,** τα κατωτέρω στοιχεία:

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 2667719 οι εγκεκριμένες από την 21/10/2021 Γενική Συνέλευση οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται για τη χρήση 01/01/2020 έως 31/12/2020.

Β) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 2667720 η από 21/10/2021 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης σύμφωνα με την οποία ορίστηκαν για τον έλεγχο των Οικονομικών καταστάσεων της χρήσης από 01/01/2021 έως 31/12/2021:

- Η ελεγκτική εταιρεία «**ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.»**, Α.Φ.Μ. 094316657-Δ.Ο.Υ. , Αρ. ΓΕΜΗ 710901000, και (Δ/νση : null null ΤΚ ,), με αριθμό μητρώου ΣΟΕΛ 107.

Τακτικοί Ελεγκτές:

- ο/η κ. ΤΖΙΦΑΣ ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ του ΝΙΚΟΛΑΟΣ, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής, που γεννήθηκε στην το , με αριθμό μητρώου ΕΛΤΕ 30011.

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.

COSTA NAVARINO SOUTH PROPERTIES ΑΝΑΠΤΥΞΗ, ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ.
Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής

Αναφοράς («ΔΠΧΑ») όπως έχουν εκδοθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση

για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2020

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ & ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ	ΤΟ ΜΕΛΟΣ	Ο ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΣΤΕΦΑΝΟΣ Β. ΘΕΟΔΩΡΙΔΗΣ	ΔΗΜΗΤΡΗΣ Μ. ΦΡΥΔΑΣ	ΣΤΕΦΑΝΟΣ ΚΟΝΤΟΣΤΕΡΓΙΟΣ
Α.Δ.Τ. ΑΜ 106658	Α.Δ.Τ. ΑΖ 104205	Α.Δ.Τ. ΑΚ 750727

Γ.Ε.ΜΗ: 144710901000
Έδρα : Πεντέλης 5, Παλαιό Φάληρο 17564 Αθήνα, Ελλάδα

Περιεχόμενα Οικονομικών Καταστάσεων **Σελίδα**

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ 3
Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή 6
Κατάσταση συνολικού εισοδήματος για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2020 9
Κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2020 10
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2020 11
Κατάσταση Ταμειακών ροών για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2020 12
Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2020 13
1. Γενικές πληροφορίες 13
2. Πλαίσιο κατάρτισης και βάση παρουσίασης των οικονομικών καταστάσεων 13
2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων 13
2.2 Βάση Παρουσίασης 13
2.3 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις 13
2.3.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές 14
2.3.2 Σημαντικές κρίσεις κατά την εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών 14
2.4 Αλλαγές λογιστικών πολιτικών και γνωστοποιήσεων 14
2.5 Πρότυπα που έχουν εκδοθεί αλλά δεν έχουν εφαρμογή στην παρούσα λογιστική περίοδο και η Εταιρεία δεν έχει υιοθετήσει νωρίτερα 15
3. Σημαντικές λογιστικές αρχές 17
3.1 Διαχωρισμός κυκλοφορούντων / μη κυκλοφορούντων στοιχείων 17
3.2 Εύλογη αξία χρηματοοικονομικών στοιχείων 17
3.3 Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες 18
3.4 Φόροι εισοδήματος τρέχων και αναβαλλόμενος 18
3.5 Μετατροπή ξένων νομισμάτων 19
3.5.1 Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης 19
3.5.2 Συναλλαγές και υπόλοιπα 19
3.6 Μισθώσεις 19
3.7 Κόστος δανεισμού 19
3.8 Αποθέματα 20
3.9 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων 20
3.10 Χρηματικά διαθέσιμα και βραχυπρόθεσμες καταθέσεις 20
3.11 Μετοχικό κεφάλαιο 20
3.12 Προβλέψεις για ενδεχόμενες υποχρεώσεις 20
4. Κύκλος εργασιών 20
5. Λειτουργικά έξοδα 21
6. Χρηματοοικονομικά έσοδα και έξοδα 21
7. Φόρος εισοδήματος και αναβαλλομένη φορολογία 21
8. Αποθέματα 22
9. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις 23
10. Λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις 23
11. Ταμειακά διαθέσιμα και βραχυπρόθεσμες καταθέσεις 23
12. Μετοχικό κεφάλαιο 24
13. Μακροπρόθεσμα Δάνεια 24
14. Εμπορικές υποχρεώσεις 24
15. Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα 25
16. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη 25
17. Δεσμεύσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις 25
18. Στόχοι και πολιτικές διαχείρισης χρηματοοικονομικών κινδύνων 25
19. Μεταγενέστερα γεγονότα 25

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ «COSTA NAVARINO SOUTH PROPERTIES ΑΝΑΠΤΥΞΗ, ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»

για την περίοδο από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2020

Προς την

Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της

«COSTA NAVARINO SOUTH PROPERTIES ΑΝΑΠΤΥΞΗ, ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»

Η παρούσα έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου αφορά στη χρονική περίοδο 01.01.2020-31.12.2020 της κλειόμενης χρήσεως. Η έκθεση συντάχθηκε και είναι εναρμονισμένη με τις σχετικές διατάξεις του Ν.4548/2018 όπως ισχύει.

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις συντάχθηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας «COSTA NAVARINO SOUTH PROPERTIES ΑΝΑΠΤΥΞΗ, ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» για την χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2020 ελέγχονται από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

Στην παρούσα έκθεση περιέχονται συνοπτικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες για την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα της Εταιρείας.

Η Εταιρεία

Η Εταιρεία «COSTA NAVARINO SOUTH PROPERTIES ΑΝΑΠΤΥΞΗ, ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» Ιδρύθηκε την 20η Δεκεμβρίου 2017.

Ο Σκοπός της Εταιρείας σύμφωνα με το καταστατικό της είναι:

α) Η απόκτηση, ανάπτυξη, ανέγερση, αξιοποίηση, διαχείριση, εκμίσθωση, μίσθωση, πώληση, διάθεση και εν γένει εκμετάλλευση παραθεριστικών κατοικιών, τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών, λοιπών τουριστικών ακινήτων, καθώς και πάσης φύσεως ακινήτων εν γένει. β) Η παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών σε σχέση με τα ανωτέρω. γ) Η παροχή υπηρεσιών μελέτης, κατασκευής, επίβλεψης και διαχείρισης τεχνικών έργων που προορίζονται για ίδια χρήση ή για λογαριασμό τρίτων.

Για την επίτευξη των πιο πάνω σκοπών της η Εταιρεία δύναται:

α) Να ιδρύει θυγατρικές εταιρείες και να συμμετέχει σε οποιαδήποτε επιχείρηση με παρόμοιους σκοπούς και με οποιονδήποτε εταιρικό τύπο, β) Να συνεργάζεται με οποιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο και να συμμετέχει σε κοινοπραξίες, γ) Να παρέχει εγγυήσεις υπέρ εταιρειών και γενικά επιχειρήσεων ή κοινοπραξιών στις οποίες συμμετέχει η Εταιρεία ή με τις οποίες συνεργάζεται με οποιονδήποτε τρόπο, παρέχοντας πάσης φύσεως ασφάλειες, ενοχικές ή εμπράγματες, δ) Να ιδρύει υποκαταστήματα, ή πρακτορεία οπουδήποτε στην Ελλάδα ή το εξωτερικό, ε) Να αντιπροσωπεύει οποιαδήποτε επιχείρηση ημεδαπή ή αλλοδαπή με όμοιο ή παρεμφερή σκοπό, στ) Να αγοράζει ακίνητα είτε για την εξυπηρέτηση των λειτουργικών αναγκών της, είτε προς εκμετάλλευση και, ζ) Να διενεργεί οποιαδήποτε πράξη, η οποία είναι συναφής, συμπληρωματική ή επιβοηθητική των υπό των ανωτέρω σκοπών της.

Η Εταιρεία κατά κύριο λόγο λειτουργεί και πραγματοποιεί τις επιχειρηματικές της δραστηριότητες σε δύο περιοχές στην Ελλάδα, στην περιοχή της Μεσσηνίας και την Αθήνα, με την πρόθεση να επεκταθεί και σε άλλες περιοχές στην Ελλάδα στο μέλλον.

Αρχές Διοίκησης

Η Διοίκηση της εταιρείας ασκείται από το Δ.Σ. που αποτελείται από τρείς (3) έως εννέα (9) συμβούλους. Οι κανόνες που προβλέπει το Καταστατικό της Εταιρείας για το διορισμό και την αντικατάσταση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου καθώς και για την τροποποίηση των διατάξεων του Καταστατικού δεν διαφοροποιούνται από τις διατάξεις του Ν.4548/2018.

Διάρθρωση Μετοχικού Κεφαλαίου

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αρχικά ανερχόταν στο ποσό των ευρώ 26.000.000 διαιρούμενο σε 2.600.000 μετοχές ονομαστικής αξίας 10 Ευρώ εκάστης. Από το ποσό αυτό ευρώ 25.670.000 προέρχεται από εισφορά σε είδος της μοναδικής μετόχου «ΤΕΜΕΣ ΑΕ» 12 ακινήτων αποτιμημένων σε εύλογη αξία και ποσό ευρώ 330.000 σε μετρητά.
Στις 8 Ιανουαρίου 2019, η Εταιρεία, με απόφαση της Έκτακτης Αυτόκλητης Καθολικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων, προχώρησε σε μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της, κατά το ποσό των €1.200.000, με ακύρωση 120.000 ονομαστικών μετοχών,

ονομαστικής αξίας €10 η κάθε μία. Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας διαμορφώθηκε στο ποσό των € 24.800.000. Στις 26 Νοεμβρίου 2019, η Εταιρεία, με απόφαση της Έκτακτης Αυτόκλητης Καθολικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων, προχώρησε σε μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της, κατά το ποσό των €4.000.000, με ακύρωση 400.000 ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας €10 η κάθε μία. Στις 6 Μαΐου 2020 η Εταιρεία, με απόφαση της μόνης μετόχου, προχώρησε σε μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της, κατά το ποσό των €7.500.000, με ακύρωση 750.000 ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας €10 η κάθε μία. Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας διαμορφώθηκε στο ποσό των € 13.300.000.

Μετοχική Σύνθεση
Μετοχολόγιο 31/12/2020
ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΜΕΣΣΗΝΙΑΣ Α.Ε.
Μετοχές 1.330.000
Ποσοστό 100%
Σύνολο Μετοχών «COSTA NAVARINO SOUTH PROPERTIES ΑΝΑΠΤΥΞΗ, ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» 1.330.000

Α. Συνοπτικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες για την Εταιρεία

Η εξέλιξη των εργασιών για τη χρήση 2020 καθώς και τα συνοπτικά οικονομικά αποτελέσματα της Εταιρείας έχουν ως εξής:

Πωλήσεις: Τα έσοδα από πώληση οικοπέδων σε εύλογη αξία ανήλθαν σε € 5.211.000
Κόστος Πωλήσεων: Το κόστος πώλησης οικοπέδων ανήλθε σε 5.126.500
Μικτά Αποτελέσματα : Τα μικτά αποτελέσματα της Εταιρείας ανήλθαν κατά τη χρήση 2020 σε € 84.500
Έξοδα διοίκησης: Τα έξοδα διοίκησης της εταιρείας ανήλθαν σε € (55.469)
Αποτελέσματα προ φόρων: Τα κέρδη προ φόρων για την χρήση 2020 ανήλθαν σε € 34.119
Καθαρά αποτελέσματα μετά από φόρους: Η Εταιρεία εμφάνισε κέρδη μετά φόρων στο 2020 ύψους € 2.011.

Β. Περιβαλλοντικά θέματα

Η Εταιρεία πιστεύει στην αρμονική συνύπαρξη της επιχειρησιακής δραστηριότητας με τον άνθρωπο και το φυσικό περιβάλλον. Κατανοούμε πλήρως τις ευθύνες μας για την προστασία του περιβάλλοντος και της τοπικής κοινωνίας στην οποία λειτουργούμε. Κατά συνέπεια προτεραιότητά μας αποτελεί η πρόληψη και αποφυγή της ρύπανσης του περιβάλλοντος και όπου αυτό δεν είναι εφικτό, η μείωση στο ελάχιστοδ των περιβαλλοντικών επιπτώσεων των δραστηριοτήτων μας και η διαρκής βελτίωση των περιβαλλοντικών μας επιδόσεων.

Γ. Εργασιακά & Κοινωνικά θέματα

Η Εταιρεία δεν απασχόλησε προσωπικό κατά την διάρκεια της παρούσας χρήσης.

Δ. Προοπτικές και στόχοι για τη χρήση 2020

Η Εταιρεία εντός του έτους 2020 αναμένεται να παρουσιάσει σημαντική αύξηση τζίρου και κερδοφορία.

Ε. Κίνδυνοι και αβεβαιότητες

Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων
Η Εταιρεία εκτίθεται σε διάφορους χρηματοοικονομικούς κινδύνους, οι κυριότεροι εκ των οποίων είναι ο κίνδυνος επενδύσεων, ο πιστωτικός κίνδυνος και ο κίνδυνος ρευστότητας. Οι πολιτικές διαχείρισης των σχετικών κινδύνων της Εταιρείας έχουν ως στόχο την ελαχιστοποίηση των αρνητικών επιπτώσεων που μπορεί να έχουν οι κίνδυνοι αυτοί στην χρηματοοικονομική θέση και απόδοση της.

Η διαχείριση κινδύνου διενεργείται από την Οικονομική Διεύθυνση της Εταιρείας, οι σχετικές πολιτικές της οποίας εγκρίνονται από το Διοικητικό Συμβούλιο. Η διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων περιλαμβάνει την αναγνώριση, υπολογισμό και αντιστάθμιση των χρηματοοικονομικών κινδύνων σε στενή συνεργασία με τις λειτουργικές μονάδες της Εταιρείας.

Επενδύσεις
Η Εταιρεία περιορίζει την έκθεση της σε πιστωτικούς κινδύνους επενδύοντας μόνο σε άμεσα ρευστοποιήσιμες καταθέσεις.

Κίνδυνος επιτοκίων
Η Εταιρεία δεν έχει στο ενεργητικό της στοιχεία που να εκτίθεται σε κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια.

Κίνδυνος Τιμών
Η Εταιρεία δεν εκτίθενται σε κινδύνους τιμών από τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και παθητικού.

Πιστωτικός κίνδυνος
Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλομένων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις και κατά κύριο λόγο σχετίζεται με τις απαιτήσεις από πελάτες. Η Εταιρεία δεν έχει σημαντικές συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου.

Κίνδυνος Ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας συνδέεται με την ανάγκη για επαρκή χρηματοδότηση της δραστηριότητας και της ανάπτυξης της Εταιρείας. Η Εταιρεία διαχειρίζεται τους κινδύνους που μπορεί να δημιουργηθούν από έλλειψη επαρκούς ρευστότητας με σύνεση και σε προϋπολογιστική βάση ενώ δύναται να ανταπεξέλθει οποιαδήποτε στιγμή κριθεί αναγκαίο με Ιδία Κεφάλαια ή με χρηματοδότηση από τις τράπεζες.

ΣΤ. Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη

Οι σημαντικότερες συναλλαγές που καταρτίσθηκαν μεταξύ της Εταιρείας και συνδεδεμένων προσώπων, όπως αυτά ορίζονται στο Δ.Λ.Π. 24, κατά τη διάρκεια της κλειόμενης χρήσεως, έχουν ως ακολούθως :

Ενδοομιλικές Συναλλαγές: Περίοδος 01/01/-31/12/2020

	Αξία	**Φύση Συναλλαγής**
ΚΟΣΤΑΤΕΡΑ Α.Ε.	3.600	Λήψη εκμίσθωσης
	3.600	

Κατά την 31/12/2020 δεν υφίστανται υποχρεώσεις και απαιτήσεις της εταιρείας σε και από μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και Διευθυντικά Στελέχη.

Π. Φάληρο, 30 Ιουλίου 2021

Εκ μέρους του Διοικητικού Συμβουλίου
Ο Πρόεδρος & Δ/νων Σύμβουλος
Στέφανος Β. Θεοδωρίδης

ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ)
Ορκωτοί Ελεγκτές–Λογιστές Α.Ε.
Χειμάρρας 8Β, Μαρούσι
151 25 Αθήνα

Τηλ.: 210 2886 000
Φαξ: 210 2886 905
ey.com

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας:

«COSTA NAVARINO SOUTH PROPERTIES ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας «COSTA NAVARINO SOUTH PROPERTIES ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2020, τις καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας «COSTA NAVARINO SOUTH PROPERTIES ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» κατά την 31η Δεκεμβρίου 2020, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (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 χρηματοοικονομικών καταστάσεων". Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία, καθόλη τη διάρκεια του διορισμού μας, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών, όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα και έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας και του προαναφερόμενου Κώδικα Δεοντολογίας. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

Άλλες πληροφορίες

Η διοίκηση είναι υπεύθυνη για τις άλλες πληροφορίες. Οι άλλες πληροφορίες περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, για την οποία γίνεται σχετική αναφορά στην "Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων", αλλά δεν περιλαμβάνουν τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών.

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

Building a better working world

ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ)
Ορκωτοί Ελεγκτές–Λογιστές Α.Ε.
Χειμάρρας 8Β, Μαρούσι
151 25 Αθήνα

Τηλ.: 210 2886 000
Φαξ: 210 2886 905
ey.com

Σε σχέση με τον έλεγχό μας επί των 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 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.

Ευθύνες της διοίκησης επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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

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

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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

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

Επίσης:

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.

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

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

ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ)
Ορκωτοί Ελεγκτές–Λογιστές Α.Ε.
Χειμάρρας 8Β, Μαρούσι
151 25 Αθήνα

Τηλ.: 210 2886 000
Φαξ: 210 2886 905
ey.com

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

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

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

Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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

α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2020.

β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την εταιρεία «COSTA NAVARINO SOUTH PROPERTIES ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 3 Αυγούστου 2021

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Βασίλειος Τζίφας
Α.Μ. ΣΟΕΛ 30011

ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ)
ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.
ΧΕΙΜΑΡΡΑΣ 8Β, 15125 ΜΑΡΟΥΣΙ
Α.Μ. ΣΟΕΛ 107

Κατάσταση συνολικού εισοδήματος για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2020

	Σημ.	Χρήση που έληξε την 31/12/2020	Χρήση που έληξε την 31/12/2019
Συνεχιζόμενες δραστηριότητες			
Έσοδα από πώληση οικοπέδων	4	5.211.000	-
Κόστος πωληθέντων	4	(5.126.500)	-
Μικτό αποτέλεσμα		**84.500**	**-**
Έξοδα διοίκησης	5	(55.469)	(14.585)
Λειτουργικά κέρδη/(ζημίες)		**29.031**	**(14.585)**
Απομείωση αποθεμάτων	8	133.784	-
Χρηματοοικονομικά έσοδα	6	856	1.323
Χρηματοοικονομικά έξοδα	6	(129.552)	(283)
Κέρδη/(ζημίες) χρήσεως προ φόρων		**34.119**	**(13.545)**
Φόρος εισοδήματος	7	(32.108)	(5.217)
Κέρδη/(ζημίες) χρήσεως μετά από φόρους		**2.011**	**(18.762)**

Οι συνοδευτικές σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2020

	Σημ.	2020	2019
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ			
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	7	93.105	125.213
		93.105	**125.213**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Αποθέματα	8	14.481.563	19.408.278
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	9	3.226.600	-
Λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις	10	58.637	30.901
Χρηματικά διαθέσιμα και βραχυπρόθεσμες καταθέσεις	11	711.726	467.992
		18.478.526	**19.907.171**
ΣΥΝΟΛΟ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ		**18.571.631**	**20.032.384**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους της μητρικής			
Μετοχικό κεφάλαιο	12	13.300.000	20.800.000
Αποτελέσματα εις νέο		(767.469)	(769.480)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**12.532.531**	**20.030.520**
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμα δάνεια	13	5.925.446	-
		5.925.446	**-**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Εμπορικές υποχρεώσεις	14	26.566	-
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα	15	87.088	1.864
		113.654	**1.864**
Σύνολο υποχρεώσεων		**6.039.100**	**1.864**
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		**18.571.631**	**20.032.384**

Οι συνοδευτικές σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2020

	Μετοχικό κεφάλαιο (Σημ.12)	Ζημίες εις νέο	Σύνολο
Υπόλοιπο, 1 Ιανουαρίου 2019	**26.000.000**	**(750.717)**	**25.249.283**
Κέρδη μετά από φόρους	-	(18.763)	(18.763)
Σύνολο λοιπών συνολικών εισοδημάτων	**-**	**(18.763)**	**(18.763)**
Μείωση μετοχικού κεφαλαίου	(5.200.000)	-	(5.200.000)
Υπόλοιπο, 31 Δεκεμβρίου 2019	**20.800.000**	**(769.480)**	**20.030.520**
Κέρδη μετά από φόρους		2.011	2.011
Σύνολο λοιπών συνολικών εισοδημάτων	**-**	**2.011**	**2.011**
Μείωση μετοχικού κεφαλαίου	(7.500.000)		(7.500.000)
Υπόλοιπο, 31 Δεκεμβρίου 2020	**13.300.000**	**(767.469)**	**12.532.531**

Οι συνοδευτικές σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Κατάσταση Ταμειακών ροών για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2020

	Σημ.	Χρήση που έληξε την 31/12/2020	Χρήση που έληξε την 31/12/2019
Ταμειακές ροές από/(προς) λειτουργικές δραστηριότητες			
Κέρδη/(ζημίες)/ χρήσεως προ φόρων		34.119	(13.545)
Προσαρμογές συμφωνίας κερδών/(ζημιών) προ φόρων με καθαρές ταμειακές ροές			
Μη χρηματικά στοιχεία:			
Απομείωση αποθεμάτων	8	(133.785)	-
Χρηματοοικονομικά έξοδα	6	129.552	283
Χρηματοοικονομικά έσοδα	6	(856)	(1.323)
Μεταβολές στο κεφάλαιο κίνησης:			
(Αύξηση)/μείωση αποθεμάτων		5.060.500	-
(Αύξηση)/μείωση εμπορικών απαιτήσεων		(3.226.600)	4.384.000
(Αύξηση)/μείωση λοιπών βραχυπρόθεσμων απαιτήσεων		(27.736)	(1.749)
Αύξηση/(μείωση) εμπορικών υποχρεώσεων		26.566	(161)
Αύξηση/(μείωση) δεδουλευμένων και λοιπών βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		85.224	1.864
Τόκοι καταβληθέντες		(129.552)	(283)
Καθαρές ταμειακές ροές από/(προς) λειτουργικές δραστηριότητες		**1.817.432**	**4.369.086**
Ταμειακές ροές από/(προς) επενδυτικές δραστηριότητες			
Τόκοι και συναφή έσοδα εισπραχθέντα		856	1.323
Καθαρές ταμειακές ροές από/(προς) επενδυτικές δραστηριότητες		**856**	**1.323**
Ταμειακές ροές από/(προς) χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Μεταβολή μετοχικού κεφαλαίου, καθαρή από έξοδα και εισφορές	12	(7.500.000)	(5.200.000)
Μακροπόθεσμα δάνεια αναληφθέντα	13	7.500.000	-
Αποπληρωμή μακροπρόθεσμου δανεισμού		(1.500.000)	-
Έξοδα δανεισμού		(74.554)	
Καθαρές ταμειακές ροές από/(προς) χρηματοδοτικές δραστηριότητες		**(1.574.554)**	**(5.200.000)**
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		**243.734**	**(829.591)**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα κατά την 1 Ιανουαρίου		467.992	1.297.583
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης		**711.726**	**467.992**

Οι συνοδευτικές σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2020

1. Γενικές πληροφορίες

Η εταιρεία COSTA NAVARINO SOUTH PROPERTIES ΑΝΑΠΤΥΞΗ, ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (εφεξής «Εταιρεία» ή «COSTA NAVARINO SOUTH PROPERTIES» είναι μια εταιρεία που συστάθηκε σύμφωνα με τους νόμους της Ελληνικής Δημοκρατίας στις 20 Δεκεμβρίου 2017. Η Εταιρεία είναι 100% θυγατρική της εταιρείας Τουριστικές Επιχειρήσεις Μεσσηνίας Α.Ε. «ΤΕΜΕΣ Α.Ε.».

Η κύρια δραστηριότητά της είναι η απόκτηση, ανάπτυξη, ανέγερση, αξιοποίηση, διαχείριση, εκμίσθωση, μίσθωση, πώληση, διάθεση και εν γένει εκμετάλλευση παραθεριστικών κατοικιών, τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών, λοιπών τουριστικών ακινήτων, καθώς και πάσης φύσεως ακινήτων εν γένει. Επίσης σκοπός της Εταιρείας είναι η παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών σε σχέση με τα ανωτέρω, καθώς και η παροχή υπηρεσιών μελέτης, κατασκευής, επίβλεψης και διαχείρισης τεχνικών έργων που προορίζονται για ίδια χρήση ή για λογαριασμό τρίτων.

Η Εταιρεία είναι εγκατεστημένη στην Ελλάδα και η έδρα της βρίσκεται στην οδό Πεντέλης 5, Παλαιό Φάληρο, Αθήνα. Η Εταιρεία είναι εγγεγραμμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με αριθμό 144710901000 αντίστοιχα. Η εισφορά και η μεταβίβαση των κάθετων ιδιοκτησιών ολοκληρώθηκε στις 20 Δεκεμβρίου 2017, όπου η Εταιρεία ιδρύθηκε μέσω της Υπηρεσίας Μιας Στάσης του Γ.Ε.ΜΗ και ξεκίνησε την λειτουργία της αποκτώντας αριθμό ΑΦΜ, ενώ η καταβολή των μετρητών και η πιστοποίηση καταβολής του μετοχικού κεφαλαίου πραγματοποιήθηκε εντός του 2018. Η διάρκεια ζωής της Εταιρείας, σύμφωνα με το Καταστατικό της, έχει καθοριστεί να είναι πενήντα (50) έτη από την ημερομηνία της ίδρυσής της με πιθανή παράταση που επιτρέπεται κατόπιν απόφασης της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της.

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αρχικά ανερχόταν €26.000.000, διαιρούμενο €2.600.000 μετοχές, ονομαστικής αξίας ευρώ δέκα (10) η κάθε μία. Από το ποσό αυτό, €330.000 προήλθαν από εισφορά μετρητών και €25.670.000 από εισφορά 12 οικοπέδων σε εύλογη αξία. Στις 8 Ιανουαρίου 2019 η CNSP πραγματοποίησε μείωση μετοχικού κεφαλαίου €1.200.000 με ακύρωση 120.000 ονομαστικών μετοχών με σκοπό την επιστροφή ίσου ποσού κεφαλαίου σε μετρητά στους μετόχους της εταιρείας. Στις 26 Νοεμβρίου 2019 κατά το ποσό των €4.000.000, με ακύρωση 400.000 ονομαστικών μετοχών. Στις 6 Μαΐου 2020 η Εταιρεία, με απόφαση της μόνης μετόχου, προχώρησε σε μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της, κατά το ποσό των €7.500.000, με ακύρωση 750.000 ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας €10 η κάθε μία. Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας διαμορφώθηκε στο ποσό των € 13.300.000

Οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 30 Ιουλίου 2021 και υπόκεινται στην έγκριση των μετόχων κατά την ετήσια Γενική Συνέλευση.

2. Πλαίσιο κατάρτισης και βάση παρουσίασης των οικονομικών καταστάσεων

2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις για τις χρήσεις που έληξαν στις 31 Δεκεμβρίου 2020 και 2019, έχουν καταρτιστεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («Δ.Π.Χ.Α.») που έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων («Σ.Δ.Λ.Π.») και έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση («Ε.Ε.») και παρουσιάζουν την οικονομική θέση, τα αποτελέσματα και τις ταμειακές ροές της Εταιρείας

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχτεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους και την αρχή της συνεχιζόμενης (going concern), αφού πρώτα λήφθηκαν υπόψη μακροοικονομικοί και μικροοικονομικοί παράγοντες και οι επιπτώσεις αυτών στις δραστηριότητες της Εταιρείας.

Η πανδημία του Covid-19 αύξησε την εγγενή αβεβαιότητα της αξιολόγησης της επίδρασης που έχει στην οικονομία και στις επιχειρηματικές δραστηριότητες. Κατά τη διάρκεια του 2020 και στις αρχές του 2021, οι περιορισμοί στην μετακίνηση σε όλο τον κόσμο χαλάρωσαν και στη συνέχεια επιβλήθηκαν εκ νέου σε διαφορετικά επίπεδα, ανάλογα με τα δεδομένα της πανδημίας που διέθεταν οι κυβερνήσεις. Για την αντιμετώπιση των υγειονομικών και οικονομικών πτυχών της πανδημίας, οι κυβερνήσεις συμπεριλαμβανομένης της ελληνικής κυβέρνησης, έχουν ξεκινήσει προγράμματα μαζικού εμβολιασμού που βρίσκονται σε εξέλιξη με στόχο να καλύψουν όλο τον πληθυσμό. Σε χώρες όπου ο εμβολιασμός έχει προχωρήσει, τα πρώτα σημάδια δείχνουν ότι οι νοσηλείες και τα κρούσματα έχουν επηρεαστεί θετικά. Η αποτελεσματικότητα και ο ρυθμός εμβολιασμού θα είναι ο καθοριστικός παράγοντας για την ανάκαμψη και την επανεκκίνηση της παγκόσμιας και ελληνικής οικονομίας στο σύνολό τους.

Στο πλαίσιο των ανωτέρω, η Διοίκηση πιστεύει εύλογα, λαμβάνοντας υπόψη την οικονομική κατάσταση της Εταιρείας και την δεδομένη χρηματοοικονομική στήριξη της μητρικής εταιρείας ότι η πανδημία του Covid-19 δεν επηρέασε και δεν αναμένεται να επηρεάσει σημαντικά στο εγγύς μέλλον τις δραστηριότητες της Εταιρείας.

Δεν υπάρχουν πρότυπα και διερμηνείες προτύπων που να έχουν εφαρμοστεί πριν από την υποχρεωτική ημερομηνία έναρξης εφαρμογής τους.

2.2 Βάση Παρουσίασης

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ το οποίο είναι το νόμισμα στο οποίο δραστηριοποιείται η Εταιρεία.

2.3 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις

Η σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, απαιτεί από τη Διοίκηση να προβαίνει σε εκτιμήσεις, παραδοχές και κρίσεις που επηρεάζουν τα υπόλοιπα των λογαριασμών ενεργητικού και υποχρεώσεων, τη γνωστοποίηση ενδεχόμενων απαιτήσεων και υποχρεώσεων καθώς και τα έσοδα και έξοδα που παρουσιάζονται στην υπό εξέταση χρήση. Τα πραγματικά αποτελέσματα ενδέχεται να διαφέρουν από τις εκτιμήσεις αυτές.

Η Εταιρεία προβαίνει σε λογιστικές εκτιμήσεις, παραδοχές και κρίσεις προκειμένου να εφαρμόσει τις καταλληλότερες λογιστικές αρχές σε σχέση με τη μελλοντική εξέλιξη γεγονότων και συναλλαγών. Οι εν λόγω εκτιμήσεις, παραδοχές και κρίσεις επανεξετάζονται περιοδικά προκειμένου να ανταποκρίνονται στα τρέχοντα δεδομένα και να αντανακλούν τους εκάστοτε τρέχοντες κινδύνους και βασίζονται στην προγενέστερη εμπειρία της Διοίκησης σε σχέση με το επίπεδο / όγκο των συναφών συναλλαγών ή γεγονότων. Οι βασικές εκτιμήσεις και κρίσεις οι οποίες αναφέρονται σε δεδομένα, η εξέλιξη των οποίων θα μπορούσε να επηρεάσει τα κονδύλια των χρηματοοικονομικών καταστάσεων τους επόμενους 12 μήνες, έχουν ως κάτωθι:

2.3.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές

(α) Φόρος Εισοδήματος

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

(β) Ανάκτηση αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων

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

(γ) Ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις

Οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις δεν αναγνωρίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται, εκτός και αν η πιθανότητα για εκροή πόρων που ενσωματώνουν οικονομικά οφέλη είναι ελάχιστη. Η Εταιρεία προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σε κάθε ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, λαμβάνοντας υπόψη όλα τα δεδομένα που είναι διαθέσιμα, για να προσδιορίσει κατά πόσον χρειάζεται να αναγνωριστεί κάποια πρόβλεψη για ταμειακή εκροή. Οι ενδεχόμενες απαιτήσεις δεν καταχωρούνται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, αλλά γνωστοποιούνται εφόσον η εισροή οικονομικών ωφελειών είναι πιθανή. Περισσότερες πληροφορίες αναφορικά με τις ενδεχόμενες υποχρεώσεις της Εταιρείας περιλαμβάνονται στη σημείωση 17 των οικονομικών καταστάσεων.

(δ) Συνέχιση δραστηριότητας (going concern)

Η διοίκηση της Εταιρείας πραγματοποιεί την αξιολόγησή της αναφορικά με την ικανότητά της να συνεχίσει να εφαρμόζει ως κατάλληλη βάση για τη σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων την αρχή της «Συνεχιζόμενης Δραστηριότητας», σύμφωνα με τα εγκεκριμένα επιχειρηματικά σχέδια της Εταιρείας που καλύπτουν μια περίοδο δύο ετών. Οι εκτιμήσεις και οι συναφείς παραδοχές που χρησιμοποιούνται για την κατάρτιση τέτοιων επιχειρηματικών σχεδίων, βασίζονται στην εμπειρία και σε διάφορους άλλους παράγοντες που θεωρούνται λογικοί υπό τις συγκεκριμένες συνθήκες, και επανεξετάζονται σε συνεχή βάση λαμβάνοντας υπόψη τις τρέχουσες και τις αναμενόμενες μελλοντικές συνθήκες της αγοράς. Η προετοιμασία των επιχειρηματικών σχεδίων συνεπάγεται επίσης μακροπρόθεσμες υποθέσεις για σημαντικούς οικονομικούς παράγοντες και προϋποθέτει επίσης την χρήση υψηλού βαθμού εύλογης κρίσης για τον καθορισμό αυτών των παραδοχών. Εάν αυτές οι κρίσεις αποδειχθούν με την πάροδο του χρόνου για να είναι εσφαλμένες η εκτίμηση της διοίκησης για την χρήση της αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας μπορεί να επηρεαστεί.

2.3.2 Σημαντικές κρίσεις κατά την εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών

((α) Έλεγχος απομείωσης περιουσιακών στοιχείων

Στα αποθέματα της Εταιρείας περιλαμβάνονται οικόπεδα προς ανάπτυξη κατοικιών για μεταγενέστερη πώληση τους. Τα αποθέματα καταχωρούνται αρχικά στο κόστος απόκτησης τους ή στη λογιστική αξία. Η μεταγενέστερη επιμέτρηση γίνεται στην χαμηλότερη αξία μεταξύ κόστους και καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας. Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία είναι η εκτιμώμενη τιμή πώλησης κατά τη συνήθη ροή των δραστηριοτήτων της επιχείρησης, μείον το εκτιμώμενο κόστος που είναι αναγκαίο για να πραγματοποιηθεί η πώληση

2.4 Αλλαγές λογιστικών πολιτικών και γνωστοποιήσεων

Οι λογιστικές πολιτικές που υιοθετήθηκαν συνάδουν με εκείνες που είχαν υιοθετηθεί κατά την προηγούμενη χρηματοοικονομική χρήση εκτός από τα παρακάτω πρότυπα τα οποία η Εταιρεία έχει υιοθετήσει κατά την 1 Ιανουαρίου 2020.

Εννοιολογικό πλαίσιο Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς
Το ΣΔΛΠ εξέδωσε το αναθεωρημένο εννοιολογικό πλαίσιο για τη χρηματοοικονομική πληροφόρηση στις 29 Μαρτίου 2018. Το εννοιολογικό πλαίσιο καθορίζει ένα ολοκληρωμένο σύνολο εννοιών για τη χρηματοοικονομική πληροφόρηση. Οι έννοιες αυτές συμβάλλουν στον καθορισμό προτύπων, την καθοδήγηση των συντακτών για την ανάπτυξη συνεπών λογιστικών πολιτικών και την υποστήριξη στην προσπάθεια τους να κατανοήσουν και να ερμηνεύσουν τα πρότυπα. Το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε επίσης ένα συνοδευτικό έγγραφο, Τροποποιήσεις στις παραπομπές του εννοιολογικού πλαισίου, το οποίο καθορίζει τις τροποποιήσεις των προτύπων που επηρεάζονται προκειμένου να επικαιροποιηθούν οι αναφορές στο αναθεωρημένο εννοιολογικό πλαίσιο. Στόχος του εγγράφου είναι η υποστήριξη της μετάβασης στο αναθεωρημένο εννοιολογικό πλαίσιο ΔΠΧΑ για τις εταιρείες που υιοθετούν το εννοιολογικό πλαίσιο για να αναπτύξουν λογιστικές πολιτικές όταν κανένα πρότυπο ΔΠΧΑ δεν κάνει αναφορά. Για τους συντάκτες που αναπτύσσουν λογιστικές πολιτικές βάσει του εννοιολογικού πλαισίου, ισχύει για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2020.

ΔΠΧΑ 3: Συνενώσεις Επιχειρήσεων (Τροποποιήσεις)
Το ΣΔΛΠ εξέδωσε τροποποιήσεις αναφορικά με τον ορισμό μιας Επιχείρησης (τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 3) με σκοπό την επίλυση των δυσκολιών που προκύπτουν όταν μια οικονομική οντότητα προσδιορίζει εάν έχει αποκτήσει μια επιχείρηση ή μια ομάδα περιουσιακών στοιχείων. Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για συνενώσεις επιχειρήσεων για τις οποίες η ημερομηνία απόκτησης προσδιορίζεται στην πρώτη ετήσια λογιστική περίοδο που αρχίζει την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2020 και για απόκτηση περιουσιακών στοιχείων που συμβαίνουν την ή μετά την έναρξη αυτής της περιόδου, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Η Διοίκηση προέβη σε αξιολόγηση της επίδρασης των τροποποιήσεων και εκτιμά ότι δεν θα επηρεάσουν τις λογιστικές πολιτικές, τη χρηματοοικονομική θέση ή τις χρηματοοικονομικές επιδόσεις της Εταιρείας.

ΔΛΠ 1 Παρουσίαση των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων και ΔΛΠ 8 Λογιστικές πολιτικές, αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις και λάθη: Ορισμός της σημαντικότητας (Τροποποιήσεις)
Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2020 ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν τον ορισμό της σημαντικότητας και τον τρόπο με τον οποίο θα πρέπει να εφαρμοστεί. Ο νέος ορισμός αναφέρει πως «πληροφόρηση θεωρείται σημαντική εφόσον όταν παραλείπεται, αποκρύπτεται ή είναι ανακριβής, εύλογα αναμένεται να επηρεάσει τις αποφάσεις των κύριων χρηστών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, που λαμβάνουν με βάση αυτές τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, οι οποίες παρέχουν οικονομική πληροφόρηση για τη συγκεκριμένη οντότητα». Επιπλέον, βελτιώθηκαν οι επεξηγήσεις που συνοδεύουν τον ορισμό της σημαντικότητας. Οι τροποποιήσεις διασφαλίζουν ότι ο ορισμός της σημαντικότητας είναι συνεπής σε όλα τα πρότυπα των ΔΠΧΑ. Η Διοίκηση προέβη σε αξιολόγηση της επίδρασης των τροποποιήσεων και εκτιμά ότι δεν θα επηρεάσουν τις λογιστικές πολιτικές, τη χρηματοοικονομική θέση ή τις χρηματοοικονομικές επιδόσεις της Εταιρείας.

Αναμόρφωση Επιτοκίου Αναφοράς – ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39, ΔΠΧΑ 7 (Τροποποιήσεις)
Τον Σεπτέμβριο του 2019, το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (ΣΔΛΠ) εξέδωσε τροποποιήσεις στα πρότυπα ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39 και ΔΠΧΑ 7, με τις οποίες ολοκληρώνεται η πρώτη φάση των εργασιών του αναφορικά με τις επιπτώσεις της αναμόρφωσης των διατραπεζικών επιτοκίων δανεισμού στη χρηματοοικονομική πληροφόρηση. Οι τροποποιήσεις αναφέρονται σε θέματα που προκύπτουν στη χρηματοοικονομική πληροφόρηση σε περιόδους που προηγούνται της αντικατάστασης ενός υφιστάμενου επιτοκίου αναφοράς με ένα εναλλακτικό επιτόκιο, και αντιμετωπίζουν τις επιπτώσεις σε συγκεκριμένες απαιτήσεις λογιστικής αντιστάθμισης του ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα» και του ΔΛΠ 39 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Αναγνώριση και επιμέτρηση». Οι τροποποιήσεις προβλέπουν προσωρινές διευκολύνσεις εφαρμόσιμες σε υφιστάμενες σχέσεις αντιστάθμισης που επηρεάζονται από την αναμόρφωση των επιτοκίων αναφοράς, επιτρέποντας τη συνέχιση της λογιστικής αντιστάθμισης κατά την περίοδο της αβεβαιότητας πριν από την αντικατάσταση ενός υφιστάμενου επιτοκίου αναφοράς με ένα εναλλακτικό επιτόκιο σχεδόν μηδενικού κινδύνου. Επίσης, οι τροποποιήσεις εισάγουν στο ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις» πρόσθετες γνωστοποιήσεις γύρω από την αβεβαιότητα που προκύπτει από την αναμόρφωση των επιτοκίων αναφοράς. Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται, αναδρομικά, για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2020. Η δεύτερη φάση (σχέδιο προτύπου) επικεντρώνεται σε θέματα που επηρεάζουν τη χρηματοοικονομική πληροφόρηση όταν ένα υφιστάμενο επιτόκιο αναφοράς αντικατασταθεί από ένα επιτόκιο μηδενικού κινδύνου. Η Διοίκηση προέβη σε αξιολόγηση της επίδρασης των τροποποιήσεων και εκτιμά ότι δεν θα επηρεάσουν τις λογιστικές πολιτικές, τη χρηματοοικονομική θέση ή τις χρηματοοικονομικές επιδόσεις της Εταιρείας.

2.5 Πρότυπα που έχουν εκδοθεί αλλά δεν έχουν εφαρμογή στην παρούσα λογιστική περίοδο και η Εταιρεία δεν έχει υιοθετήσει νωρίτερα

ΔΠΧΑ 10 Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις και ΔΛΠ 28 Επενδύσεις σε Συγγενείς επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες - Τροποποίηση: Πώληση ή εισφορά περιουσιακών στοιχείων μεταξύ ενός επενδυτή και της συγγενούς του εταιρείας ή της κοινοπραξίας του
Οι τροποποιήσεις αντιμετωπίζουν μια αναγνωρισμένη ασυνέπεια μεταξύ των απαιτήσεων του ΔΠΧΑ 10 και εκείνες του ΔΛΠ 28, για την αντιμετώπιση της πώλησης ή της εισφοράς των περιουσιακών στοιχείων μεταξύ του επενδυτή και της συγγενούς του εταιρείας ή της κοινοπραξίας του. Η κύρια συνέπεια των τροποποιήσεων είναι ότι ένα πλήρες κέρδος ή η ζημία αναγνωρίζεται όταν η συναλλαγή περιλαμβάνει μια επιχείρηση (είτε στεγάζεται σε μια θυγατρική είτε όχι). Ένα μερικό κέρδος ή η ζημία αναγνωρίζεται όταν η συναλλαγή περιλαμβάνει στοιχεία ενεργητικού που δεν συνιστούν επιχείρηση, ακόμη και αν τα στοιχεία αυτά στεγάζονται σε θυγατρική. Το Δεκέμβριο του 2015 το ΣΔΛΠ ανέβαλε επ' αόριστο την ημερομηνία εφαρμογής της τροποποίησης αυτής, αναμένοντας το αποτέλεσμα του έργου του για τη μέθοδο της καθαρής θέσης. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Διοίκηση προέβη σε αξιολόγηση της επίδρασης των τροποποιήσεων και εκτιμά ότι δεν θα επηρεάσουν τις λογιστικές πολιτικές, τη χρηματοοικονομική θέση ή τις χρηματοοικονομικές επιδόσεις της Εταιρείας.

ΔΛΠ 1 Παρουσίαση των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων: Ταξινόμηση των Υποχρεώσεων ως Βραχυπρόθεσμες ή Μακροπρόθεσμες (Τροποποιήσεις)

Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022 ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Ωστόσο, λόγω της πανδημίας Covid-19 το ΣΔΛΠ ανέβαλε την ημερομηνία εφαρμογής κατά ένα έτος, δηλαδή από την 1η Ιανουαρίου 2023, δίνοντας περισσότερο χρόνο στις εταιρείες να προσδιορίσουν τυχόν αλλαγές στην ταξινόμηση των υποχρεώσεων. Οι τροποποιήσεις έχουν στόχο την επίτευξη συνέπειας στην εφαρμογή των απαιτήσεων του προτύπου, βοηθώντας τις εταιρείες να καθορίσουν κατά πόσο ο δανεισμός και οι λοιπές υποχρεώσεις με αβέβαιη ημερομηνία διακανονισμού ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις, στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης. Οι τροποποιήσεις επηρεάζουν την παρουσίαση των υποχρεώσεων στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης, ενώ δεν τροποποιούν τις υφιστάμενες απαιτήσεις αναφορικά με την επιμέτρηση ή το χρόνο αναγνώρισης ενός περιουσιακού στοιχείου, υποχρέωσης, εσόδου ή εξόδου ή τις γνωστοποιήσεις επί των στοιχείων αυτών. Επίσης, οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν τις απαιτήσεις ταξινόμησης για το δανεισμό, τον οποίο μπορεί να διακανονίσει μία εταιρεία εκδίδοντας συμμετοχικούς τίτλους. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Διοίκηση προέβη σε αξιολόγηση της επίδρασης των τροποποιήσεων και εκτιμά ότι δεν θα επηρεάσουν τις λογιστικές πολιτικές, τη χρηματοοικονομική θέση ή τις χρηματοοικονομικές επιδόσεις της Εταιρείας.

ΔΠΧΑ 3 Συνενώσεις Επιχειρήσεων, ΔΛΠ 16 Ενσώματες Ακινητοποιήσεις, IAS 37 Προβλέψεις, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία και Ετήσιες Αναβαθμίσεις 2018-2020 ΔΠΧΑ (Τροποποιήσεις)
Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Το ΣΔΛΠ εξέδωσε, περιορισμένου πεδίου, τροποποιήσεις σε πρότυπα, ως κατωτέρω:

- **ΔΠΧΑ 3 Συνενώσεις Επιχειρήσεων:** οι τροποποιήσεις επικαιροποιούν μία παραπομπή του ΔΠΧΑ 3 στο Εννοιολογικό Πλαίσιο για Χρηματοοικονομικές Αναφορές χωρίς αλλαγή στις λογιστικές απαιτήσεις του προτύπου για συνενώσεις επιχειρήσεων.

- **ΔΛΠ 16 Ενσώματες Ακινητοποιήσεις:** οι τροποποιήσεις απαγορεύουν τη μείωση του κόστος των ενσώματων ακινητοποιήσεων με ποσά που λαμβάνονται από την πώληση στοιχείων που παράγονται ενώ η εταιρεία προετοιμάζει το περιουσιακό στοιχείο για την προοριζόμενη χρήση του. Τα έσοδα από τις πωλήσεις και το σχετικό κόστος αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα.

- **ΔΛΠ 37 Προβλέψεις, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία:** οι τροποποιήσεις προσδιορίζουν τις δαπάνες εκπλήρωσης μιας σύμβασης, στο πλαίσιο της αξιολόγησης της σύμβασης εάν είναι επαχθής.

- Μικρές τροποποιήσεις διενεργήθηκαν στις **Ετήσιες Αναβαθμίσεις 2018-2020** στα πρότυπα **ΔΠΧΑ 1- Πρώτη Εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς**, στο **ΔΠΧΑ 9-Χρηματοοικονομικά Μέσα**, στο **ΔΠΛ 41-Γεωργία** και στα ενδεικτικά παραδείγματα που συνοδεύουν το **ΔΠΧΑ 16-Μισθώσεις.**

Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Διοίκηση προέβη σε αξιολόγηση της επίδρασης των τροποποιήσεων και εκτιμά ότι δεν θα επηρεάσουν τις λογιστικές πολιτικές, τη χρηματοοικονομική θέση ή τις χρηματοοικονομικές επιδόσεις της Εταιρείας.

ΔΠΧΑ 16 Μισθώσεις-Εκπτώσεις ενοικίου που σχετίζονται με τον Covid-19 (Τροποποιήσεις)
Η τροποποίηση εφαρμόζεται, αναδρομικά, για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιουνίου 2020. Επιτρέπεται η νωρίτερη εφαρμογή, συμπεριλαμβανομένων και των χρηματοοικονομικών καταστάσεων που δεν έχουν ακόμη εγκριθεί για έκδοση κατά την 28η Μαΐου 2020. Το ΣΔΛΠ τροποποίησε το πρότυπο απαλλάσσοντας τους μισθωτές από την εφαρμογή των απαιτήσεων του ΔΠΧΑ 16 αναφορικά με τη λογιστική τροποποίησης μίσθωσης για εκπτώσεις ενοικίου που προκύπτουν ως άμεση συνέπεια της πανδημίας Covid-19. Η τροποποίηση παρέχει πρακτική διευκόλυνση στον μισθωτή να αντιμετωπίσει λογιστικά οποιαδήποτε αλλαγή ή έκπτωση επί μισθωμάτων ως συνέπεια του Covid-19, με τον ίδιο τρόπο βάσει των απαιτήσεων του ΔΠΧΑ 16, εάν η αλλαγή ή έκπτωση δεν θεωρείτο τροποποίηση της μίσθωσης, εφόσον πληρούνται όλες οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- Η αλλαγή στις πληρωμές μισθωμάτων οδηγεί σε αναθεωρημένο αντάλλαγμα που είναι ουσιαστικά ίδιο με ή μικρότερο από το αντάλλαγμα για το μίσθωμα αμέσως πριν από την αλλαγή,
- Οποιαδήποτε μείωση στις πληρωμές μισθωμάτων επηρεάζει πληρωμές που οφείλονται την ή πριν από την 30η Ιουνίου 2021,
- Δεν υπάρχει ουσιαστική αλλαγή σε άλλους όρους και προϋποθέσεις της μίσθωσης.

Η Διοίκηση προέβη σε αξιολόγηση της επίδρασης των τροποποιήσεων και εκτιμά ότι δεν θα επηρεάσουν τις λογιστικές πολιτικές, τη χρηματοοικονομική θέση ή τις χρηματοοικονομικές επιδόσεις της Εταιρείας.

Αναμόρφωση Επιτοκίου Αναφοράς – Φάση 2 ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39, ΔΠΧΑ 7, ΔΠΧΑ 4, ΔΠΧΑ 16 (Τροποποιήσεις)
Τον Αύγουστο του 2020, το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (ΣΔΛΠ) εξέδωσε τροποποιήσεις στα πρότυπα ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39, ΔΠΧΑ 7, ΔΠΧΑ 4 και ΔΠΧΑ 16, με τις οποίες ολοκληρώνονται οι εργασίες του αναφορικά με τις επιπτώσεις της αναμόρφωσης των διατραπεζικών επιτοκίων δανεισμού στη χρηματοοικονομική πληροφόρηση. Οι τροποποιήσεις προβλέπουν προσωρινές διευκολύνσεις οι οποίες αντιμετωπίζουν τις επιπτώσεις στη χρηματοοικονομική πληροφόρηση όταν ένα διατραπεζικό επιτόκιο δανεισμού αντικαθίσταται με ένα εναλλακτικό επιτόκιο σχεδόν μηδενικού κινδύνου. Συγκεκριμένα, οι τροποποιήσεις προβλέπουν μια πρακτική διευκόλυνση για τη λογιστική αντιμετώπιση αλλαγών στη βάση προσδιορισμού των συμβατικών ταμειακών ροών χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, απαιτώντας την προσαρμογή του πραγματικού επιτοκίου, όπως γίνεται στην περίπτωση αλλαγής στο επιτόκιο αγοράς. Επιπλέον, οι τροποποιήσεις εισάγουν διευκολύνσεις για τη μη διακοπή των σχέσεων αντιστάθμισης, συμπεριλαμβανομένης μιας προσωρινής διευκόλυνσης από την απαίτηση διακριτής αναγνωρισιμότητας ενός εναλλακτικού επιτοκίου σχεδόν μηδενικού κινδύνου, που προσδιορίζεται ως

αντιστάθμιση ενός στοιχείου κινδύνου. Επίσης, οι τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 4 επιτρέπουν στις εταιρείες ασφαλίσεων που εξακολουθούν να εφαρμόζουν το ΔΛΠ 39 να λάβουν τις ίδιες διευκολύνσεις με αυτές που προβλέπονται στις τροποποιήσεις του ΔΠΧΑ 9. Ακόμη, οι τροποποιήσεις εισάγουν στο ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις» πρόσθετες γνωστοποιήσεις που επιτρέπουν στους χρήστες των χρηματοοικονομικών καταστάσεων να κατανοήσουν τις επιπτώσεις της αναμόρφωσης των διατραπεζικών επιτοκίων δανεισμού στα χρηματοοικονομικά μέσα και στη στρατηγική διαχείρισης κινδύνων της οικονομικής οντότητας. Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2021, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις δεν απαιτούν από την οντότητα να αναμορφώσει τις προηγούμενες περιόδους αναφοράς. Η Διοίκηση προέβη σε αξιολόγηση της επίδρασης των τροποποιήσεων και εκτιμά ότι δεν θα επηρεάσουν τις λογιστικές πολιτικές, τη χρηματοοικονομική θέση ή τις χρηματοοικονομικές επιδόσεις της Εταιρείας.

3. Σημαντικές λογιστικές αρχές

3.1 Διαχωρισμός κυκλοφορούντων / μη κυκλοφορούντων στοιχείων

Η Εταιρεία παρουσιάζει τα περιουσιακά στοιχεία και τις υποχρεώσεις, ως ξεχωριστές κατατάξεις στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης με τη χρήση της κατάταξης κυκλοφορούντων / μη κυκλοφορούντων στοιχείων. Ένα περιουσιακό στοιχείο κατατάσσεται ως κυκλοφορούν όταν:

- αναμένει να ρευστοποιήσει το περιουσιακό στοιχείο ή σκοπεύει να το πωλήσει ή να το αναλώσει κατά την κανονική πορεία του κύκλου εκμετάλλευσής της,
- κατέχει το περιουσιακό στοιχείο κυρίως για εμπορικούς σκοπούς
- αναμένει να ρευστοποιήσει το περιουσιακό στοιχείο εντός δώδεκα μηνών από την περίοδο αναφοράς

ή

- το περιουσιακό στοιχείο αποτελείται από μετρητά ή ταμιακά ισοδύναμα) εκτός αν υπάρχει περιορισμός ανταλλαγής ή χρήσης του για τον διακανονισμό υποχρέωσης για τουλάχιστον δώδεκα μήνες μετά την περίοδο αναφοράς.

Η Εταιρεία κατατάσσει όλα τα λοιπά στοιχεία ως μη κυκλοφορούντα.

Η Εταιρεία κατατάσσει μια υποχρέωση ως βραχυπρόθεσμη όταν:

- αναμένει να διακανονίσει την υποχρέωση κατά την κανονική πορεία του κύκλου εκμετάλλευσης της,
- κατέχει την υποχρέωση κυρίως για εμπορικούς σκοπούς,
- η υποχρέωση αναμένεται να διακανονιστεί εντός δώδεκα μηνών από την περίοδο αναφοράς

ή

- η οικονομική οντότητα δεν κατέχει ανεπιφύλακτο δικαίωμα αναβολής του διακανονισμού της υποχρέωσης για τουλάχιστον δώδεκα μήνες μετά την περίοδο αναφοράς.

Η Εταιρεία κατατάσσει όλες τις λοιπές υποχρεώσεις ως μακροπρόθεσμες.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις κατατάσσονται ως μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις.

3.2 Εύλογη αξία χρηματοοικονομικών στοιχείων

Εύλογη αξία είναι η τιμή που θα λάμβανε κάποιος για την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου ή που θα κατέβαλε κάποιος για τη μεταβίβαση μιας υποχρέωσης σε μια κανονική συναλλαγή μεταξύ συμμετεχόντων στην αγορά κατά την ημερομηνία επιμέτρησης. Η επιμέτρηση της εύλογης αξίας βασίζεται στην παραδοχή ότι η συναλλαγή πώλησης ενός περιουσιακού στοιχείου ή μεταβίβαση μια υποχρέωσης λαμβάνει χώρα είτε:

- στην κύρια αγορά για το περιουσιακό στοιχείο ή την υποχρέωση
- ελλείψει κύρια αγοράς, στην πλέον συμφέρουσα αγορά για το περιουσιακό στοιχείο ή την υποχρέωση.

Η κύρια ή η πλέον συμφέρουσα αγορά θα πρέπει να είναι προσβάσιμη στην Εταιρεία.
Η εύλογη αξία του περιουσιακού στοιχείου ή μιας υποχρέωσης επιμετράτε χρησιμοποιώντας τις παραδοχές που θα χρησιμοποιούσαν οι συμμετέχοντες στην αγορά κατά την τιμολόγηση του περιουσιακού στοιχείου ή της υποχρέωσης, υποθέτοντας ότι οι συμμετέχοντες στην αγορά ενεργούν προς το βέλτιστο οικονομικό συμφέρον τους.

Η επιμέτρηση της εύλογης αξίας ενός μη χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου λαμβάνει υπόψη την ικανότητα ενός συμμετέχοντα στην αγορά να δημιουργήσει οικονομικά οφέλη από τη χρήση του περιουσιακού στοιχείου σε υψηλότερη και βέλτιστη χρήση του ή από την πώλησή του σε άλλο συμμετέχοντα στην αγορά που θα μπορούσε να χρησιμοποιήσει το περιουσιακό στοιχείο στην υψηλότερη και βέλτιστη χρήση του.

Η Εταιρεία χρησιμοποιεί τεχνικές αποτίμησης που αρμόζουν στις περιστάσεις και για τις οποίες υπάρχουν επαρκή δεδομένα διαθέσιμα για τη επιμέτρηση της εύλογης αξίας, μεγιστοποιώντας τη χρήση των σχετικών παρατηρήσιμων δεδομένων και ελαχιστοποιώντας τη χρήση μη παρατηρήσιμων στοιχείων.

Όλα τα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις για τα οποία η εύλογη αξία επιμετράτε ή γνωστοποιείται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις κατηγοριοποιείται εντός της ιεραρχίας εύλογης αξίας. Αυτό περιγράφεται, με βάση το χαμηλότερο επίπεδο δεδομένων που είναι σημαντικά για την επιμέτρηση της εύλογης αξίας στο σύνολό της, ως εξής:

- Επίπεδο 1 - Εισηγμένες (μη προσαρμοσμένες) τιμές αγοράς σε ενεργές αγορές για πανομοιότυπα περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις.
- Επίπεδο 2 - Τεχνικές αποτίμησης για τις οποίες το κατώτερο επίπεδο δεδομένων που είναι σημαντικό για την επιμέτρηση της εύλογης αξίας είναι άμεσα ή έμμεσα παρατηρήσιμο.
- Επίπεδο 3 - Τεχνικές αποτίμησης, για τα οποία το κατώτερο επίπεδο δεδομένων που είναι σημαντικό για την επιμέτρηση της εύλογης αξίας είναι μη παρατηρήσιμο.

Για τα περιουσιακά στοιχεία και τις υποχρεώσεις που αναγνωρίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, σε επαναλαμβανόμενη βάση, η Εταιρεία προσδιορίζει κατά πόσον έχουν πραγματοποιηθεί μεταφορές μεταξύ των επιπέδων της ιεραρχίας με την επαναξιολόγηση της κατηγοριοποίησης (με βάση το χαμηλότερο επίπεδο δεδομένων που είναι σημαντικά για την επιμέτρηση της εύλογης αξίας ως σύνολο) στο τέλος της κάθε περιόδου αναφοράς.

Για το σκοπό των γνωστοποιήσεων της εύλογης αξίας, η Εταιρεία προσδιορίζει τις κατηγορίες των περιουσιακών στοιχείων του ενεργητικού και των υποχρεώσεων βάσει την φύση, τα χαρακτηριστικά και τους κινδύνους του περιουσιακού στοιχείου ή της υποχρέωσης και το επίπεδο της ιεραρχίας της εύλογης αξίας, όπως εξηγήθηκε παραπάνω.

3.3 Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες

Τα έσοδα περιλαμβάνουν την εύλογη αξία των πωλήσεων αγαθών και παροχής υπηρεσιών, καθαρά από Φόρους Προστιθέμενης Αξίας, τέλη, εκπτώσεις και επιστροφές. Τα έσοδα από πελάτες αναγνωρίζονται όταν ο έλεγχος των αγαθών ή των υπηρεσιών που παρέχονται έχουν μεταφερθεί στον πελάτη. Η μεταφορά του ελέγχου στον πελάτη γίνεται κατά το χρόνο παράδοσης των αγαθών ή παροχής των υπηρεσιών αντίστοιχα. Το ύψος του εσόδου που αναγνωρίζεται, είναι το ποσό που η Εταιρεία αναμένει πως θα λάβει ως αντάλλαγμα για την παροχή αυτών των αγαθών ή υπηρεσιών. Οι όροι πληρωμής συνήθως διαφοροποιούνται ανάλογα με το είδος της πώλησης και εξαρτώνται κατά κύριο λόγο από τη φύση των προϊόντων ή των υπηρεσιών, τα κανάλια διανομής αλλά και τα χαρακτηριστικά κάθε πελάτη. Η Εταιρεία εκτιμά επιπλέον εάν έχει ρόλο εντολέα ή εκπροσώπου σε κάθε σχετική συμφωνία. Η εκτίμηση της Εταιρείας είναι πως στο σύνολο των συναλλαγών πώλησης στις οποίες προβαίνει έχει ρόλο εντολέα.

Οι ανταλλαγές προϊόντων για άλλα αντίστοιχης φύσης και αξίας δεν θεωρούνται πωλήσεις και συνεπώς δεν αναγνωρίζονται στα έσοδα από συμβόλαια με πελάτες. Το καθαρό αποτέλεσμα αυτό των συναλλαγών καταχωρείται στην κατάσταση συνολικών εισοδημάτων, στη γραμμή Κόστος Πωληθέντων.
Τα έσοδα αναγνωρίζονται ως ακολούθως:

Η αναγνώριση των εσόδων γίνεται πιο συγκεκριμένα ως εξής:

Συμβατικά περιουσιακά στοιχεία: Το συμβατικό περιουσιακό στοιχείο αναγνωρίζεται όταν η Εταιρεία έχουν ικανοποιήσει τις υποχρεώσεις της προς τον πελάτη, πριν ο πελάτης πληρώσει ή πριν καταστεί απαιτητή η πληρωμή, για παράδειγμα όταν τα αγαθά ή οι υπηρεσίες μεταβιβάζονται στον πελάτη πριν από το δικαίωμα της Εταιρείας για την έκδοση τιμολογίου.

Συμβατικές υποχρεώσεις: Η συμβατική υποχρέωση αναγνωρίζεται όταν η Εταιρεία λαμβάνει τίμημα από τον πελάτη (προπληρωμή) ή όταν διατηρεί δικαίωμα επί ενός τιμήματος το οποίο είναι ανεπιφύλακτο (αναβαλλόμενο έσοδο) πριν την εκτέλεση των υποχρεώσεων της σύμβασης και τη μεταφορά των αγαθών ή υπηρεσιών. Η συμβατική υποχρέωση από-αναγνωρίζεται όταν εκτελεστούν οι υποχρεώσεις της σύμβασης και το έσοδο καταγραφεί στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

Πώληση ακινήτων: Τα έσοδα από την πώληση ακινήτων αναγνωρίζονται στις ενοποιημένες και εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις όταν έχει υπογραφεί η τελική σύμβαση και ο τίτλος μεταφέρεται στον δικαιούχο. Όταν το αποτέλεσμα μιας σύμβασης δεν μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα, τα έσοδα αναγνωρίζονται μόνο στο βαθμό που το συμβατικό κόστος που θα προκύψει θα είναι πιθανότατα ανακτήσιμο. Τα έξοδα της σύμβασης αναγνωρίζονται όταν προκύπτουν.
Έσοδα από τόκους: Τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται με την μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Όταν υπάρχει απομείωση απαιτήσεων, η λογιστική αξία αυτών μειώνεται στο ανακτήσιμο ποσό τους το οποίο είναι η παρούσα αξία των αναμενόμενων μελλοντικών ταμειακών ροών προ εξοφλούμενων με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο όπου η έκπτωση κατανέμεται σαν έσοδο από τόκους.

3.4 Φόροι εισοδήματος τρέχων και αναβαλλόμενος

Οι φόροι εισοδήματος περιλαμβάνουν τους φόρους εισοδήματος της τρέχουσα χρήσης με βάση τα κέρδη κάθε εταιρείας, όπως προσαρμόζονται στη δήλωση φορολογίας εισοδήματος, πρόσθετους φόρους εισοδήματος που προκύπτουν από τους φορολογικούς ελέγχους των φορολογικών αρχών και τους αναβαλλόμενους φόρους εισοδήματος βάσει των θεσμοθετημένων φορολογικών συντελεστών.
Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος υπολογίζεται χρησιμοποιώντας τη μέθοδο της υποχρέωσης σε όλες τις προσωρινές διαφορές κατά την ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης μεταξύ της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων, και τις λογιστικές τους αξίες για σκοπούς οικονομικής πληροφόρησης.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται για όλες τις φορολογητέες προσωρινές διαφορές:

- Εκτός εάν η υποχρέωση για αναβαλλόμενους φόρους εισοδήματος προκύπτει από την απόσβεση της υπεραξίας ή την αρχική αναγνώριση ενός στοιχείου του ενεργητικού ή παθητικού σε μία συναλλαγή η οποία δεν είναι συνένωση εταιρειών και κατά την στιγμή της συναλλαγής δεν επηρεάζει ούτε το λογιστικό κέρδος ούτε το φορολογητέο κέρδος ή ζημία; και

- Αναφορικά με τις προσωρινές φορολογικές διαφορές που σχετίζονται με επενδύσεις σε θυγατρικές, συγγενείς εταιρείες και συμμετοχές σε κοινοπραξίες εκτός όπου ο χρόνος αντιστροφής των προσωρινών διαφορών μπορεί να ελεγχθεί και είναι πιθανό ότι οι προσωρινές διαφορές δεν θα αντιστραφούν στο προβλεπόμενο μέλλον.
  Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται για όλες τις εκπιπτόμενες προσωρινές διαφορές και μεταφερόμενες φορολογικές ζημίες, στο βαθμό που είναι πιθανό ότι θα υπάρχει διαθέσιμο φορολογητέο κέρδος το οποίο θα χρησιμοποιηθεί έναντι των εκπιπτόμενων προσωρινών διαφορών και των μεταφερόμενων αχρησιμοποίητων φορολογικών ζημιών.
- Εκτός της περίπτωσης όπου η απαίτηση για αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος που σχετίζεται με τις εκπιπτόμενες προσωρινές διαφορές προκύπτει από την αρχική αναγνώριση στοιχείου του ενεργητικού ή του παθητικού σε μια συναλλαγή που δεν αποτελεί συνένωση εταιρειών και τη στιγμή της συναλλαγής δεν επηρεάζει ούτε το λογιστικό κέρδος ούτε το φορολογητέο κέρδος ή ζημία; και
- Αναφορικά με τις εκπιπτόμενες προσωρινές διαφορές που σχετίζονται με επενδύσεις σε θυγατρικές, συγγενείς και συμμετοχές σε κοινοπραξίες, αναγνωρίζεται απαίτηση από αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος στο βαθμό που είναι πιθανό ότι οι προσωρινές διαφορές αντιστραφούν στο προβλεπόμενο μέλλον και θα υπάρχει διαθέσιμο φορολογητέο κέρδος το οποίο θα χρησιμοποιηθεί έναντι των προσωρινών διαφορών.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις επανεκτιμώνται σε κάθε ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και μειώνονται στο βαθμό που δεν θεωρείται πιθανό ότι θα υπάρξουν αρκετά φορολογητέα κέρδη έναντι των οποίων μέρος ή το σύνολο των απαιτήσεων από αναβαλλόμενους φόρους εισοδήματος μπορεί να χρησιμοποιηθεί.
Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις υπολογίζονται με βάση τους φορολογικούς συντελεστές που αναμένεται να είναι σε ισχύ την χρήση που η απαίτηση θα πραγματοποιηθεί ή η υποχρέωση θα τακτοποιηθεί, και βασίζονται στους φορολογικούς συντελεστές (και φορολογικούς νόμους) που είναι σε ισχύ ή έχουν θεσμοθετηθεί ή ουσιαστικά θεσμοθετηθεί κατά την ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Ο φόρος εισοδήματος που σχετίζεται με στοιχεία τα οποία έχουν αναγνωρισθεί απ' ευθείας στα ίδια κεφάλαια καταχωρείται απ' ευθείας στα ίδια κεφάλαια και όχι στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

3.5 Μετατροπή ξένων νομισμάτων

3.5.1 Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης

Τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και κάθε μίας θυγατρικής αποτιμώνται με χρήση του νομίσματος του πρωτεύοντος οικονομικού περιβάλλοντος, μέσα στο οποίο λειτουργούν (λειτουργικό νόμισμα). Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ, που είναι το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρείας.

3.5.2 Συναλλαγές και υπόλοιπα

Οι συναλλαγές σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα με την χρήση των ισοτιμιών που υφίστανται κατά την ημερομηνία των συναλλαγών. Οι απαιτήσεις και οι υποχρεώσεις σε ξένο νόμισμα κατά την ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων μετατρέπονται με τη χρήση των συναλλαγματικών ισοτιμιών της ημέρας σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων. Κέρδη και ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές οι οποίες προκύπτουν από την τακτοποίηση τέτοιων συναλλαγών και από μετατροπή των νομισματικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων που εκφράζονται σε ξένο νόμισμα με τις συναλλαγματικές ισοτιμίες της ημέρας σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, καταχωρούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Στην περίπτωση που αναφέρονται σε πράξεις αντιστάθμισης κινδύνων χρηματοροών ή σε πράξεις αντιστάθμισης κινδύνων καθαρών επενδύσεων μεταφέρονται απ' ευθείας στα ίδια κεφάλαια.

3.6 Μισθώσεις

Η Εταιρεία ως μισθωτής: Οι χρηματοδοτικές μισθώσεις, που μεταφέρουν στην Εταιρεία ουσιωδώς όλους τους κινδύνους και τα οφέλη που απορρέουν από την κυριότητα του μισθωμένου στοιχείου, κεφαλαιοποιούνται κατά την έναρξη της μίσθωσης στην εύλογη αξία του μίσθιου ή, εάν είναι μικρότερη, στην παρούσα αξία των ελάχιστων μισθωμάτων. Οι πληρωμές για χρηματοδοτικές μισθώσεις επιμερίζονται μεταξύ των χρηματοοικονομικών εξόδων και της μείωσης της χρηματοδοτικής υποχρέωσης ώστε να επιτευχθεί ένα σταθερό επιτόκιο στο εναπομείναν υπόλοιπο της υποχρέωσης.
Τα χρηματοοικονομικά έξοδα χρεώνονται απευθείας στα αποτελέσματα. Τα κεφαλαιοποιημένα μισθωμένα πάγια αποσβένονται με βάση την εκτιμώμενη ωφέλιμη ζωή του παγίου.

Οι μισθώσεις όπου ο εκμισθωτής διατηρεί ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη της κυριότητας του στοιχείου περιλαμβάνονται στις λειτουργικές μισθώσεις. Τα λειτουργικά μισθώματα αναγνωρίζονται ως έξοδο στην κατάσταση συνολικών εισοδημάτων αναλογικά αναλογικά κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

3.7 Κόστος δανεισμού

Κόστος δανεισμού είναι το σύνολο των τόκων και άλλων δαπανών που πραγματοποιεί μια οικονομική οντότητα σε σχέση με το δανεισμό κεφαλαίων. Κόστος δανεισμού που σχετίζεται άμεσα στην απόκτηση, κατασκευή ή παραγωγή παγίου ενεργητικού κεφαλαιοποιείται για το χρονικό διάστημα που απαιτείται μέχρι την ολοκλήρωση της κατασκευής και μέχρι τα πάγια να καταστούν έτοιμα προς χρήση.

Έξοδα δανεισμού κεφαλαιοποιούνται αν τα κεφάλαια που αντλήθηκαν χρησιμοποιήθηκαν ειδικά για την απόκτηση παγίων περιουσιακών στοιχείων. Αν τα κεφάλαια αντλήθηκαν γενικά και χρησιμοποιήθηκαν για την απόκτηση παγίων περιουσιακών στοιχείων, το μέρος των εξόδων δανεισμού που κεφαλαιοποιείται καθορίζεται εφαρμόζοντας ένα συντελεστή κεφαλαιοποίησης επί του κόστους απόκτησης του παγίου. Τα υπόλοιπα έξοδα δανεισμού καταχωρούνται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

3.8 Αποθέματα

Τα αποθέματα περιλαμβάνουν οικόπεδα προς ανάπτυξη κατοικιών για μεταγενέστερη πώληση τους.

Τα αποθέματα καταχωρούνται αρχικά στο κόστος απόκτησης τους. Η μεταγενέστερη επιμέτρηση γίνεται στην χαμηλότερη αξία μεταξύ κόστους και καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας. Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία είναι η εκτιμώμενη τιμή πώλησης κατά τη συνήθη ροή των δραστηριοτήτων της επιχείρησης, μείον το εκτιμώμενο κόστος που είναι αναγκαίο για να πραγματοποιηθεί η πώληση. Όταν τα στοιχεία αυτά θεωρούνται απαξιωμένα η βραδέως κινούμενα, η Εταιρεία προβαίνει σε πρόβλεψη απομείωσης της αξίας τους. Διαγραφές και ζημίες απομείωσης αναγνωρίζονται κατά την πραγματοποίηση τους και περιλαμβάνονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

3.9 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων
Με εξαίρεση την υπεραξία και τα άυλα περιουσιακά στοιχεία με απροσδιόριστη ωφέλιμη ζωή, τα οποία ελέγχονται για απομείωση σε ετήσια βάση, οι λογιστικές αξίες των λοιπών μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων εξετάζονται για απομείωση όταν γεγονότα ή μεταβολές στις συνθήκες καταδεικνύουν ότι η λογιστική αξία τους μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη. Όταν η λογιστική αξία ενός περιουσιακού στοιχείου υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία του, αναγνωρίζεται ζημία απομείωσης στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη αξία μεταξύ εύλογης αξίας μειωμένη με το απαιτούμενο για την πώληση κόστος και αξίας χρήσεως. Η εύλογη αξία μειωμένη με το απαιτούμενο για την πώληση κόστος είναι το ποσό που μπορεί να ληφθεί από τη πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου στα πλαίσια μίας κανονικής συναλλαγής μεταξύ συμμετεχόντων στην αγορά, μετά την αφαίρεση κάθε πρόσθετου άμεσου κόστος ενώ, αξία χρήσης είναι η καθαρή παρούσα αξία των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών που αναμένεται να πραγματοποιηθούν από τη συνεχή χρήση ενός περιουσιακού στοιχείου και από την πρόσοδο που αναμένεται να προκύψει από την διάθεσή του στο τέλος της εκτιμώμενης ωφέλιμης ζωής του.

Για σκοπούς προσδιορισμού της απομείωσης, τα στοιχεία του ενεργητικού ομαδοποιούνται στο χαμηλότερο επίπεδο για το οποίο οι ταμειακές ροές δύναται να προσδιοριστούν ξεχωριστά. Οι ζημιές απομείωσης που καταχωρήθηκαν σε προηγούμενα έτη, εκτός από αυτές που σχετίζονται με υπεραξία, αναστρέφονται μόνο όταν υπάρχουν επαρκείς αποδείξεις ότι οι υποθέσεις που χρησιμοποιήθηκαν για τον προσδιορισμό του ανακτήσιμου ποσού έχουν μεταβληθεί. Υπό αυτές τις συνθήκες, η σχετική αναστροφή αναγνωρίζεται ως έσοδο. Η λογιστική αξία ενός μη χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου μετά την αναστροφή της ζημίας απομείωσης δεν μπορεί να υπερβαίνει τη λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου, εάν η ζημία απομείωσης δεν είχε αναγνωριστεί.

3.10 Χρηματικά διαθέσιμα και βραχυπρόθεσμες καταθέσεις

Τα χρηματικά διαθέσιμα και οι βραχυπρόθεσμες καταθέσεις περιλαμβάνουν τα μετρητά, τις καταθέσεις όψεως και τις λοιπές βραχυπρόθεσμες υψηλής ρευστοποιησιμότητας και χαμηλού ρίσκου επενδύσεις, με αρχική ληκτότητα έως και 3 μήνες. Οι δεσμευμένες καταθέσεις περιλαμβάνουν καταθέσεις ως εγγύηση για δανειακές συμβάσεις.

3.11 Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο απεικονίζει την αξία των μετοχών της Εταιρείας που έχουν εκδοθεί και είναι σε κυκλοφορία. Το τίμημα που καταβλήθηκε πλέον της ονομαστικής αξίας ανά μετοχή καταχωρείται στον λογαριασμό «Υπέρ το άρτιο» στα ίδια κεφάλαια. Άμεσες δαπάνες (καθαρές από αναβαλλόμενο φόρο) που διενεργούνται σε σχέση με την έκδοση νέων μετοχών ή δικαιωμάτων καταχωρούνται στην καθαρή θέση αφαιρετικά από το προϊόν της έκδοσης.

3.12 Προβλέψεις για ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία έχει μια παρούσα νομική ή τεκμαιρόμενη δέσμευση ως αποτέλεσμα γεγονότων του παρελθόντος, είναι πιθανή μια εκροή πόρων που ενσωματώνουν οικονομικά οφέλη και το ποσό της σχετικής δέσμευσης μπορεί να εκτιμηθεί με αξιοπιστία. Όταν η Εταιρεία αναμένει μια πρόβλεψη να καλυφθεί με αποζημίωση, π.χ. από ένα ασφαλιστικό συμβόλαιο, και υπάρχει απόλυτη βεβαιότητα για την είσπραξη της τότε η συγκεκριμένη αποζημίωση καταχωρείται ως ξεχωριστή απαίτηση.

Οι προβλέψεις επανεξετάζονται σε κάθε ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και προσαρμόζονται έτσι ώστε να απεικονίζουν τη παρούσα αξία του εξόδου που αναμένεται να χρειαστεί για την τακτοποίηση της υποχρέωσης. Αν η επίδραση της χρονικής αξίας του χρήματος είναι σημαντική, οι προβλέψεις υπολογίζονται προεξοφλώντας τις αναμενόμενες μελλοντικές ταμειακές ροές με έναν συντελεστή προ φόρων ο οποίος αντικατοπτρίζει τις τρέχουσες εκτιμήσεις της αγοράς για την χρονική αξία του χρήματος, και όπου κρίνεται απαραίτητο, τους κινδύνους που σχετίζονται συγκεκριμένα με την υποχρέωση.Οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις δεν καταχωρούνται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται, εκτός και αν η πιθανότητα για εκροή πόρων που ενσωματώνουν οικονομικά οφέλη είναι ελάχιστη. Οι ενδεχόμενες απαιτήσεις δεν καταχωρούνται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, αλλά γνωστοποιούνται εφόσον η εισροή οικονομικών ωφελειών είναι πιθανή.

4. Κύκλος εργασιών

Τα κέρδη από την πώληση ακινήτων της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

	1/1/2020 - 31/12/2020	1/1/2019 - 31/12/2019
Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες	5.211.000	-
Προεξόφληση	-	-
	5.211.000	-

Κόστος πώλησης	(5.126.500)	-
Ζημιά από πώληση οικοπέδων	**84.500**	**-**

Το 2020 η Εταιρεία προχώρησε σε πωλήσεις δύο οικοπέδων έναντι τιμήματος €5,2 εκατ. Ευρώ.

5. Λειτουργικά έξοδα

Τα λειτουργικά έξοδα στις συνημμένες καταστάσεις συνολικών εισοδημάτων της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

Έξοδα διοίκησης	**1/1/2020 - 31/12/2020**	**1/1/2019 - 31/12/2019**
Αμοιβές δικαιωμάτων και αμοιβές και έξοδα τρίτων	49.866	9.154
Φόροι (εκτός φόρου εισοδήματος)	1.502	1.360
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	4.100	4.071
	55.468	**14.585**

6. Χρηματοοικονομικά έσοδα και έξοδα

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Εταιρεία	
	1/1/2020 - 31/12/2020	**1/1/2019 - 31/12/2019**
Τόκοι δανείων 13	110.458	-
Διάφορα έξοδα τραπεζών	19.094	283
Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων	**129.552**	**283**

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	1/1/2020 - 31/12/2020	**1/1/2019 - 31/12/2019**
Έσοδα από τόκους	(856)	(1.323)
Σύνολο χρηματοοικονομικών εσόδων	**(856)**	**(1.323)**

7. Φόρος εισοδήματος και αναβαλλομένη φορολογία

Ο φόρος εισοδήματος που απεικονίζεται στην κατάσταση συνολικών εισοδημάτων αναλύεται ως εξής:

	1/1/2020 - 31/12/2020	**1/1/2019 - 31/12/2019**
Τρέχων φόρος χρήσης	-	-
Φόρος προηγουμένων χρήσεων	-	-
Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος	(32.108)	(5.217)
Φόρος εισοδήματος (πίστωση) στα αποτελέσματα χρήσης	**(32.108)**	**(5.217)**

Με τον φορολογικό νόμο 4334/ΦΕΚ Α' 80/16.07.2015 ο φορολογικός συντελεστής των νομικών προσώπων που εδρεύουν στην Ελλάδα ανέρχεται σε 29% από την 1η Ιανουαρίου 2015. Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 22 του Ν.4646/2019, η παράγραφος 1 του άρθρου 58 του Ν.4172/2013 αντικαθίσταται ως εξής: Τα κέρδη από επιχειρηματική δραστηριότητα που αποκτούν τα νομικά πρόσωπα και οι νομικές οντότητες που τηρούν διπλογραφικά βιβλία, φορολογούνται με συντελεστή είκοσι τέσσερα τοις εκατό (24%) για τα εισοδήματα του φορολογικού έτους 2020 και εφεξής.
Η συμφωνία του φόρου εισοδήματος που εμφανίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων και του ποσού των φόρων εισοδήματος που καθορίζεται από την εφαρμογή του ελληνικού φορολογικού συντελεστή στα κέρδη / (ζημιές) προ φόρων συνοψίζεται ως εξής:

	1/1/2020 - 31/12/2020	**1/1/2019 - 31/12/2019**
Κέρδη/(Ζημιές) προ φόρων εισοδήματος	**34.119**	**(13.546)**
Φόρος υπολογισμένος με βάση ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές (2020: 24%, 2019: 24%)	(8.189)	3.251
Φορολογικές ζημιές για τις οποίες δεν είχε αναγνωριστεί αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση σε προηγούμενα έτη	7.304	(3.251)
Έξοδα που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	(31.223)	-
Μεταβολή φορολογικών συντελεστών	-	(5.217)
Σύνολο	**(32.108)**	**(5.217)**

Η ελληνική φορολογική νομοθεσία και οι σχετικές διατάξεις υπόκεινται σε ερμηνείες από τις φορολογικές αρχές. Οι δηλώσεις φόρου εισοδήματος κατατίθενται σε ετήσια βάση αλλά τα κέρδη ή οι ζημίες που δηλώνονται για φορολογικούς σκοπούς παραμένουν προσωρινά έως ότου οι φορολογικές αρχές εξετάσουν τις φορολογικές δηλώσεις και τα βιβλία του φορολογούμενου, στιγμή κατά την οποία θα εκκαθαριστούν και οι σχετικές φορολογικές υποχρεώσεις. Οι φορολογικές ζημίες στο βαθμό που αναγνωρίζονται από τις φορολογικές αρχές, μπορούν να χρησιμοποιηθούν για τον συμψηφισμό των κερδών των πέντε επόμενων χρήσεων που ακολουθούν την χρήση που αφορούν.

Έκθεση φορολογικής συμμόρφωσης

Για τις χρήσεις 2011 και εξής οι ελληνικές εταιρείες που πληρούν συγκεκριμένα κριτήρια, δύνανται να λάβουν «Ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό», όπως προβλέπεται από τον Νόμο 2238/1994, Άρθρο 82, παρ. 5 και τον Νόμο 4174/2013, Άρθρο 65Α, από τους τακτικούς τους ορκωτούς ελεγκτές-λογιστές, ως προς τη συμμόρφωσή τους με τις διατάξεις της κείμενης φορολογικής νομοθεσίας. Η έκδοση Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης υποκαθιστά, εφόσον πληρούνται οι σχετικές προϋποθέσεις, τον έλεγχο από τη Δημόσια Αρχή, η οποία όμως διατηρεί το δικαίωμα μεταγενέστερου ελέγχου χωρίς να περαιώνει τις φορολογικές της υποχρεώσεις για την οικεία διαχειριστική χρήση.

Η Εταιρεία ελέγχθηκε μέχρι και τη χρήση του 2019 και έλαβε «Ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό», με γνώμη χωρίς επιφύλαξη. Για τη χρήση 2020, ο φορολογικός έλεγχος βρίσκεται σε εξέλιξη και η σχετική Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης αναμένεται να χορηγηθεί εντός του 4ου τριμήνου του 2021. Αν μέχρι την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου προκύψουν πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις εκτιμούμε ότι αυτές δεν θα έχουν σημαντική επίδραση στις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Ανέλεγκτες φορολογικές χρήσεις
Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί για τις χρήσεις 2017, 2018 και 2019 από τις φορολογικές αρχές.. Η διοίκηση δεν αναμένει πρόσθετες υποχρεώσεις από τις φορολογικά ανέλεγκτες χρήσεις πέρα από τις φορολογικές υποχρεώσεις που παρουσιάζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2020.

Αναβαλλόμενοι φόροι
Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος υπολογίζεται χρησιμοποιώντας τη μέθοδο της υποχρέωσης για όλες τις προσωρινές διαφορές που προκύπτουν μεταξύ της φορολογικής βάσης των στοιχείων του ενεργητικού και παθητικού και της αξίας τους για σκοπούς οικονομικής πληροφόρησης. Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις αποτιμώνται με βάση τους φορολογικούς συντελεστές που αναμένεται να εφαρμοστούν στην χρήση που η απαίτηση θα πραγματοποιηθεί ή η υποχρέωση θα τακτοποιηθεί, και βασίζονται στους φορολογικούς συντελεστές που έχουν θεσπιστεί ή ουσιαστικά θεσπιστεί μέχρι την ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης.

Οι αναβαλλόμενοι φόροι στη συνημμένες καταστάσεις χρηματοοικονομικής θέσης αναλύονται ως εξής:

	31/12/2020	31/12/2019
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	93.105	125.213
	93.105	**125.213**

Η κίνηση του αναβαλλόμενου φόρου εισοδήματος της Εταιρείας έχει ως ακολούθως:

	31/12/2020	31/12/2019
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	125.213	130.430
(Χρέωση)/πίστωση κατάστασης συνολικού εισοδήματος	(32.108)	(5.217)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	**93.105**	**125.213**

Η κίνηση των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων/υποχρεώσεων της Εταιρείας κατά την 31η Δεκεμβρίου, 2020 και 2019, έχει ως ακολούθως:

	Κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης		Κατάσταση συνολικού εισοδήματος	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Πρόβλεψη απαξιωμένων αποθεμάτων	93.105	125.213	32.108	5.217
Χρέωση/(πίστωση) κατάστασης συνολικού εισοδήματος			**32.108**	**5.217**
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	**93.105**	**125.213**		

8. Αποθέματα

Τα αποθέματα της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	31/12/2020	31/12/2019
Οικόπεδα	14.869.500	19.930.000
Απομείωση Αποθεμάτων	(387.937)	(521.722)
Σύνολο	**14.481.563**	**19.408.278**

Η κίνηση της απομείωσης των αποθεμάτων αναλύεται ως κάτωθι:

	31/12/2020	31/12/2019
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	(521.722)	(521.722)
Χρησιμοποιημένη πρόβλεψη	133.785	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	**(387.937)**	**(521.722)**

Στα αποθέματα της Εταιρείας περιλαμβάνεται η αξία των κάθετων ιδιοκτησιών που εισφέρθηκαν κατά το στάδιο της ίδρυσής της από την ΤΕΜΕΣ όπως αναλυτικά περιγράφεται στην σημείωση 1. Το 2020 η Εταιρεία προχώρησε σε πωλήσεις δύο κάθετων ιδιοκτησιών έναντι τιμήματος € 5,21 εκατομμύρια (Σημ.4). Το 2019 η Εταιρεία δεν είχε πωλήσεις.

Η Διοίκηση της Εταιρείας, για σκοπούς έκδοσης των οικονομικών καταστάσεων της χρήσης που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2017, έλαβε υπόψη της μεταγενέστερες συναλλαγές που πραγματοποιήθηκαν από την Εταιρεία εντός του 2018, διενήργησε έλεγχο απομείωσης της αξίας των αποθεμάτων της (ακίνητα-οικόπεδα), σύμφωνα με τα όσα ορίζονται στο ΔΛΠ 36, με βάση τις μετά φόρων ταμειακές ροές που δύναται να παράξει η Εταιρεία.
Για την αποτίμηση των εισφερόμενων ακινήτων χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος της Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης - ΑΚΘ (Adjusted Book Value). Η ΑΚΘ περιλαμβάνει την αξιολόγηση της λογιστικής αξίας περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων αναφορικά με το κατά πόσον συνάδουν με τρέχουσες αγοραίες αξίες. Για την εκτίμηση της Αγοραίας Αξίας ακινήτων για τα οποία δεν υφίσταται πλάνο ανάπτυξης (masterplan) χρησιμοποιήθηκε αποκλειστικά η μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (Comparative Method).
Πιο συγκεκριμένα, κατόπιν συλλογής και ανάλυσης αξιόπιστων συγκριτικών στοιχείων τα οποία αφορούν σε ζητούμενες τιμές αγροτεμαχίων και οικοπέδων, διενεργήθηκε συγκριτική αξιολόγησης με τις εκτιμώμενες ιδιοκτησίες για τον προσδιορισμό της αγοραίας τιμή μονάδας ανά μ² και κατόπιν τον υπολογισμό της Αγοραίας Αξίας των ακινήτων.

Με βάση τη μελέτη απομείωσης, η Εταιρεία αναγνώρισε ζημιά απομείωσης συνολικού ύψους €672 χιλιάδες στη λογιστική αξία των αποθεμάτων της 31 Δεκεμβρίου 2017.
Εντός του 2020 η Εταιρεία προχώρησε σε πωλήσεις δυο κάθετων ιδιοκτησιών έναντι τιμήματος € 5,2 εκατομμύρια. Από την συναλλαγή αυτή προέκυψε αναστροφή της πρόβλεψης των πωληθέντων οικοπέδων συνολικού ποσού €133.785.
Επί των αποθεμάτων της Εταιρείας υφίστανται υποθήκες

9. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

Οι εμπορικές και λοιπές της Εταιρείας απαιτήσεις αναλύονται ως εξής:

	31/12/2020	31/12/2019
Πελάτες εσωτερικού	3.226.600	-
Σύνολο	**3.226.600**	**-**
Μείον: Πρόβλεψη για επισφαλείς απαιτήσεις	-	--
Σύνολο	**3.226.600**	**-**

Οι απαιτήσεις από πωλήσεις ακινήτων της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	31/12/2020	31/12/2019
Σύνολο απαιτήσεων από πώληση ακινήτων	3.226.600-	-
Μείον: προεξόφληση απαιτήσεων	-	--
Σύνολο	**3.226.600**	**-**

Οι εμπορικές απαιτήσεις που σχετίζονται με την πώληση ακινήτων βασίζονται στους συγκεκριμένους συμβατικούς όρους που έχουν συμφωνηθεί.

Η ενηλικίωση των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων της Εταιρείας αναλύεται ως εξής:

	Σύνολο	Μη απομειωμένα και μη καθυστερημένα
2020	3.226.600	3.226.600
2019	-	-

10. Λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις

Οι λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις της Εταιρείας αναλύονται ως κάτωθι:

	31/12/2020	31/12/2019
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο	58.637	30.901
Σύνολο	**58.637**	**30.901**

11. Ταμειακά διαθέσιμα και βραχυπρόθεσμες καταθέσεις

Τα ταμειακά διαθέσιμα και οι βραχυπρόθεσμες καταθέσεις της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	31/12/2020	31/12/2019
Διαθέσιμα στο ταμείο	873	69
Διαθέσιμα σε τράπεζες	710.853	467.923
Σύνολο	**711.726**	**467.992**

Οι καταθέσεις σε τράπεζες τοκίζονται με κυμαινόμενα επιτόκια που βασίζονται στα μηνιαία επιτόκια τραπεζών. Οι λογιστικές αξίες των ταμειακών διαθεσίμων προσεγγίζουν τις εύλογες αξίες τους λόγω της σχετικά βραχυπρόθεσμης λήξης των

χρηματοοικονομικών αυτών μέσων. Τα έσοδα από τόκους από καταθέσεις όψεως λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο του δεδουλευμένου και για τις χρήσεις που έληξαν 31 Δεκεμβρίου 2020 και 2019, ανήλθαν σε €856 και €1.323 αντίστοιχα, και περιλαμβάνονται στα χρηματοοικονομικά έσοδα στις συνημμένες καταστάσεις συνολικών αποτελεσμάτων (Σημείωση 6).

12.Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας ανέρχεται σε €13.300.000 διαιρούμενο σε 1.330.000 μετοχές ονομαστικής αξίας €10 η κάθε μία.Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2018 το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε 25.670.000 ευρώ, δια εισφοράς σε είδος της μοναδικής μετόχου, ΤΕΜΕΣ Α.Ε. 12 ακινήτων αποτιμημένα σε εύλογη αξία και €330.000 έχει κατατεθεί σε τραπεζικό λογαριασμό της Εταιρείας εντός της νόμιμης προθεσμίας από τη σύσταση της Εταιρείας.
Στις 8 Ιανουαρίου 2019, η Εταιρεία, με απόφαση της Έκτακτης Αυτόκλητης Καθολικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων, προχώρησε σε μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της, κατά το ποσό των €1.200.000, με ακύρωση 120.000 ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας €10 η κάθε μία. Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας διαμορφώθηκε στο ποσό των € 24.800.000. Στις 26 Νοεμβρίου 2019, η Εταιρεία, με απόφαση της Έκτακτης Αυτόκλητης Καθολικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων, προχώρησε σε μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της, κατά το ποσό των €4.000.000, με ακύρωση 400.000 ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας €10 η κάθε μία. . Στις 6 Μαΐου 2020 η Εταιρεία, με απόφαση της μόνης μετόχου, προχώρησε σε μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της, κατά το ποσό των €7.500.000, με ακύρωση 750.000 ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας €10 η κάθε μία. Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας διαμορφώθηκε στο ποσό των € 13.300.000.

	Αριθμός μετοχών	Κοινές μετοχές	Σύνολο
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2019	2.600.000	26.000.000,00	26.000.000,00
Μείωση μετοχικού κεφαλαίου με επιστροφή μετρητών	(520.000)	(5.200.000,00)	(5.200.000,00)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2019	**2.080.000**	**20.800.000,00**	**20.800.000,00**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2020	2.080.000	20.800.000,00	20.800.000,00
Μείωση μετοχικού κεφαλαίου με επιστροφή μετρητών	(750.000)	(7.500.000,00)	(7.500.000,00)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2020	**1.330.000,00**	**13.300.000,00**	**13.300.000,00**

13.Μακροπρόθεσμα Δάνεια

Τα μακροπρόθεσμα δάνεια της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Λήξη	31/12/2020	31/12/2019
Ομολογιακό δάνειο Α	16/06/2032	5.925.446	-
Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων		**5.925.446**	**-**
Μείον: Βραχυπρόθεσμο μέρος		-	-
Μακροπρόθεσμο μέρος		**5.925.446**	**-**

Στις 5 Μαΐου 2020, η θυγατρική εταιρείας του Ομίλου Costa Navarino South Properties (CNSP) σύναψε σύμβαση ομολογιακού δανείου με χρηματοπιστωτικό ίδρυμα, ύψους έως €7.500.000 με εγγυητή την Εταιρεία.

Εντός του 2020 η CNSP προχώρησε στην έκδοση Α σειρά ομολογιών συνολικού ύψους €7.500.000.

Η αποπληρωμή του ομολογιακού δανείου (εκτός των κεφαλαιοποιημένων τόκων) θα γίνει κατά την ημερομηνία λήξεως του δανείου, ή με προπληρωμή του συνόλου ή μέρους των ομολογιών μετά των δεδουλευμένων μέχρι την ημερομηνία προπληρωμής τόκων όπως αυτή ορίζεται στη δανειακή σύμβαση,

Το επιτόκιο του δανείου ανέρχεται σε Euribor τριμήνου ή εξαμήνου πλέον περιθωρίου. Το δάνειο είναι εξασφαλισμένο με υποθήκη Α' σειράς επί ιδιόκτητων εκτάσεων της Εταιρείας επί της ενιαίας εδαφικής έκτασης εντός του τμήματος Ρωμανού της Π.Ο.Τ.Α. Μεσσηνίας ποσού €16.527.466

Οι ημερομηνίες λήξης των μακροπρόθεσμων δανείων της Εταιρείας είναι οι εξής:

	31/12/2020	31/12/2019
Μέχρι 1 έτος	-	-
Μεταξύ 2 και 5 ετών	-	-
Πάνω από 5 έτη	5.925.446	-
	5.925.446	**-**

14.Εμπορικές υποχρεώσεις

Οι εμπορικές υποχρεώσεις της Εταιρείας αναλύονται ως κάτωθι:

	31/12/2020	31/12/2019
Προμηθευτές εσωτερικού	26.566	-
Σύνολο	**26.566**	**-**

Οι εμπορικές υποχρεώσεις δεν είναι τοκοφόρες, και συνήθως διακανονίζονται μεταξύ 30 έως 90 ημερών.

15. Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα

Οι λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις και τα δεδουλευμένα έξοδα της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	31/12/2020	31/12/2019
Φόροι τέλη	15.469	-
Πιστωτές διάφοροι	64.286	1.864
Δεδουλευμένοι τόκοι	7.333	-
Σύνολο	**87.088**	**1.864**

16. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Τα υπόλοιπα από/προς συνδεδεμένα μέρη της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	31/12/2020		31/12/2019	
	Προς	Από	Προς	Από
Κοστατέρα ΑΤΟΕΕ	2.486	-	-	-
Σύνολο	**2.486**	**-**	**-**	**-**

Οι αγορές από και οι υπηρεσίες της Εταιρείας προς συνδεδεμένα μέρη έχουν ως εξής:

	1/1/2020 - 31/12/2020		1/1/2019 - 31/12/2019	
	Αγορές / έξοδα από	Πωλήσεις / υπηρεσίες προς	Αγορές / έξοδα από	Πωλήσεις / υπηρεσίες προς
Κοστατέρα ΑΤΟΕΕ	3.600	-	3.600	-
Σύνολο	**3.600**	**-**	**3.600**	**-**

17. Δεσμεύσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Δεσμεύσεις

Υποχρεώσεις από λειτουργικές μισθώσεις – Ως μισθωτής:

Η Εταιρεία έχει συνάψει συμφωνία λειτουργικής μίσθωσης για τη μίσθωση κτιρίων, χώρων γραφείων, γης και λοιπού εξοπλισμού. Τα μελλοντικά ελάχιστα καταβληθέντα μισθώματα βάσει αυτών των λειτουργικών μισθώσεων στις 31 Δεκεμβρίου 2020 και 2019, έχουν ως κάτωθι:

	31/12/2020	31/12/2019
Έως 1 έτος	-	3.600
Από 2-5 έτη		-
Περισσότερα από 5 έτη	-	-
	-	**3.600**

Λειτουργικές δεσμεύσεις:
Οι λειτουργικές δεσμεύσεις της Εταιρείας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2020 και 2019 ανέρχονται σε €- και €9.500 αντίστοιχα.

18. Στόχοι και πολιτικές διαχείρισης χρηματοοικονομικών κινδύνων

Πιστωτικός Κίνδυνος: Πιστωτικός κίνδυνος προκύπτει από ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα. Η Εταιρεία δεν έχει πωλήσεις συνεπώς ο πιστωτικός κίνδυνος από ανοιχτές πιστώσεις πελατών είναι μηδενικός.

Συναλλαγματικός Κίνδυνος: Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στην Ελλάδα και ως εκ τούτου δεν εκτίθεται σε κινδύνους συναλλαγματικών ισοτιμιών από διάφορα νομίσματα.

Κίνδυνος Επιτοκίων: Στη λήξη της τρέχουσας περιόδου το σύνολο του δανεισμού της Εταιρείας είναι μηδενικό. Επομένως για την Εταιρεία δεν υπάρχει κίνδυνος διακύμανσης επιτοκίων.

Κίνδυνος ρευστότητας: Οι ανάγκες ρευστότητας της Εταιρείας ικανοποιούνται πλήρως από την έγκαιρη πρόβλεψη των εκάστοτε χρηματικών αναγκών,

19. Μεταγενέστερα γεγονότα

Δεν υπήρξαν γεγονότα μεταγενέστερα των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2020, που να επηρεάζουν σημαντικά την κατανόηση αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και θα έπρεπε ή να κοινοποιηθούν ή να διαφοροποιήσουν τα κονδύλια των δημοσιευμένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων