Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2021.11.15 14:26:50 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,15/11/2021
Αριθ. Πρωτ.:2496176

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **ΓΚΡΕΚΟ ΟΜΙΚΡΟΝ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**, το διακριτικό τίτλο **ΓΚΡΕΚΟ ΟΜΙΚΡΟΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.** και αριθμό ΓΕΜΗ **7533001000**.

Την **15/11/2021** καταχωρήθηκαν αυτοματοποιημένα στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), με **Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης 2687806,** οι εγκεκριμένες από την 25/10/2021 Γενική Συνέλευση οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία «ΓΚΡΕΚΟ ΟΜΙΚΡΟΝ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», το διακριτικό τίτλο «ΓΚΡΕΚΟ ΟΜΙΚΡΟΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» και αριθμό ΓΕΜΗ **7533001000**, για τη χρήση 01/01/2020 έως 31/12/2020.

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.

Ετήσια Έκθεση Διαχειριστών προς την Γενική Συνέλευση των Μετόχων

Κύριοι Μέτοχοι,

Σύμφωνα με το Νόμο 4308/2014 και το Καταστατικό της **ΓΚΡΕΚΟ ΟΜΙΚΡΟΝ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.** (εφεξής η «Εταιρεία»), σας παρουσιάζουμε τη δραστηριότητα της Εταιρείας κατά την δέκατη τρίτη (13η) εταιρική χρήση λειτουργίας της (01/01/2020 - 31/12/2020).
Τα κονδύλια των δυο συνεχόμενων διαχειριστικών χρήσεων 1 Ιανουαρίου 2019 – 31 Δεκεμβρίου 2019 και 1 Ιανουαρίου 2020 – 31 Δεκεμβρίου 2020 είναι συγκρίσιμα.

ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΩΝ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Στην παρούσα χρήση η Εταιρεία πραγματοποίησε κύκλο εργασιών ευρώ 415.618,45 και εμφάνισε μικτό αποτέλεσμα χρήσης ευρώ 254.289,95. Η Εταιρεία παρουσίασε στη κλειόμενη χρήση κέρδη προ φόρων ύψους ευρώ 648.841,14.

Τα Ίδια Κεφάλαια κατά την 31η Δεκεμβρίου 2020 ανέρχονται σε ευρώ -9.490.860,65.

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρείας για την χρήση 2020 παρατίθενται ακολούθως:

Δείκτες Οικονομικής Διαρθρώσεως		31/12/2020		31/12/2019	
ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ / ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	=	328.342,15 / 13.335.260,86	2,46%	60.225,65 / 11.944.681,86	0,50%
ΠΑΓΙΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ / ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	=	13.006.918,71 / 13.335.260,86	97,54%	11.884.456,21 / 11.944.681,86	99,50%

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την αναλογία κεφαλαίων που διατεθεί η Εταιρεία σε κυκλοφοριακό και πάγιο ενεργητικό.

ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ / ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	=	-9.490.860,65 / 22.826.121,51	-41,58%	-9.933.997,96 / 21.878.679,82	-45,40%

Ο δείκτης εμφανίζει την ισορροπία ιδίων και ξένων κεφαλαίων της Εταιρείας

ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ / ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ	=	22.826.121,51 / 13.335.260,86	171,17%	21.878.679,82 / 11.944.681,86	183,17%
ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ / ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ	=	-9.490.860,65 / 13.335.260,86	-71,17%	-9.933.997,96 / 11.944.681,86	-83,17%

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την εξάρτηση της Εταιρείας από εξωτερικά κεφάλαια.

ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ / ΠΑΓΙΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	=	-9.490.860,65 / 13.006.918,71	-72,97%	-9.933.997,96 / 11.884.456,21	-83,59%

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

ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ / ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	=	328.342,15 / 5.838.343,19	5,62%	60.225,65 / 472.069,45	12,76%

Ο δείκτης αυτός δείχνει τη δυνατότητα της Εταιρείας να καλύψει τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της με τα Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΚΙΝΗΣΕΩΣ / ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ		-5.510.001,04 / 328.342,15	-1678,13%	-411.843,80 / 60.225,65	-683,83%

Ο αριθμοδείκτης αυτός απεικονίζει σε ποσοστό το τμήμα του Κυκλοφορούντος ενεργητικού το οποίο χρηματοδοτείται από το πλεόνασμα των διαρκών κεφαλαίων (Ιδίων Κεφαλαίων και Μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων).

Δείκτες αποδοτικότητας		31/12/2020		31/12/2019	
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΠΡΟ ΦΟΡΩΝ / ΣΥΝΟΛΟ ΕΣΟΔΩΝ	=	648.841,14 / 1.505.165,01	43,11%	-8.789.208,92 / 4.361.400,48	-201,52%

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

ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΠΡΟ ΦΟΡΩΝ	=	648.841,14	-6,84%	-8.789.208,92	88,48%
ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ		-9.490.860,65		-9.933.997,96	

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

ΜΙΚΤΟ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ	=	254.289,95	61,18%	249.255,88	50,21%
ΚΥΚΛΟΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ		415.618,45		496.453,24	

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

ΜΙΚΤΟ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ	=	254.289,95	157,62%	249.255,88	100,83%
ΚΟΣΤΟΣ ΠΩΛΗΣΕΩΝ		161.328,50		247.197,36	

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

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΓΙΑ ΤΟ 2021

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στην διαχείριση ακινήτων. Στις 31/12/2020 είχε στην κυριότητά της ποσοστό 75% σε ένα επταώροφο κτίριο γραφείων επί της οδού Όθωνος 6 στην Αθήνα, το οποίο ήταν μισθωμένο στο μεγαλύτερο μέρος του. Η διοίκηση της Εταιρείας επιδιώκει την βελτιστοποίηση της μίσθωσης των διαθεσίμων χώρων πάντα σε σχέση και με τις συνθήκες της αγοράς.

Δυνητικές επιδράσεις του κορωνοϊού (COVID-19).
Η πανδημία του νέου κορωνοϊού (COVID-19) έχει επηρεάσει την επιχειρηματική και οικονομική δραστηριότητα σε όλο τον κόσμο, συμπεριλαμβανομένης της Ελλάδας. Στις 30 Ιανουαρίου 2020, ο Παγκόσμιος Οργανισμός Υγείας (Π.Ο.Υ.) κήρυξε "επείγουσα κατάσταση για τη δημόσια υγεία διεθνούς ενδιαφέροντος" το ξέσπασμα του νέου Κορονοϊού (Covid-19) που εμφανίστηκε τον Δεκέμβριο στην πόλη Ουχάν της Κίνας. Στις 11 Μαρτίου 2020, ο Π.Ο.Υ. κήρυξε την κρίση του Covid-19 πανδημία.

Βάσει νομοθεσίας του Ελληνικού Δημοσίου για την αντιμετώπιση των δυσμενών επιπτώσεων της πανδημίας του COVID-19 αποφασίστηκε στους μισθωτές επαγγελματικής εγκατάστασης (γραφείων) η μείωση καταβολής ενοικίου κατά 40% κατά τους μήνες που εφαρμόστηκε η απαγόρευση μετακινήσεων ‘’lockdown’’ (Απρίλιος, Μάιος, Νοέμβριος και Δεκέμβριος) για την προστασία από τη διασπορά του ιού. Μερικοί εκ των μισθωτών της Εταιρείας εφάρμοσαν την παραπάνω απόφαση και προχώρησαν στην καταβολή του 60% των συμβατικών μηνιαίων μισθωμάτων για τους παραπάνω μήνες. Η συνολική ζημιά που προκλήθηκε στον τζίρο της Εταιρείας από την επιβολή μείωσης ενοικίων στη χρήση 2020 ανήλθε σε ευρώ 54.384,43. Η Διοίκηση της Εταιρείας εξέτασε την τρέχουσα βάση λειτουργικών εξόδων και εστίασε σε συγκεκριμένες πρωτοβουλίες εξοικονόμησης κόστους προκειμένου να ελαχιστοποιήσει τις επιπτώσεις από την μείωση εσόδων που ήδη υπέστη. Εκτός από τις λειτουργικές επιδόσεις, η Διοίκηση αξιολόγησε την ταμειακή θέση της Εταιρείας και διενήργησε ανάλυση ευαισθησίας για τον ετήσιο προϋπολογισμό και τις προβλέψεις των ταμειακών ροών της.

ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΚΑΙ ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΕΣ

Παράγοντες Χρηματοοικονομικού Κινδύνου:
Η Εταιρεία εκτίθεται δυνητικά σε μια σειρά χρηματοοικονομικών κινδύνων συμπεριλαμβανομένων των κινδύνων συναλλαγματικών ισοτιμιών και επιτοκίων, πιστωτικών κινδύνων και κινδύνων ρευστότητας.

Η στρατηγική της Εταιρείας στο θέμα των χρηματοοικονομικών κινδύνων εστιάζεται στην προσπάθεια ελαχιστοποίησης των ενδεχόμενων αρνητικών επιπτώσεων αυτών.

i) Συναλλαγματικός κίνδυνος
Η Εταιρεία εκτίθεται σε συναλλαγματικό κίνδυνο διότι υπάρχει υποχρέωση αποπληρωμής ενός ομολογιακού δανείου σε ελβετικό φράγκο με το υπόλοιπο 31.12.2020 να ανέρχεται σε CHF 16.687.650,84 και τους δεδουλευμένους τόκους σε CHF 253.329,82 αντίστοιχα. Κατά συνέπεια ο συναλλαγματικός κίνδυνος που αντιμετωπίζει η Εταιρεία εκτιμάται ως υψηλός.

ii) Κίνδυνος μεταβολής επιτοκίων
Ο εν λόγω κίνδυνος προέρχεται από την πιθανότητα αύξησης των βραχυπροθέσμων και μακροπροθέσμων επιτοκίων. Ο κίνδυνος αυτός αφορά το κυμαινόμενο επιτόκιο (Libor CHF 3m) που εφαρμόζεται στον υπολογισμό των τόκων σε τριμηνιαία βάση σύμφωνα με τη σύμβαση ομολογιακού δανείου το οποίο εξαγόρασε η μητρική της Εταιρείας εδρεύουσα στο Λουξεμβούργο εταιρεία υπό την επωνυμία Greco Holdings Sarl από

την εταιρεία διαχείρισης απαιτήσεων Amoeba στο τέλος της προηγούμενης χρήσης καθώς και στη σύνταξη νέου ομολογιακού δανείου με τη συνδεδεμένη εταιρεία Dromeus Global RE 1 Ltd όπου εφαρμόζεται το Euribor για τον υπολογισμό των αντίστοιχων τόκων σε εξαμηνιαία βάση. Αυτή τη στιγμή είναι αρνητικό και με βάση τις βραχυπρόθεσμες συνθήκες αγοράς δεν προβλέπεται να μεταβληθεί με αποτέλεσμα να μην επηρεάζει την Εταιρεία άμεσα. Η έκθεση σε κίνδυνο επιτοκίων των δανειακών υποχρεώσεων εκτιμάται ως χαμηλή.

iii) Πιστωτικός κίνδυνος
Η Εταιρεία μισθώνει τα ακίνητα της σε μεγάλες εταιρείες που παρουσιάζουν μικρό πιστωτικό κίνδυνο. Ταυτόχρονα προεισπράττει τα μισθώματα της στην αρχή κάθε μήνα. Κατά συνέπεια ο πιστωτικός κίνδυνος που αντιμετωπίζει η Εταιρεία εκτιμάται ως πολύ χαμηλός.

iv) Κίνδυνος ρευστότητας
Η διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας από την Εταιρεία, προϋποθέτει επαρκείς εξασφαλίσεις χρηματικών διαθεσίμων. Το σύνολο των αναγκών για την ομαλή λειτουργία της θα καλυφθεί μεταγενέστερα από την έκδοση πλέον ομολογιακών δανείων. Επιπλέον, οι εισπράξεις μισθωμάτων είναι σταθερές και καλύπτουν μεγάλο μέρος των υποχρεώσεων καταβολής λειτουργικών και άλλων δαπανών.
Επίσης το αρνητικό κεφάλαιο κίνησης ευρώ -5.510.001,04, όπως εμφανίζεται στους παραπάνω αριθμοδείκτες, οφείλεται κυρίως λόγω συσσώρευσης στο κονδύλι ''Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις'' του βραχυπρόθεσμου ομολογιακού δανείου ευρώ 5.300.000,00 με τη συνδεδεμένη εταιρεία Dromeus Global RE 1 Ltd καθως και των δεδουλευμένων τόκων δανείων τόσο με την μητρική της όσο και με τη Dromeus Global RE 1 Ltd συνολικής αξίας ευρώ 444.472,20 βάση της σύμβασης ομολογιακού δανείου αντίστοιχα. Ωστόσο σε περίπτωση αδυναμίας αποπληρωμής των εν λόγω δανείων και τόκων υπάρχει η δυνατότητα ευελιξίας στην αποπληρωμή τους μέσω αναδιάρθρωσης της σύμβασης, λόγω της συνδεδεμένης σχέσης μεταξύ των μερών, καθώς και πρόβλεψης κεφαλαιοποίησης τους. Δεδομένου ότι οι λοιπές ανάγκες ρευστότητας είναι ελάχιστες, ο κίνδυνος ρευστότητας εκτιμάται από την διοίκηση ως χαμηλός.

ΔΙΑΘΕΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ

Η κλειόμενη χρήση παρουσίασε κέρδη ποσού ευρώ 648.841,14. Το σύνολο της Καθαρής Θέσης της Εταιρείας για την κλειόμενη χρήση ανέρχεται σε ευρώ -9.490.860,65. Η αρνητική Καθαρή Θέση πρόκειται να καλυφθεί μέσω αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου που θα πραγματοποιηθεί εντός της επόμενης χρήσης όπως απαιτείται από το Ν.4548/2018.

ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΣΤΟΝ ΤΟΜΕΑ ΕΡΕΥΝΑΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Η Εταιρεία δεν δραστηριοποιείται στο τομέα της έρευνας και ανάπτυξης.

ΔΙΑΘΕΣΙΜΟ ΣΥΝΑΛΛΑΓΜΑ

Η Εταιρεία δεν έχει στην κατοχή της διαθέσιμο συνάλλαγμα.

ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΜΕΣΑ

Η Εταιρεία δεν είχε στην κατοχή της κατά την 31.12.2020 κανένα χρηματοοικονομικό μέσο.

ΑΚΙΝΗΤΑ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Η Εταιρεία κατά την 31.12.2020 είχε στην κατοχή της ποσοστό 75% σε ένα επταώροφο κτίριο γραφείων επί της οδού Όθωνος 6 στην Αθήνα.

ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Η Εταιρεία δεν έχει υποκαταστήματα.

ΚΑΤΕΧΟΜΕΝΕΣ ΑΠΟ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΙΔΙΕΣ ΜΕΤΟΧΕΣ

Η Εταιρεία μέχρι την 31.12.2020 δεν έχει στην κατοχή της ίδιες μετοχές ούτε έχει εγκρίνει οποιοδήποτε πρόγραμμα αποκτήσεως ιδίων μετοχών.

ΕΡΓΑΣΙΑΚΑ ΘΕΜΑΤΑ-ΠΡΟΣΩΠΙΚΟ

Η Εταιρεία κατά την διάρκεια της κλειόμενης χρήσεως δεν απασχόλησε προσωπικό.

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ

Η Εταιρεία αναγνωρίζοντας την ανάγκη για συνεχή βελτίωση της περιβαλλοντικής επίδοσης με βάση τις αρχές της αειφόρου ανάπτυξης και σε συμμόρφωση με τη νομοθεσία και τα διεθνή πρότυπα, στοχεύει σε μία ισορροπημένη οικονομική ανάπτυξη σε αρμονία με το φυσικό περιβάλλον. Ακολουθώντας μία πορεία βιώσιμης ανάπτυξης, ασκεί τις δραστηριότητες της με τρόπο που να εξασφαλίζει την προστασία του περιβάλλοντος.

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΠΟΥ ΕΛΑΒΑΝ ΧΩΡΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΛΗΞΗ ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ

Επίδραση COVID-19 (κορωνοϊού)

Βάσει νομοθεσίας του Ελληνικού Δημοσίου για την αντιμετώπιση των δυσμενών επιπτώσεων της πανδημίας του COVID-19 αποφασίστηκε στους μισθωτές επαγγελματικής εγκατάστασης (γραφείων) η παράταση μείωσης του ενοικίου κατά 40% κατά την περίοδο του πρώτου τετραμήνου όπου εφαρμόστηκε η απαγόρευση μετακινήσεων ‘’lockdown’’ για την προστασία από τη διασπορά του ιού. Μέχρι το τέλος Μαΐου 2021 η συνολική ζημιά που προκλήθηκε στο τζίρο της Εταιρείας από την επιβολή μείωσης ενοικίου ανήλθε σε αξία ευρώ 54.384,43. Η Διοίκηση της Εταιρείας εξέτασε την τρέχουσα βάση λειτουργικών εξόδων και εστίασε σε συγκεκριμένες πρωτοβουλίες εξοικονόμησης κόστους προκειμένου να ελαχιστοποιήσει τις επιπτώσεις από την μείωση εσόδων που ήδη υπέστη. Εκτός από τις λειτουργικές επιδόσεις, η διοίκηση αξιολόγησε την ταμειακή θέση της Εταιρείας και διενήργησε ανάλυση ευαισθησίας για τον ετήσιο προϋπολογισμό και τις προβλέψεις των ταμειακών ροών της.

Η έκταση περαιτέρω άμεσων και έμμεσων επιπτώσεων θα εξαρτηθεί από παράγοντες όπως η διάρκεια της πανδημίας, ο χρόνος που θα ισχύουν / επιβάλλονται περιορισμοί, πιθανά νέα μέτρα που θα λάβει το Ελληνικό Δημόσιο .

Ο οικονομικός αντίκτυπος του COVID-19 στις δραστηριότητες της Εταιρείας, στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων και στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης φαίνεται να είναι σημαντικός πλην όμως η Διοίκηση της Εταιρείας παρακολουθεί τις εξελίξεις, αξιολογεί τους κινδύνους και προβαίνει σε όλες τις ενέργειες που κρίνονται αναγκαίες για τη διασφάλιση της λειτουργικής συνέχειας της Εταιρείας.

Την 4η Φεβρουαρίου 2021 υπεγράφη η υπό στοιχεία 10703 πράξη παραίτησης και συναίνεσης για εξάλειψη από δικαίωμα προσημείωσης υποθήκης επί των εβδομήντα πέντε εκατοστών (75%) εξ’ αδιαιρέτου του ακινήτου της Εταιρείας επί οδού Όθωνος 6 στην Αθήνα, καταχωρηθείσα στα βιβλία υποθηκών του Υποθηκοφυλακείου του Δήμου Αθηναίων στον τόμο 4598, φύλλο 435902 και με α/α 65, την 8.10.2007, για ποσό ευρώ είκοσι δύο εκατομμυρίων τριακοσίων πέντε χιλιάδων εξακοσίων εβδομήντα δύο και πενήντα εννέα λεπτών (22.305.672,59) ή τριάντα έξι εκατομμυρίων πεντακοσίων τριάντα χιλιάδων (36.530.000,00) ελβετικών φράγκων, πλέον τόκων και εξόδων, με σκοπό την εξάλειψή της κατ’ άρθρο 1330 Α.Κ.

Αθήνα, 15 Ιουνίου 2021

Η ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.	Η Δ/ΝΟΥΣΑ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ	ΤΟ ΜΕΛΟΣ Δ.Σ.
Μαρία Ρισβά	**Δέσποινα Ιωάννου**	**Νικόλαος Ρισβάς**
Α.Δ.Τ. ΑΗ 641847	**Α.Δ.Τ. ΑΖ 623073**	**Α.Δ.Τ. ΑΙ 084246**

ΓΚΡΕΚΟ ΟΜΙΚΡΟΝ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.

ΕΤΗΣΙΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

για την χρήση από
1η Ιανουαρίου 2020 έως την 31η Δεκεμβρίου 2020

σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα (Ε.Λ.Π.)

Πίνακας περιεχομένων

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ **1**
ΕΤΗΣΙΑ ΈΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΩΝ ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ **3**
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ **9**
1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ **9**
2 ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΤΑΡΤΙΣΗΣ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ **9**
2.1 Βάση κατάρτισης των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων **9**
2.2 Έγκριση των Οικονομικών Καταστάσεων **10**
2.3 Καλυπτόμενη περίοδος **10**
2.4 Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων **10**
2.5 Παρέκκλιση από την εφαρμογή διάταξης νόμου για εκπλήρωση της υποχρέωσης εύλογης παρουσίασης (Άρθρο 29, παρ. 6) **10**
3 ΣΥΝΟΨΗ ΤΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ ΚΑΙ ΜΕΘΟΔΩΝ (ΆΡΘΡΟ 29, ΠΑΡ. 5) **10**
3.1 Μετατροπή ξένου νομίσματος **10**
3.2 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία **11**
3.2.1 Ακίνητα, μηχανολογικός και λοιπός εξοπλισμός και λοιπά ενσώματα στοιχεία 11
3.3 Άυλα πάγια στοιχεία **12**
3.3.1 Λογισμικό 12
3.4 Απομείωση αξίας ενσώματων και άυλων πάγιων περιουσιακών στοιχείων **12**
3.5 Παύση αναγνώρισης παγίων **12**
3.6 Μισθώσεις **12**
3.6.1 Χρηματοδοτικές μισθώσεις 12
3.6.2 Λειτουργικές μισθώσεις 13
3.7 Προκαταβολές δαπανών και λοιπά μη χρηματοοικονομικά στοιχεία **13**
3.8 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία **13**
3.9 Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων **13**
3.10 Παύση αναγνώρισης χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων **14**
3.11 Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα **14**
3.12 Καθαρή Θέση **14**
3.13 Προβλέψεις **14**
3.14 Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις **15**
3.15 Μη Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις **15**
3.16 Φόροι εισοδήματος **15**
3.16.1 Τρέχον φόρος εισοδήματος 15
3.16.2 Αναβαλλόμενοι φόροι 15
3.17 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις **16**
3.18 Ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία **16**
3.19 Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού **16**
3.20 Αναγνώριση εσόδων **16**
Έσοδα από την παροχή υπηρεσιών 16
Έσοδα από τόκους 16
3.21 Κόστος δανεισμού **16**
3.22 Διανομή μερισμάτων **16**
3.23 Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών μέσων **17**
3.24 Αλλαγές λογιστικών πολιτικών, αλλαγές λογιστικών εκτιμήσεων και διορθώσεις λαθών **17**
3.24.1 Αλλαγή λογιστικών πολιτικών 17
3.24.2 Αλλαγή λογιστικών εκτιμήσεων 17
3.24.3 Διόρθωση σφαλμάτων προηγούμενων χρήσεων 17
4 ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΚΡΙΣΕΙΣ **17**
4.1 Φόρος εισοδήματος **17**
4.2 Εύλογες αξίες και ωφέλιμες ζωές των ενσώματων ακινητοποιήσεων **18**
4.3 Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις **18**
4.4 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις **18**
5 ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ **18**
5.1 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία (Άρθρο 29, παρ. 8) **18**
5.1.1 Πληροφορίες για την περίπτωση επιμέτρησης στην εύλογη αξία, σύμφωνα με το άρθρο 24 του νόμου

4308/2014 **(Άρθρο 29, παρ. 10)** 19
5.2 Άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία (Άρθρο 29, παρ. 8) 19
5.3 Εμπορικές απαιτήσεις 19
5.4 Προπληρωμένα έξοδα και Δεδουλευμένα έσοδα περιόδου 19
5.5 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα 19
5.6 Καθαρή Θέση (Άρθρο 29, παρ. 12) 20
5.6.1 Αποτελέσματα εις νέο 20
5.7 Εμπορικές υποχρεώσεις 20
5.8 Έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα 20
5.9 Έσοδα επόμενης χρήσης 21
5.10 Κύκλος εργασιών 21
5.11 Έξοδα ανά κατηγορία 21
5.12 Τρέχον και Αναβαλλόμενος φόρος 22
6 ΛΟΙΠΕΣ ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ 22
6.1 Χρηματοοικονομικές δεσμεύσεις (Άρθρο 29, παρ. 16) 22
6.2 Εγγυήσεις (Άρθρο 29, παρ. 16) 23
6.2.1 Ληφθείσες εγγυήσεις 23
6.2.2 Χορηγηθείσες εγγυήσεις 23
6.3 Ενδεχόμενες και ανειλημμένες υποχρεώσεις/απαιτήσεις (Άρθρο 29, παρ. 16) 23
6.3.1 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις 23
6.4 Διανομή κερδών 23
6.4.1 Προτεινόμενη διανομή κερδών (Άρθρο 29, παρ. 19) 23
6.4.2 Διανομή κερδών εντός της χρήσης (Άρθρο 29, παρ. 20) 23
6.5 Λογιστικός χειρισμός ζημιών (Άρθρο 29, παρ. 21) 23
6.6 Υφιστάμενα εμπράγματα βάρη 23
6.7 Προκαταβολές και πιστώσεις σε μέλη διοικητικών, διαχ/κών και εποπτικών οργάνων (Άρθρο 29, παρ. 25) 24
6.8 Συναλλαγές και υπόλοιπα συνδεδεμένων μερών (Άρθρο 29, παρ. 31) 24
6.8.1 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη 24
6.8.2 Υπόλοιπα απαιτήσεων – υποχρεώσεων από και προς τα συνδεδεμένα μέρη 24
6.8.3 Παροχές σε μέλη διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών συμβουλίων (Άρθρο 29, π. 30) 25
6.9 Μεταγενέστερα γεγονότα (Άρθρο 29, παρ. 9) 25

Ετήσια Έκθεση Διαχειριστών προς την Γενική Συνέλευση των Μετόχων

Κύριοι Μέτοχοι,

Σύμφωνα με το Νόμο 4308/2014 και το Καταστατικό της **ΓΚΡΕΚΟ ΟΜΙΚΡΟΝ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.** (εφεξής η «Εταιρεία»), σας παρουσιάζουμε τη δραστηριότητα της Εταιρείας κατά την δέκατη τρίτη (13η) εταιρική χρήση λειτουργίας της (01/01/2020 - 31/12/2020).
Τα κονδύλια των δυο συνεχόμενων διαχειριστικών χρήσεων 1 Ιανουαρίου 2019 – 31 Δεκεμβρίου 2019 και 1 Ιανουαρίου 2020 – 31 Δεκεμβρίου 2020 είναι συγκρίσιμα.

ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΩΝ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Στην παρούσα χρήση η Εταιρεία πραγματοποίησε κύκλο εργασιών ευρώ 415.618,45 και εμφάνισε μικτό αποτέλεσμα χρήσης ευρώ 254.289,95. Η Εταιρεία παρουσίασε στη κλειόμενη χρήση κέρδη προ φόρων ύψους ευρώ 648.841,14.

Τα Ίδια Κεφάλαια κατά την 31η Δεκεμβρίου 2020 ανέρχονται σε ευρώ -9.490.860,65.

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρείας για την χρήση 2020 παρατίθενται ακολούθως:

Δείκτες Οικονομικής Διαρθρώσεως		**31/12/2020**		**31/12/2019**	
ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ / **ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ**	=	328.342,15 / 13.335.260,86	2,46%	60.225,65 / 11.944.681,86	0,50%
ΠΑΓΙΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ / **ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ**	=	13.006.918,71 / 13.335.260,86	97,54%	11.884.456,21 / 11.944.681,86	99,50%

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την αναλογία κεφαλαίων που διατεθεί η Εταιρεία σε κυκλοφοριακό και πάγιο ενεργητικό.

ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ / **ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ**	=	-9.490.860,65 / 22.826.121,51	-41,58%	-9.933.997,96 / 21.878.679,82	-45,40%

Ο δείκτης εμφανίζει την ισορροπία ιδίων και ξένων κεφαλαίων της Εταιρείας

ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ / **ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ**	=	22.826.121,51 / 13.335.260,86	171,17%	21.878.679,82 / 11.944.681,86	183,17%
ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ / **ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ**	=	-9.490.860,65 / 13.335.260,86	-71,17%	-9.933.997,96 / 11.944.681,86	-83,17%

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την εξάρτηση της Εταιρείας από εξωτερικά κεφάλαια.

ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ / **ΠΑΓΙΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ**	=	-9.490.860,65 / 13.006.918,71	-72,97%	-9.933.997,96 / 11.884.456,21	-83,59%

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

ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ / **ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ**	=	328.342,15 / 5.838.343,19	5,62%	60.225,65 / 472.069,45	12,76%

Ο δείκτης αυτός δείχνει τη δυνατότητα της Εταιρείας να καλύψει τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της με τα Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΚΙΝΗΣΕΩΣ / **ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ**		-5.510.001,04 / 328.342,15	-1678,13%	-411.843,80 / 60.225,65	-683,83%

Ο αριθμοδείκτης αυτός απεικονίζει σε ποσοστό το τμήμα του Κυκλοφορούντος ενεργητικού το οποίο χρηματοδοτείται από το πλεόνασμα των διαρκών κεφαλαίων (Ιδίων Κεφαλαίων και Μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων).

Δείκτες αποδοτικότητας		**31/12/2020**		**31/12/2019**	
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΠΡΟ ΦΟΡΩΝ / **ΣΥΝΟΛΟ ΕΣΟΔΩΝ**	=	648.841,14 / 1.505.165,01	43,11%	-8.789.208,92 / 4.361.400,48	-201,52%

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

ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΠΡΟ ΦΟΡΩΝ	=	648.841,14	-6,84%	-8.789.208,92	88,48%
ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ		-9.490.860,65		-9.933.997,96	

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

ΜΙΚΤΟ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ	=	254.289,95	61,18%	249.255,88	50,21%
ΚΥΚΛΟΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ		415.618,45		496.453,24	

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

ΜΙΚΤΟ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ	=	254.289,95	157,62%	249.255,88	100,83%
ΚΟΣΤΟΣ ΠΩΛΗΣΕΩΝ		161.328,50		247.197,36	

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

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΓΙΑ ΤΟ 2021

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στην διαχείριση ακινήτων. Στις 31/12/2020 είχε στην κυριότητά της ποσοστό 75% σε ένα επταώροφο κτίριο γραφείων επί της οδού Όθωνος 6 στην Αθήνα, το οποίο ήταν μισθωμένο στο μεγαλύτερο μέρος του. Η διοίκηση της Εταιρείας επιδιώκει την βελτιστοποίηση της μίσθωσης των διαθεσίμων χώρων πάντα σε σχέση και με τις συνθήκες της αγοράς.

Δυνητικές επιδράσεις του κορωνοϊού (COVID-19).
Η πανδημία του νέου κορωνοϊού (COVID-19) έχει επηρεάσει την επιχειρηματική και οικονομική δραστηριότητα σε όλο τον κόσμο, συμπεριλαμβανομένης της Ελλάδας. Στις 30 Ιανουαρίου 2020, ο Παγκόσμιος Οργανισμός Υγείας (Π.Ο.Υ.) κήρυξε "επείγουσα κατάσταση για τη δημόσια υγεία διεθνούς ενδιαφέροντος" το ξέσπασμα του νέου Κορονοϊού (Covid-19) που εμφανίστηκε τον Δεκέμβριο στην πόλη Ουχάν της Κίνας. Στις 11 Μαρτίου 2020, ο Π.Ο.Υ. κήρυξε την κρίση του Covid-19 πανδημία.

Βάσει νομοθεσίας του Ελληνικού Δημοσίου για την αντιμετώπιση των δυσμενών επιπτώσεων της πανδημίας του COVID-19 αποφασίστηκε στους μισθωτές επαγγελματικής εγκατάστασης (γραφείων) η μείωση καταβολής ενοικίου κατά 40% κατά τους μήνες που εφαρμόστηκε η απαγόρευση μετακινήσεων ‘’lockdown’’ (Απρίλιος, Μάιος, Νοέμβριος και Δεκέμβριος) για την προστασία από τη διασπορά του ιού. Μερικοί εκ των μισθωτών της Εταιρείας εφάρμοσαν την παραπάνω απόφαση και προχώρησαν στην καταβολή του 60% των συμβατικών μηνιαίων μισθωμάτων για τους παραπάνω μήνες. Η συνολική ζημιά που προκλήθηκε στον τζίρο της Εταιρείας από την επιβολή μείωσης ενοικίων στη χρήση 2020 ανήλθε σε ευρώ 54.384,43. Η Διοίκηση της Εταιρείας εξέτασε την τρέχουσα βάση λειτουργικών εξόδων και εστίασε σε συγκεκριμένες πρωτοβουλίες εξοικονόμησης κόστους προκειμένου να ελαχιστοποιήσει τις επιπτώσεις από την μείωση εσόδων που ήδη υπέστη. Εκτός από τις λειτουργικές επιδόσεις, η Διοίκηση αξιολόγησε την ταμειακή θέση της Εταιρείας και διενήργησε ανάλυση ευαισθησίας για τον ετήσιο προϋπολογισμό και τις προβλέψεις των ταμειακών ροών της.

ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΚΑΙ ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΕΣ

Παράγοντες Χρηματοοικονομικού Κινδύνου:
Η Εταιρεία εκτίθεται δυνητικά σε μια σειρά χρηματοοικονομικών κινδύνων συμπεριλαμβανομένων των κινδύνων συναλλαγματικών ισοτιμιών και επιτοκίων, πιστωτικών κινδύνων και κινδύνων ρευστότητας.

Η στρατηγική της Εταιρείας στο θέμα των χρηματοοικονομικών κινδύνων εστιάζεται στην προσπάθεια ελαχιστοποίησης των ενδεχόμενων αρνητικών επιπτώσεων αυτών.

i) Συναλλαγματικός κίνδυνος
Η Εταιρεία εκτίθεται σε συναλλαγματικό κίνδυνο διότι υπάρχει υποχρέωση αποπληρωμής ενός ομολογιακού δανείου σε ελβετικό φράγκο με το υπόλοιπο 31.12.2020 να ανέρχεται σε CHF 16.687.650,84 και τους δεδουλευμένους τόκους σε CHF 253.329,82 αντίστοιχα. Κατά συνέπεια ο συναλλαγματικός κίνδυνος που αντιμετωπίζει η Εταιρεία εκτιμάται ως υψηλός.

ii) Κίνδυνος μεταβολής επιτοκίων
Ο εν λόγω κίνδυνος προέρχεται από την πιθανότητα αύξησης των βραχυπροθέσμων και μακροπροθέσμων επιτοκίων. Ο κίνδυνος αυτός αφορά το κυμαινόμενο επιτόκιο (Libor CHF 3m) που εφαρμόζεται στον υπολογισμό των τόκων σε τριμηνιαία βάση σύμφωνα με τη σύμβαση ομολογιακού δανείου το οποίο εξαγόρασε η μητρική της Εταιρείας εδρεύουσα στο Λουξεμβούργο εταιρεία υπό την επωνυμία Greco Holdings Sarl από

την εταιρεία διαχείρισης απαιτήσεων Amoeba στο τέλος της προηγούμενης χρήσης καθώς και στη σύνταξη νέου ομολογιακού δανείου με τη συνδεδεμένη εταιρεία Dromeus Global RE 1 Ltd όπου εφαρμόζεται το Euribor για τον υπολογισμό των αντίστοιχων τόκων σε εξαμηνιαία βάση. Αυτή τη στιγμή είναι αρνητικό και με βάση τις βραχυπρόθεσμες συνθήκες αγοράς δεν προβλέπεται να μεταβληθεί με αποτέλεσμα να μην επηρεάζει την Εταιρεία άμεσα. Η έκθεση σε κίνδυνο επιτοκίων των δανειακών υποχρεώσεων εκτιμάται ως χαμηλή.

iii) Πιστωτικός κίνδυνος
Η Εταιρεία μισθώνει τα ακίνητα της σε μεγάλες εταιρείες που παρουσιάζουν μικρό πιστωτικό κίνδυνο. Ταυτόχρονα προεισπράττει τα μισθώματα της στην αρχή κάθε μήνα. Κατά συνέπεια ο πιστωτικός κίνδυνος που αντιμετωπίζει η Εταιρεία εκτιμάται ως πολύ χαμηλός.

iv) Κίνδυνος ρευστότητας
Η διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας από την Εταιρεία, προϋποθέτει επαρκείς εξασφαλίσεις χρηματικών διαθεσίμων. Το σύνολο των αναγκών για την ομαλή λειτουργία της θα καλυφθεί μεταγενέστερα από την έκδοση πλέον ομολογιακών δανείων. Επιπλέον, οι εισπράξεις μισθωμάτων είναι σταθερές και καλύπτουν μεγάλο μέρος των υποχρεώσεων καταβολής λειτουργικών και άλλων δαπανών.
Επίσης το αρνητικό κεφάλαιο κίνησης ευρώ -5.510.001,04, όπως εμφανίζεται στους παραπάνω αριθμοδείκτες, οφείλεται κυρίως λόγω συσσώρευσης στο κονδύλι ‘’Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις’’ του βραχυπρόθεσμου ομολογιακού δανείου ευρώ 5.300.000,00 με τη συνδεδεμένη εταιρεία Dromeus Global RE 1 Ltd καθως και των δεδουλευμένων τόκων δανείων τόσο με την μητρική της όσο και με τη Dromeus Global RE 1 Ltd συνολικής αξίας ευρώ 444.472,20 βάση της σύμβασης ομολογιακού δανείου αντίστοιχα. Ωστόσο σε περίπτωση αδυναμίας αποπληρωμής των εν λόγω δανείων και τόκων υπάρχει η δυνατότητα ευελιξίας στην αποπληρωμή τους μέσω αναδιάρθρωσης της σύμβασης, λόγω της συνδεδεμένης σχέσης μεταξύ των μερών, καθώς και πρόβλεψης κεφαλαιοποίησης τους. Δεδομένου ότι οι λοιπές ανάγκες ρευστότητας είναι ελάχιστες, ο κίνδυνος ρευστότητας εκτιμάται από την διοίκηση ως χαμηλός.

ΔΙΑΘΕΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ

Η κλειόμενη χρήση παρουσίασε κέρδη ποσού ευρώ 648.841,14. Το σύνολο της Καθαρής Θέσης της Εταιρείας για την κλειόμενη χρήση ανέρχεται σε ευρώ -9.490.860,65. Η αρνητική Καθαρή Θέση πρόκειται να καλυφθεί μέσω αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου που θα πραγματοποιηθεί εντός της επόμενης χρήσης όπως απαιτείται από το Ν.4548/2018.

ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΣΤΟΝ ΤΟΜΕΑ ΕΡΕΥΝΑΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Η Εταιρεία δεν δραστηριοποιείται στο τομέα της έρευνας και ανάπτυξης.

ΔΙΑΘΕΣΙΜΟ ΣΥΝΑΛΛΑΓΜΑ

Η Εταιρεία δεν έχει στην κατοχή της διαθέσιμο συνάλλαγμα.

ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΜΕΣΑ

Η Εταιρεία δεν είχε στην κατοχή της κατά την 31.12.2020 κανένα χρηματοοικονομικό μέσο.

ΑΚΙΝΗΤΑ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Η Εταιρεία κατά την 31.12.2020 είχε στην κατοχή της ποσοστό 75% σε ένα επταώροφο κτίριο γραφείων επί της οδού Όθωνος 6 στην Αθήνα.

ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Η Εταιρεία δεν έχει υποκαταστήματα.

ΚΑΤΕΧΟΜΕΝΕΣ ΑΠΟ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΙΔΙΕΣ ΜΕΤΟΧΕΣ

Η Εταιρεία μέχρι την 31.12.2020 δεν έχει στην κατοχή της ίδιες μετοχές ούτε έχει εγκρίνει οποιοδήποτε πρόγραμμα αποκτήσεως ιδίων μετοχών.

ΕΡΓΑΣΙΑΚΑ ΘΕΜΑΤΑ-ΠΡΟΣΩΠΙΚΟ

Η Εταιρεία κατά την διάρκεια της κλειόμενης χρήσεως δεν απασχόλησε προσωπικό.

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ

Η Εταιρεία αναγνωρίζοντας την ανάγκη για συνεχή βελτίωση της περιβαλλοντικής επίδοσης με βάση τις αρχές της αειφόρου ανάπτυξης και σε συμμόρφωση με τη νομοθεσία και τα διεθνή πρότυπα, στοχεύει σε μία ισορροπημένη οικονομική ανάπτυξη σε αρμονία με το φυσικό περιβάλλον. Ακολουθώντας μία πορεία βιώσιμης ανάπτυξης, ασκεί τις δραστηριότητες της με τρόπο που να εξασφαλίζει την προστασία του περιβάλλοντος.

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΠΟΥ ΕΛΑΒΑΝ ΧΩΡΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΛΗΞΗ ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ

Επίδραση COVID-19 (κορωνοϊού)

Βάσει νομοθεσίας του Ελληνικού Δημοσίου για την αντιμετώπιση των δυσμενών επιπτώσεων της πανδημίας του COVID-19 αποφασίστηκε στους μισθωτές επαγγελματικής εγκατάστασης (γραφείων) η παράταση μείωσης του ενοικίου κατά 40% κατά την περίοδο του πρώτου τετραμήνου όπου εφαρμόστηκε η απαγόρευση μετακινήσεων ‘’lockdown’’ για την προστασία από τη διασπορά του ιού. Μέχρι το τέλος Μαΐου 2021 η συνολική ζημιά που προκλήθηκε στο τζίρο της Εταιρείας από την επιβολή μείωσης ενοικίου ανήλθε σε αξία ευρώ 54.384,43. Η Διοίκηση της Εταιρείας εξέτασε την τρέχουσα βάση λειτουργικών εξόδων και εστίασε σε συγκεκριμένες πρωτοβουλίες εξοικονόμησης κόστους προκειμένου να ελαχιστοποιήσει τις επιπτώσεις από την μείωση εσόδων που ήδη υπέστη. Εκτός από τις λειτουργικές επιδόσεις, η διοίκηση αξιολόγησε την ταμειακή θέση της Εταιρείας και διενήργησε ανάλυση ευαισθησίας για τον ετήσιο προϋπολογισμό και τις προβλέψεις των ταμειακών ροών της.

Η έκταση περαιτέρω άμεσων και έμμεσων επιπτώσεων θα εξαρτηθεί από παράγοντες όπως η διάρκεια της πανδημίας, ο χρόνος που θα ισχύουν / επιβάλλονται περιορισμοί, πιθανά νέα μέτρα που θα λάβει το Ελληνικό Δημόσιο .

Ο οικονομικός αντίκτυπος του COVID-19 στις δραστηριότητες της Εταιρείας, στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων και στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης φαίνεται να είναι σημαντικός πλην όμως η Διοίκηση της Εταιρείας παρακολουθεί τις εξελίξεις, αξιολογεί τους κινδύνους και προβαίνει σε όλες τις ενέργειες που κρίνονται αναγκαίες για τη διασφάλιση της λειτουργικής συνέχειας της Εταιρείας.

Την 4η Φεβρουαρίου 2021 υπεγράφη η υπό στοιχεία 10703 πράξη παραίτησης και συναίνεσης για εξάλειψη από δικαίωμα προσημείωσης υποθήκης επί των εβδομήντα πέντε εκατοστών (75%) εξ’ αδιαιρέτου του ακινήτου της Εταιρείας επί οδού Όθωνος 6 στην Αθήνα, καταχωρηθείσα στα βιβλία υποθηκών του Υποθηκοφυλακείου του Δήμου Αθηναίων στον τόμο 4598, φύλλο 435902 και με α/α 65, την 8.10.2007, για ποσό ευρώ είκοσι δύο εκατομμυρίων τριακοσίων πέντε χιλιάδων εξακοσίων εβδομήντα δύο και πενήντα εννέα λεπτών (22.305.672,59) ή τριάντα έξι εκατομμυρίων πεντακοσίων τριάντα χιλιάδων (36.530.000,00) ελβετικών φράγκων, πλέον τόκων και εξόδων, με σκοπό την εξάλειψή της κατ’ άρθρο 1330 Α.Κ.

Αθήνα, 15 Ιουνίου 2021

Η ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.	Η Δ/ΝΟΥΣΑ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ	ΤΟ ΜΕΛΟΣ Δ.Σ.
Μαρία Ρισβά	**Δέσποινα Ιωάννου**	**Νικόλαος Ρισβάς**
Α.Δ.Τ. ΑΗ 641847	**Α.Δ.Τ. ΑΖ 623073**	**Α.Δ.Τ. ΑΙ 084246**

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης(Ισολογισμός)
κατά την 31η Δεκεμβρίου 2020

Ποσά σε €	Σημ.	31/12/2020	31/12/2019
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Ενσώματα πάγια			
Λοιπός εξοπλισμός	**5.1**	6.918,71	8.456,21
Επενδύσεις σε ακίνητα	**5.1**	13.000.000,00	11.876.000,00
Σύνολο		**13.006.918,71**	**11.884.456,21**
Σύνολο μη κυκλοφορούντων		**13.006.918,71**	**11.884.456,21**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές			
Εμπορικές απαιτήσεις	**5.3**	4.566,89	9.577,65
Λοιπές απαιτήσεις		6.903,38	5.520,31
Προπληρωμένα έξοδα	**5.4**	2.132,48	6.291,32
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	**5.5**	314.739,40	38.836,37
Σύνολο		**328.342,15**	**60.225,65**
Σύνολο κυκλοφορούντων		**328.342,15**	**60.225,65**
Σύνολο ενεργητικού		**13.335.260,86**	**11.944.681,86**
Καθαρή θέση			
Καταβλημένα κεφάλαια			
Κεφάλαιο	**5.6**	1.919.200,00	1.919.200,00
Σύνολο		**1.919.200,00**	**1.919.200,00**
Αποθεματικά και αποτελέσματα εις νέο			
Αποτελέσματα εις νέο	**5.6.1**	(11.410.060,65)	(11.853.197,96)
Σύνολο		**(11.410.060,65)**	**(11.853.197,96)**
Σύνολο καθαρής θέσης		**(9.490.860,65)**	**(9.933.997,96)**
Υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δάνεια	**6.1**	15.805.837,69	20.464.211,01
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		216.452,45	182.615,01
Αναβαλλόμενοι φόροι	**5.12**	965.488,18	759.784,35
Σύνολο Μακροπρόθεσμών Υποχρεώσεων		**16.987.778,32**	**21.406.610,37**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Βραχυπρόθεσμα Δάνεια		5.400.699,98	0,00
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπροθέσμων δανείων	**6.1**	230.133,88	168.017,89
Εμπορικές υποχρεώσεις	**5.7**	16.584,19	64.651,00
Φόρος εισοδήματος		0,00	13.806,75
Λοιποί φόροι και τέλη		47.156,76	117.147,61
Λοιπές υποχρεώσεις		0,00	40,00
Έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα	**5.8**	135.186,21	94.102,59
Έσοδα επόμενων χρήσεων	**5.9**	8.582,17	14.303,61
Σύνολο Βραχυπρόθεσμών Υποχρεώσεων		**5.838.343,19**	**472.069,45**
Σύνολο υποχρεώσεων		**22.826.121,51**	**21.878.679,82**
Σύνολο καθαρής θέσης και υποχρεώσεων		**13.335.260,86**	**11.944.681,86**

Οι συνημμένες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 9 έως 25 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Αποτελεσμάτων
για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2020

Ποσά σε €	Σημ.	2020	2019
Κύκλος εργασιών (καθαρός)	**5.10**	415.618,45	496.453,24
Κόστος εσόδων	**5.11**	161.328,50	247.197,36
Μικτό αποτέλεσμα		**254.289,95**	**249.255,88**
Έξοδα διοίκησης	**5.11**	112.437,19	173.639,10
Λοιπά έξοδα και ζημιές		293.017,89	12.606.348,70
Κέρδη και (ζημίες) από επιμέτρηση στην εύλογη αξία		1.074.400,00	3.826.330,96
Λοιπά έσοδα και κέρδη		15.146,56	38.616,28
Αποτελέσματα προ τόκων και φόρων		**938.381,43**	**(8.665.784,68)**
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	**5.11**	289.540,29	123.424,24
Αποτέλεσμα προ φόρων		**648.841,14**	**(8.789.208,92)**
Φόροι εισοδήματος	**5.12**	(205.703,83)	(773.591,10)
Αποτέλεσμα περιόδου μετά από φόρους		**443.137,31**	**(9.562.800,02)**

Οι συνημμένες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 9 έως 25 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Μεταβολών Καθαρής Θέσης
για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2020

Ποσά σε €	Κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά νόμων ή καταστατικού	Αποτελέσματα εις νέο	Σύνολο
Σημ.	5.6		5.6	5.6.1	
Υπόλοιπο 31.12.2018	**1.919.200,00**	**0,00**	**0,00**	**(2.290.397,94)**	**(371.197,94)**
Αποτελέσματα χρήσης				(9.562.800,02)	
Υπόλοιπο 31.12.2019	**1.919.200,00**	**0,00**	**0,00**	**(11.853.197,96)**	**(9.933.997,96)**
Αποτελέσματα χρήσης				443.137,31	
Υπόλοιπο 31.12.2020	**1.919.200,00**	**0,00**	**0,00**	**(11.410.060,65)**	**(9.490.860,65)**

Οι συνημμένες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 9 έως 25 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

1 Γενικές πληροφορίες για την Εταιρεία

Η Εταιρεία «**ΓΚΡΕΚΟ ΟΜΙΚΡΟΝ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.»** (εφεξής η «Εταιρεία»), αποτελεί Ανώνυμη Εταιρεία η οποία είναι εγγεγραμμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με αριθμό 007533001000.

Συνοπτικά οι βασικές πληροφορίες για την Εταιρεία έχουν ως εξής:

Αριθμός Φορολογικού Μητρώου:	998475468, ΔΟΥ ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ
Διεύθυνση έδρας Εταιρείας:	Λεωφόρος Κηφισίας 280, Χαλάνδρι Αττικής
Μέλη του ΔΣ:	Μαρία Ρισβά Δέσποινα Ιωάννου Νικόλαος Ρισβάς
Μέτοχοι:	Greco Holdings S.a.r.l. (100%)
Κατάταξη βάση του άρθρου 2 του ν.4308/14	Πολύ Μικρή Οντότητα (Οντότητα της παρ. 4 του άρθρου 2 του ν.4308/14)
Θέση σε Εκκαθάριση:	Η Εταιρεία δεν έχει τεθεί σε εκκαθάριση
Στρογγυλοποιήσεις:	Τα ποσά δεν έχουν στρογγυλοποιηθεί εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά

2 Πλαίσιο κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

2.1 Βάση κατάρτισης των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Η **ΓΚΡΕΚΟ ΟΜΙΚΡΟΝ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.** ανήκει στην κατηγορία των **πολύ μικρών οντοτήτων**, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4308/2014 «Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα, συναφείς ρυθμίσεις και άλλες διατάξεις». Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της ΓΚΡΕΚΟ ΟΜΙΚΡΟΝ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2020 έχουν καταρτισθεί βάσει των προβλέψεων του ανωτέρου νόμου που αναφέρονται στη συγκεκριμένη κατηγορία οντοτήτων.

Οι παρούσες ατομικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις της ΓΚΡΕΚΟ ΟΜΙΚΡΟΝ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε έχουν συνταχθεί με σαφήνεια με βάση τις ακόλουθες λογιστικές αρχές:

(α) Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας. Η Διοίκηση της έχει εξετάσει την ύπαρξη και δεν εντόπισε παράγοντες που ενδεχομένως να θέτουν σε κίνδυνο την προοπτική της ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα, για διάστημα 12 τουλάχιστον μηνών από την ημερομηνία του ισολογισμού. (Άρθρο 29, παρ. 4). Οι κυριότεροι παράγοντες που δημιουργούν αβεβαιότητες σε ότι αφορά την εφαρμογή της εν λόγω αρχής σχετίζονται κυρίως με τις εξελίξεις της επιδημίας του κορωνοϊού (COVID-19). Με τα σημερινά δεδομένα η Διοίκηση της Εταιρείας κρίνει ότι ο οικονομικός αντίκτυπος του COVID-19 δεν φαίνεται να έχει σημαντικές επιπτώσεις στη λειτουργική συνέχεια και οικονομική κατάσταση της Εταιρείας.

(β) Όλα τα στοιχεία του ισολογισμού και της κατάστασης αποτελεσμάτων αναγνωρίζονται με βάση την αρχή του δεδουλευμένου.

(γ) Οι λογιστικές πολιτικές εφαρμόζονται με συνέπεια από περίοδο σε περίοδο ώστε να διασφαλίζεται η συγκρισιμότητα των χρηματοοικονομικών πληροφοριών.

(δ) Σύμφωνα με το καταστατικό κάθε χρήση είναι δωδεκάμηνη, ξεκινάει την 1η Ιανουαρίου του κάθε έτους και

λήγει την 31η Δεκεμβρίου. Η κλειόμενη χρήση είναι η δέκατη τρίτη (13η) εταιρική χρήση λειτουργίας της (01/01/2020 - 31/12/2020). Τα κονδύλια των δυο συνεχόμενων διαχειριστικών χρήσεων 1 Ιανουαρίου 2019 – 31 Δεκεμβρίου 2019 και 1 Ιανουαρίου 2020 – 31 Δεκεμβρίου 2020 είναι συγκρίσιμα.

(ε) Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους.

(στ) Δεν υπάρχουν περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις που σχετίζονται με περισσότερα από ένα κονδύλια του ισολογισμού. (Άρθρο 29, παρ. 7)

2.2 Έγκριση των Οικονομικών Καταστάσεων

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2020, έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 15η Ιουνίου 2021 και τελούν υπό την οριστική έγκριση της Τακτικής Συνέλευσης των Μετόχων.

2.3 Καλυπτόμενη περίοδος

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της ΓΚΡΕΚΟ ΟΜΙΚΡΟΝ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. καλύπτουν την περίοδο από την 1η Ιανουαρίου 2020 έως και την 31η Δεκεμβρίου 2020, με την παρουσίαση συγκριτικών στοιχείων της προηγούμενης χρήσης 2019 (1 Ιανουαρίου 2019 – 31 Δεκεμβρίου 2019).

2.4 Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε ευρώ (€), το οποίο είναι το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρείας, δηλαδή το νόμισμα του πρωτεύοντος οικονομικού περιβάλλοντος, στο οποίο λειτουργεί η Εταιρεία.

Όλα τα ποσά παρουσιάζονται σε ευρώ (€) εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά.

2.5 Παρέκκλιση από την εφαρμογή διάταξης νόμου για εκπλήρωση της υποχρέωσης εύλογης παρουσίασης (Άρθρο 29, παρ. 6)

Όταν, σε εξαιρετικές περιπτώσεις, η Εταιρεία παρεκκλίνει από την εφαρμογή μιας διατάξεως του νόμου για να εκπληρώσει την υποχρέωση της εύλογης παρουσιάσεως των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, γνωστοποιεί και αιτιολογεί επαρκώς την παρέκκλιση αυτή.

Στην παρούσα χρήση δεν προέκυψε ανάγκη τέτοιας παρεκκλίσεως.

3 Σύνοψη των λογιστικών αρχών και μεθόδων (Άρθρο 29, παρ. 5)

Οι λογιστικές αρχές και μέθοδοι οι οποίες έχουν υιοθετηθεί από την Εταιρεία, αναφορικά με τη σύνταξη των χρηματοοικονομικών της καταστάσεων συνοψίζονται παρακάτω.

3.1 Μετατροπή ξένου νομίσματος

Μία συναλλαγή σε ξένο νόμισμα μετατρέπεται κατά την αρχική αναγνώριση στο νόμισμα στο οποίο καταρτίζονται οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της οντότητας με την ισχύουσα συναλλαγματική ισοτιμία κατά την ημερομηνία της συναλλαγής.

Στο τέλος κάθε περιόδου αναφοράς:

α) Τα νομισματικά στοιχεία μετατρέπονται με την ισοτιμία κλεισίματος της ημερομηνίας του ισολογισμού.
β) Τα μη νομισματικά στοιχεία που εκφράζονται σε ξένο νόμισμα και επιμετρώνται στο ιστορικό κόστος, μετατρέπονται με την ισοτιμία της αρχικής αναγνώρισης.
γ) Τα μη νομισματικά στοιχεία που εκφράζονται σε ξένο νόμισμα και επιμετρώνται στην εύλογη αξία, μετατρέπονται με την ισοτιμία της ημέρας στην οποία η εύλογη αξία προσδιορίστηκε. Οι διαφορές που

προκύπτουν αντιμετωπίζονται λογιστικά με τον ίδιο τρόπο που αντιμετωπίζονται οι μεταβολές της εύλογης αξίας.

Οι συναλλαγματικές διαφορές που προκύπτουν από το διακανονισμό νομισματικών στοιχείων ή από τη μετατροπή τους με ισοτιμία διαφορετική από την ισοτιμία μετατροπής κατά την αρχική αναγνώριση ή κατά τη σύνταξη προγενέστερων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα της περιόδου που προκύπτουν.

Η συναλλαγματική διαφορά που προκύπτει από νομισματικό στοιχείο το οποίο αποτελεί μέρος της καθαρής επένδυσης σε αλλοδαπή δραστηριότητα, αναγνωρίζεται κατευθείαν ως στοιχείο (διαφορά) στην καθαρή θέση. Το στοιχείο αυτό της καθαρής θέσης μεταφέρεται στα αποτελέσματα κατά τη διάθεση της αλλοδαπής δραστηριότητας.

3.2 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

3.2.1 Ακίνητα, μηχανολογικός και λοιπός εξοπλισμός και λοιπά ενσώματα στοιχεία

(α) Αρχική καταχώριση

Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία καταχωρούνται αρχικά στο κόστος κτήσεως, το οποίο περιλαμβάνει κάθε δαπάνη που απαιτείται για να έλθει το στοιχείο στην παρούσα κατάσταση ή θέση ή επιδιωκόμενη χρήση.

(β) Μεταγενέστερη αποτίμηση Επενδυτικών Ακινήτων

Σε περίπτωση επιμέτρησης επενδυτικών ακινήτων στην εύλογη αξία, τα ακίνητα αυτά δεν αποσβένονται ενώ οι διαφορές εύλογης αξίας αναγνωρίζονται ως κέρδη ή ζημίες στα αποτελέσματα της περιόδου που προκύπτουν. Σε επενδυτικό ακίνητο που περιλαμβάνει οικόπεδο και κτήριο δεν απαιτείται ιδιαίτερη παρακολούθηση όταν εφαρμόζεται η εύλογη αξία. Η εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων περιλαμβάνει και τον εξοπλισμό που θεωρείται αναπόσπαστο μέρος της αξίας τους όπως για παράδειγμα ανελκυστήρες και συστήματα κλιματισμού. Περιλαμβάνει επίσης την αξία του λοιπού εξοπλισμού, εάν το επενδυτικό ακίνητο εκμισθώνεται μαζί με αυτό τον εξοπλισμό. Σε αυτή την περίπτωση ο εν λόγω εξοπλισμός δεν παρακολουθείται χωριστά στην κατηγορία του, αλλά θεωρείται αναπόσπαστο μέρος του επενδυτικού ακινήτου, μη υποκείμενος σε απόσβεση.

Η εύλογη αξία ενός επενδυτικού ακινήτου επανεκτιμάται τουλάχιστον ανά διετία από επαγγελματία εκτιμητή και σε κάθε περίπτωση όταν οι συνθήκες της αγοράς υποδηλώνουν ότι η λογιστική αξία του στοιχείου διαφέρει σημαντικά από την εύλογη αξία του. Είναι δυνατόν να μη χρησιμοποιείται επαγγελματίας εκτιμητής όταν οι συνθήκες της αγοράς και η προσέγγιση διασφαλίζουν την αξιοπιστία της εκτίμησης.

(γ) Μεταγενέστερη αποτίμηση λοιπών ενσώματων παγίων (πλην των Επενδυτικών Ακινήτων)

Μεταγενέστερα της αρχικής καταχωρίσεως τα πάγια περιουσιακά στοιχεία (πλην των επενδυτικών ακινήτων) αποτιμώνται στο αποσβέσιμο κόστος (αρχικό κόστος κτήσεως, πλέον κάθε μεταγενέστερη δαπάνη που πληροί τον ορισμό του περιουσιακού στοιχείου, μείον σωρευμένες αποσβέσεις και ζημίες απομειώσεως).

Οι αποσβέσεις των ενσωμάτων παγίων υπολογίζονται με την σταθερή μέθοδο κατά την διάρκεια της ωφέλιμης ζωής τους, η οποία εκτιμήθηκε ως ακολούθως:

Μηχανήματα και μηχανολογικός εξοπλισμός	10 έτη
Μεταφορικά μέσα	8,3 έτη
Μηχανογραφικός εξοπλισμός	5 έτη
Λοιπός εξοπλισμός	10 έτη

3.3 Άυλα πάγια στοιχεία

Τα άυλα πάγια στοιχεία, με περιορισμένη ωφέλιμη ζωή, που αποκτήθηκαν από την Εταιρεία εμφανίζονται στο κόστος τους μειωμένα κατά τις σωρευμένες αποσβέσεις και κατά τις ζημίες απομείωσης τους.

3.3.1 Λογισμικό

Η αξία του λογισμικού περιλαμβάνει το κόστος αγοράς λογισμικού καθώς και κάθε δαπάνη που έχει πραγματοποιηθεί προκειμένου αυτό να τεθεί σε καθεστώς λειτουργίας, μειωμένη κατά το ποσό των σωρευμένων αποσβέσεων και τυχόν απομειώσεων της αξίας του. Σημαντικές μεταγενέστερες δαπάνες κεφαλαιοποιούνται στο λογισμικό όταν προσαυξάνει την απόδοση του πέραν των αρχικών προδιαγραφών.

Η απόσβεση του λογισμικού λογίζεται βάσει της σταθερής μεθόδου αποσβέσεως εντός της ωφέλιμης ζωής αυτού η οποία έχει προσδιοριστεί στα 5 έτη.

3.4 Απομείωση αξίας ενσώματων και άυλων πάγιων περιουσιακών στοιχείων

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.

Ενδείξεις απομείωσης, μεταξύ άλλων, αποτελούν:

(i) η μείωση της αξίας ενός στοιχείου πέραν του ποσού που θα αναμενόταν ως αποτέλεσμα του χρόνου ή της κανονικής χρήσης του,
(ii) δυσμενείς μεταβολές στο τεχνολογικό, οικονομικό και νομικό περιβάλλον της Εταιρείας,
(iii) η αύξηση των επιτοκίων της αγοράς ή άλλων ποσοστών αποδόσεων μιας επένδυσης που είναι πιθανόν να οδηγήσει σε σημαντική μείωση της ανακτήσιμης αξίας του στοιχείου και
(iv) απαξίωση ή φυσική βλάβη ενός στοιχείου.

Οι ζημίες απομείωσης αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων ως έξοδο.

Οι ζημίες απομείωσης αναστρέφονται στα αποτελέσματα, όταν οι συνθήκες που τις προκάλεσαν παύουν να υφίστανται. Ειδικά, η απομείωση υπεραξίας δεν αναστρέφεται.

Η λογιστική αξία ενός παγίου μετά την αναστροφή της ζημίας απομείωσης δεν μπορεί να υπερβεί τη λογιστική αξία που θα είχε το πάγιο εάν δεν είχε αναγνωριστεί η ζημία απομείωσης.

3.5 Παύση αναγνώρισης παγίων

Ένα πάγιο στοιχείο παύει να αναγνωρίζεται στον ισολογισμό όταν το στοιχείο αυτό διατίθεται ή όταν δεν αναμένονται πλέον μελλοντικά οικονομικά οφέλη από τη χρήση ή τη διάθεσή του.

Το κέρδος ή ζημία που προκύπτει από την παύση αναγνώρισης παγίου στοιχείου προσδιορίζεται ως η διαφορά μεταξύ του καθαρού προϊόντος της διάθεσης, αν υπάρχει, και της λογιστικής αξίας του στοιχείου.

Το κέρδος ή η ζημία από την παύση αναγνώρισης παγίου στοιχείου περιλαμβάνεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων στο χρόνο που το στοιχείο παύει να αναγνωρίζεται.

3.6 Μισθώσεις

3.6.1 Χρηματοδοτικές μισθώσεις

(α) Όταν η Εταιρεία λειτουργεί ως μισθωτής

Οι μισθώσεις παγίων όπου η Εταιρεία διατηρεί ουσιωδώς όλους τους κινδύνους και ανταμοιβές της ιδιοκτησίας ταξινομούνται ως χρηματοδοτικές μισθώσεις. Οι χρηματοδοτικές μισθώσεις κεφαλαιοποιούνται με την έναρξη

της μίσθωσης στη χαμηλότερη μεταξύ της εύλογης αξίας του παγίου στοιχείου ή της παρούσας αξίας των ελάχιστων μισθωμάτων. Μεταγενέστερα η χρηματοδοτική μίσθωση, αντιμετωπίζεται ως χορηγηθέν δάνειο, το δε μίσθωμα διαχωρίζεται σε χρεολύσιο, το οποίο μειώνει το δάνειο, και σε τόκο που αναγνωρίζεται ως χρηματοοικονομικό έξοδο.

(β) Όταν η Εταιρεία λειτουργεί ως εκμισθωτής

Τα περιουσιακά στοιχεία που ταξινομούνται ως χρηματοδοτικές μισθώσεις εμφανίζονται αρχικά ως απαιτήσεις με ποσό ίσο με την καθαρή επένδυση στη μίσθωση. Μεταγενέστερα η χρηματοδοτική μίσθωση, αντιμετωπίζεται ως χορηγηθέν δάνειο, το δε μίσθωμα διαχωρίζεται σε χρεολύσιο, το οποίο μειώνει το δάνειο, και σε τόκο που αναγνωρίζεται ως χρηματοοικονομικό έσοδο.

3.6.2 Λειτουργικές μισθώσεις

(α) Όταν η Εταιρεία λειτουργεί ως μισθωτής

Ο μισθωτής παγίων βάσει λειτουργικής μίσθωσης αναγνωρίζει τα μισθώματα ως έξοδα στα αποτελέσματα με τη σταθερή μέθοδο σε όλη τη διάρκεια της μίσθωσης, εκτός εάν μία άλλη συστηματική μέθοδος είναι περισσότερο αντιπροσωπευτική για την κατανομή του εξόδου των μισθωμάτων στη διάρκεια της μίσθωσης.

(β) Όταν η Εταιρεία λειτουργεί ως εκμισθωτής

Ο εκμισθωτής παγίων παρουσιάζει στον ισολογισμό του τα εκμισθωμένα σε τρίτους περιουσιακά στοιχεία βάσει λειτουργικής μίσθωσης, σύμφωνα με τη φύση του κάθε περιουσιακού στοιχείου. Τα μισθώματα αναγνωρίζονται ως έσοδα στα αποτελέσματα με τη σταθερή μέθοδο σε ολόκληρη τη διάρκεια της μίσθωσης, εκτός εάν μία άλλη συστηματική μέθοδος είναι περισσότερο αντιπροσωπευτική για την κατανομή του εσόδου των μισθωμάτων στη διάρκεια της μίσθωσης.

3.7 Προκαταβολές δαπανών και λοιπά μη χρηματοοικονομικά στοιχεία

Οι προκαταβολές δαπανών καταχωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσεως (καταβαλλόμενα ποσά) και αποτιμώνται μεταγενέστερα στο αρχικό κόστος κτήσεως, μείον τα χρησιμοποιηθέντα ποσά βάσει της αρχής του δουλευμένου και τυχόν ζημίες απομειώσεως. Η απομείωση των προκαταβολών δαπανών αναφέρεται στην περίπτωση στην οποία ο λήπτης του σχετικού ποσού δεν είναι σε θέση ούτε να εκπληρώσει την δέσμευση που ανέλαβε ούτε να επιστρέψει το υπόλοιπο του ποσού.

Τα λοιπά μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία καταχωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσεως και αποτιμώνται μεταγενέστερα στη χαμηλότερη αξία μεταξύ κόστους κτήσεως και ανακτήσιμης αξίας, δηλαδή του ποσού που αναμένεται να ληφθεί.

3.8 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Όλα τα χρηματοοικονομικά στοιχεία αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος. Μεταγενέστερα της αρχικής αναγνώρισης, τα χρηματοοικονομικά στοιχεία επιμετρώνται στο κόστος κτήσεως μείον ζημίες απομείωσης.
Εφόσον υπάρχει σημαντική επίπτωση στα ποσά των χρηματοοικονομικών καταστάσεων τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία μεταγενέστερα της αρχικής αναγνώρισης επιμετρούνται στο αποσβέσιμο κόστος με τη σταθερή μέθοδο.
Τα έντοκα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία μεταγενέστερα της αρχικής αναγνώρισης επιμετρώνται στο αποσβέσιμο κόστος με τη χρήση της σταθερής μεθόδου. Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία παρουσιάζονται στον ισολογισμό ως μη κυκλοφορούντα ή ως κυκλοφορούντα, ανάλογα με τις προθέσεις της διοίκησης της Εταιρεία και το συμβατικό ή εκτιμώμενο χρόνο διακανονισμού τους.

3.9 Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης, όταν υπάρχουν σχετικές ενδείξεις. Ζημίες απομείωσης αναγνωρίζονται όταν οι λογιστικές αξίες καταστούν μεγαλύτερες από το ανακτήσιμο ποσό και αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων και αναστρέφονται ως κέρδη σε αυτή,

όταν οι συνθήκες που τις προκάλεσαν πάψουν να υφίστανται.
Το ποσό της ζημιάς απομείωσης είναι η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας των απαιτήσεων και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών, προεξοφλουμένων με το πραγματικό επιτόκιο. Το ποσό της ζημιάς απομείωσης καταχωρείται ως έξοδο στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Αναστροφή γίνεται μέχρι της αξίας που θα είχε το στοιχείο, εάν δεν είχε αναγνωριστεί ζημία απομείωσης. Για τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του μη κυκλοφορούντος ενεργητικού οι ζημίες απομείωσης αναγνωρίζονται όταν εκτιμάται ότι η απομείωση είναι μόνιμου χαρακτήρα.

3.10 Παύση αναγνώρισης χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Η Εταιρεία παύει να αναγνωρίζει ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο όταν και μόνον όταν:

i. Εκπνεύσουν τα συμβατικά δικαιώματα επί των ταμιακών ροών του στοιχείου ή
ii. μεταβιβάσει όλους ουσιαστικά τους κινδύνους και τα οφέλη που προκύπτουν από την κυριότητα του στοιχείου αυτού.

Κατά την παύση αναγνώρισης ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου αναγνωρίζεται ως κέρδος ή ζημία στην κατάσταση αποτελεσμάτων, η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας και του ανταλλάγματος που λαμβάνεται (συμπεριλαμβανομένου κάθε νέου περιουσιακού στοιχείου που αποκτάται μείον κάθε νέα υποχρέωση που αναλαμβάνεται).

3.11 Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιλαμβάνουν τα μετρητά, τις καταθέσεις όψεως και τις βραχυπρόθεσμες μέχρι 3 μήνες επενδύσεις υψηλής ρευστοποίησης

3.12 Καθαρή Θέση

Τα στοιχεία της καθαρής θέσης περιλαμβάνουν:

α. Το καταβληθέν από τους ιδιοκτήτες κεφάλαιο της οντότητας, συμπεριλαμβανομένου:
   α.1 του υπέρ το άρτιο ποσού αυτού και
   α.2 οποιασδήποτε εισφοράς των ιδιοκτητών εφόσον υπάρχει ανέκκλητη δέσμευση κεφαλαιοποίησής της και υποχρέωση της οντότητας για έκδοση μετοχών ή άλλων συμμετοχικών τίτλων προς τους συνεισφέροντες εντός δώδεκα (12) μηνών από την ημερομηνία της εισφοράς.
β. Τα αποθεματικά που σχηματίζονται βάσει διατάξεων της φορολογικής ή άλλης νομοθεσίας ή του καταστατικού.
γ. Τα αποτελέσματα εις νέον.
δ. Τους ιδίους τίτλους καθαρής θέσης της οντότητας, όταν συντρέχει περίπτωση που παρουσιάζονται ως ξεχωριστό στοιχείο αφαιρετικά της καθαρής θέσης.

Τα κονδύλια της καθαρής θέσης της παραγράφου (α) και (δ) ανωτέρω αναγνωρίζονται αρχικά και επιμετρώνται μεταγενέστερα στα ονομαστικά τους ποσά, που έχουν ληφθεί ή καταβληθεί.

Κόστος που σχετίζεται άμεσα με στοιχείο της καθαρής θέσης παρακολουθείται αφαιρετικά του στοιχείου αυτού της καθαρής θέσης, εφόσον είναι σημαντικό για τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Σε αντίθετη περίπτωση το εν λόγω ποσό αναγνωρίζεται ως έξοδο στην περίοδο που αφορά.

Κέρδη από την επιμέτρηση περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων στην εύλογη αξία, που αναγνωρίζονται στην καθαρή θέση, δεν μπορούν να κεφαλαιοποιηθούν πριν πραγματοποιηθούν.

3.13 Προβλέψεις

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται αρχικά και αποτιμώνται μεταγενέστερα στο ονομαστικό ποσό που αναμένεται να απαιτηθεί για το διακανονισμό τους, εκτός αν η αποτίμηση στην παρούσα αξία του ποσού που αναμένεται να απαιτηθεί για το διακανονισμό τους έχει σημαντική επίδραση στα ποσά των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Διαφορές που προκύπτουν είτε κατά την επανεκτίμηση είτε κατά το διακανονισμό των προβλέψεων,

αναγνωρίζονται ως κέρδη ή ζημίες της περιόδου στην οποία προκύπτουν.

Ειδικότερα, οι προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους μετά την έξοδο από την υπηρεσία, που προκύπτουν από προγράμματα καθορισμένων παροχών, αναγνωρίζονται και αποτιμώνται με βάση αποδεκτή αναλογιστική μέθοδο.

3.14 Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

(α) Αρχική καταχώριση και μεταγενέστερη αποτίμηση

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις, τόσο κατά την αρχική καταχώριση, όσο και μεταγενέστερα, αποτιμώνται στα ονομαστικά ποσά τους, εκτός από τις μακροπρόθεσμης λήξεως, οι οποίες αποτιμώνται στο αποσβέσιμο κόστος με τη σταθερή μέθοδο. Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που εκφράζονται σε ξένο νόμισμα αποτιμώνται με την ισοτιμία του ξένου νομίσματος κατά την ημερομηνία του ισολογισμού. Οι σχετικές συναλλαγματικές διαφορές αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

(β) Διαγραφή

Μια χρηματοοικονομική υποχρέωση διαγράφεται όταν και μόνον όταν η συμβατική δέσμευση εκπληρώνεται, ακυρώνεται ή εκπνέει, δηλαδή όταν η συμβατική δέσμευση που την δημιούργησε δεν υφίσταται πλέον.

3.15 Μη Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

(α) Αρχική καταχώριση και μεταγενέστερη αποτίμηση

Οι μη χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται αρχικά και αποτιμώνται μεταγενέστερα στο ονομαστικό ποσό που αναμένεται να απαιτηθεί για το διακανονισμό τους. Διαφορές που προκύπτουν είτε κατά την επανεκτίμησή είτε κατά το διακανονισμό των μη χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων αναγνωρίζονται ως κέρδη ή ζημίες της περιόδου στην οποία προκύπτουν.

(β) Διαγραφή

Μια μη χρηματοοικονομική υποχρέωση διαγράφεται όταν και μόνον όταν η συμβατική δέσμευση εκπληρώνεται, ακυρώνεται ή εκπνέει, δηλαδή όταν η συμβατική δέσμευση που την δημιούργησε δεν υφίσταται πλέον.

3.16 Φόροι εισοδήματος

3.16.1 Τρέχων φόρος εισοδήματος

Τρέχων φόρος είναι το ποσό του πληρωτέου φόρου εισοδήματος που αφορά στο φορολογητέο κέρδος της περιόδου. Το φορολογητέο κέρδος διαφέρει από το καθαρό λογιστικό κέρδος, όπως αυτό εμφανίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων, διότι αποκλείει έσοδα ή έξοδα που φορολογούνται ή εξαιρούνται από τον φόρο σε άλλες χρήσεις και επιπλέον αποκλείει στοιχεία που ποτέ δεν φορολογούνται ή εξαιρούνται από τον φόρο. Ο φόρος υπολογίζεται σύμφωνα με τους ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές που έχουν θεσπιστεί μέχρι την ημερομηνία του ισολογισμού.
Ο τρέχων φόρος εισοδήματος περιλαμβάνει:
- Τον φόρο εισοδήματος που προκύπτει με βάση τις διατάξεις της εκάστοτε ισχύουσας φορολογικής νομοθεσίας.
- Τον φόρο εισοδήματος και τις προσαυξήσεις που προκύπτουν από τον φορολογικό έλεγχο.

3.16.2 Αναβαλλόμενοι φόροι

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος προσδιορίζεται με την μέθοδο της υποχρέωσης που προκύπτει από τις προσωρινές διαφορές μεταξύ της λογιστικής και της φορολογικής βάσης των στοιχείων του ενεργητικού και των υποχρεώσεων. Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος δεν λογίζεται εάν προκύπτει από την αρχική αναγνώριση στοιχείου ενεργητικού ή παθητικού σε συναλλαγή, εκτός επιχειρηματικής συνένωσης, η οποία

όταν έγινε η συναλλαγή δεν επηρέασε ούτε το λογιστικό ούτε το φορολογικό κέρδος ή ζημία.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις αποτιμώνται με βάση τους φορολογικούς συντελεστές που αναμένεται να εφαρμοστούν στην περίοδο κατά την οποία θα διακανονιστεί η απαίτηση ή η υποχρέωση, λαμβάνοντας υπόψη τους φορολογικούς συντελεστές (και φορολογικούς νόμους) που έχουν τεθεί σε ισχύ ή ουσιαστικά ισχύουν μέχρι την ημερομηνία του Ισολογισμού. Σε περίπτωση αδυναμίας σαφούς προσδιορισμού του χρόνου αναστροφής των προσωρινών διαφορών εφαρμόζεται ο φορολογικός συντελεστής που ισχύει κατά την επόμενη της ημερομηνίας του ισολογισμού χρήση.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται κατά την έκταση στην οποία θα υπάρξει μελλοντικό φορολογητέο κέρδος για την χρησιμοποίηση της προσωρινής διαφοράς που δημιουργεί την αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση.

3.17 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις δεν αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται, εκτός αν η πιθανότητα εκροών πόρων οι οποίοι ενσωματώνουν οικονομικά οφέλη είναι ελάχιστη

3.18 Ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία

Πιθανές εισροές από οικονομικά οφέλη για την Εταιρεία που δεν πληρούν ακόμη τα κριτήρια ενός περιουσιακού στοιχείου θεωρούνται ενδεχόμενες απαιτήσεις και γνωστοποιούνται στις σημειώσεις των οικονομικών καταστάσεων.

3.19 Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού

Οι αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία του ισολογισμού, προσαρμόζονται, εάν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι διορθωτικά γεγονότα μετά την ημερομηνία αυτή επιβάλλουν προσαρμογές της αξίας τους. Οι προσαρμογές αυτές γίνονται για τέτοια γεγονότα, ως την ημερομηνία εγκρίσεως των χρηματοοικονομικών καταστάσεων από το Διοικητικό Συμβούλιο. Τα μη διορθωτικά, μετά την ημερομηνία του ισολογισμού γεγονότα, γνωστοποιούνται εφόσον είναι σημαντικά, στις σημειώσεις των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

3.20 Αναγνώριση εσόδων

Τα έσοδα αναγνωρίζονται εντός της περιόδου στην οποία καθίστανται δεδουλευμένα.

Η αναγνώριση των εσόδων κατά περίπτωση γίνεται ως εξής:

Έσοδα από την παροχή υπηρεσιών
Τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών λογίζονται την περίοδο που παρέχονται οι υπηρεσίες και η είσπραξη της απαίτησης είναι εξασφαλισμένη. Τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών επιμετρώνται σε ποσά καθαρά από κάθε επιστροφή, έκπτωση ή φόρο επί των πωλήσεων. Τα έσοδα αναγνωρίζονται διακεκριμένα από τα σχετικά έξοδα.

Έσοδα από τόκους
Οι τόκοι αναγνωρίζονται βάσει χρονικής αναλογίας με τη σταθερή μέθοδο.

3.21 Κόστος δανεισμού

Τα κόστη δανεισμού εξοδοποιούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων με την πραγματοποίησή εκτός από τα αρχικά έξοδα έκδοσης του ομολογιακού δανείου τα οποία επιμερίζονται με βάση τη διάρκεια του δανείου σε κάθε χρήση. Τα κόστη δανεισμού αποτελούνται από τους τόκους και άλλες δαπάνες που μια οικονομική οντότητα πραγματοποιεί σε σχέση με το δανεισμό κεφαλαίων.

3.22 Διανομή μερισμάτων

Τα μερίσματα προς τους μετόχους της Εταιρείας καταχωρούνται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις την

περίοδο εκείνη στην οποία η πρόταση διανομής από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας εγκρίνεται από την ετήσια Γενική Συνέλευση των Μετόχων.

3.23 Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών μέσων

Χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού και του παθητικού συμψηφίζονται και το καθαρό ποσό δημοσιεύεται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης, όταν υπάρχει το έννομο δικαίωμα να συμψηφιστούν τα αναγνωρισμένα ποσά και να διακανονιστούν σε καθαρή βάση ή να αναγνωριστεί η απαίτηση και να πραγματοποιηθεί ταυτόχρονα διακανονισμός ως προς την υποχρέωση.

3.24 Αλλαγές λογιστικών πολιτικών, αλλαγές λογιστικών εκτιμήσεων και διορθώσεις λαθών

3.24.1 Αλλαγή λογιστικών πολιτικών

Οι μεταβολές λογιστικών αρχών και μεθόδων, αναγνωρίζονται με αναδρομική επαναδιατύπωση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων όλων των περιόδων που δημοσιοποιούνται μαζί με τις καταστάσεις της τρέχουσας περιόδου, ώστε τα παρουσιαζόμενα κονδύλια να είναι συγκρίσιμα.

3.24.2 Αλλαγή λογιστικών εκτιμήσεων

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

3.24.3 Διόρθωση σφαλμάτων προηγούμενων χρήσεων

Οι διορθώσεις σφαλμάτων αναγνωρίζονται με την αναδρομική διόρθωση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων όλων των περιόδων που δημοσιοποιούνται μαζί με τις καταστάσεις της τρέχουσας περιόδου.

4 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις

Η σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαιτεί τη διενέργεια εκτιμήσεων και την υιοθέτηση παραδοχών από πλευράς την Διοίκησης, οι οποίες επηρεάζουν τις γνωστοποιήσεις που περιλαμβάνονται στις Χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Η Διοίκηση σε συνεχή βάση αξιολογεί τις εκτιμήσεις και τις παραδοχές αυτές, οι οποίες κυρίως περιλαμβάνουν τις περιπτώσεις από 4.1 έως 4.4 που παρατίθενται κατωτέρω.

Οι εκτιμήσεις και οι κρίσεις αξιολογούνται συνεχώς και βασίζονται σε εμπειρικά δεδομένα και άλλους παράγοντες, συμπεριλαμβανομένων των προσδοκιών για μελλοντικά γεγονότα που θεωρούνται αναμενόμενα υπό εύλογες συνθήκες.

Οι εκτιμήσεις και οι παραδοχές αυτές είναι η βάση για την λήψη αποφάσεων σχετικά με τις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων που δεν είναι άμεσα διαθέσιμες από άλλες πηγές. Οι προκύπτουσες λογιστικές εκτιμήσεις, εξ ορισμού, σπάνια θα ταυτιστούν απόλυτα με τα αντίστοιχα πραγματικά αποτελέσματα. Οι εκτιμήσεις και οι υποθέσεις που ενέχουν ουσιαστικό κίνδυνο να προκαλέσουν σημαντικές αλλαγές στα ποσά των απαιτήσεων και υποχρεώσεων εντός της επόμενης χρήσης παρατίθενται παρακάτω.

4.1 Φόρος εισοδήματος

Προκειμένου να προσδιοριστεί η πρόβλεψη της Εταιρείας για το φόρο εισοδήματος απαιτείται σημαντική υποκειμενική κρίση. Κατά την κανονική ροή των εργασιών της Εταιρείας λαμβάνουν χώρα πολλές συναλλαγές και υπολογισμοί για τους οποίους ο ακριβής υπολογισμός του φόρου είναι αβέβαιος. Στην περίπτωση που οι τελικοί φόροι που προκύπτουν μετά από τους φορολογικούς ελέγχους είναι διαφορετικοί από τα ποσά που αρχικά είχαν καταχωρηθεί, οι διαφορές αυτές θα επηρεάσουν το φόρο εισοδήματος και τις προβλέψεις για αναβαλλόμενους φόρους της χρήσης κατά την οποία ο προσδιορισμός των φορολογικών διαφορών έχει λάβει χώρα.

Η Εταιρεία δεν έχει 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 καθώς η Διοίκηση της Εταιρείας δεν θεωρεί πως θα έχουν σημαντική επίδραση στην χρηματοοικονομική της θέση.

4.2 Εύλογες αξίες και ωφέλιμες ζωές των ενσώματων ακινητοποιήσεων

Η Διοίκηση προβαίνει σε ορισμένες εκτιμήσεις αναφορικά με την ωφέλιμη ζωή των αποσβέσιμων παγίων, την οποία επανεκτιμά σε τακτά χρονικά διαστήματα για το εύλογο της. Περισσότερες πληροφορίες παρατίθενται στις παραγράφους 3.2 και 3.3. Επιπλέον, η Διοίκηση προβαίνει σε εκτιμήσεις και κάνει χρήση διαφόρων παραδοχών στα πλαίσια προσδιορισμού της εύλογης αξίας των επενδυτικών της ακινήτων οι οποίες παρατίθενται αναλυτικά στην παράγραφο 5.1.1.

4.3 Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις

Η Εταιρεία απομειώνει την αξία των εμπορικών απαιτήσεών της όταν υπάρχουν δεδομένα ή ενδείξεις οι οποίες καταδεικνύουν ότι η είσπραξη μιας απαίτησης στο σύνολό της ή κατά ένα μέρος δεν είναι πιθανή. Η διοίκηση της Εταιρείας περιοδικά επανεκτιμά την επάρκεια της πρόβλεψης για επισφαλείς απαιτήσεις με βάση παράγοντες όπως την πιστωτική της πολιτική, αναφορές από τη νομική υπηρεσία για πρόσφατες εξελίξεις σε υποθέσεις που αυτή χειρίζεται, καθώς και την εκτίμηση/κρίση της για την επίδραση λοιπών παραγόντων στην εισπραξιμότητα των απαιτήσεων.

4.4 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Η ύπαρξη ενδεχόμενων υποχρεώσεων απαιτεί από τη Διοίκηση τη συνεχή διενέργεια παραδοχών και αξιολογικών κρίσεων αναφορικά με την πιθανότητα μελλοντικά γεγονότα να συμβούν ή να μη συμβούν καθώς και την επίδραση που τα γεγονότα αυτά μπορεί να έχουν στη δραστηριότητα της Εταιρείας.

5 Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

5.1 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία (Άρθρο 29, παρ. 8)

Οι μεταβολές στη λογιστική αξία των ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων, κατόπιν εκτίμησης της αξίας του ακινήτου από ανεξάρτητο εκτιμητή έχουν ως εξής:

Ποσά σε €	**Ακίνητα**
Εύλογη αξία 31.12.2018	**8.049.669,04**
Προσθήκες 2019	0,00
Μειώσεις 2019	0,00
Διαφορές εύλογης αξίας περιόδου 2019	3.826.330,96
Εύλογη αξία 31.12.2019	**11.876.000,00**
Προσθήκες 2020	49.600,00
Μειώσεις 2020	0,00
Διαφορές εύλογης αξίας περιόδου 2020	1.074.400,00
Εύλογη αξία 31.12.2020	**13.000.000,00**
Ποσά σε €	**Λοιπός εξοπλισμός**
Κόστος κτήσης 31.12.2019	**15.375,00**
Προσθήκες 2020	0,00
Μειώσεις 2020	0,00
Υπόλοιπο κόστους κτήσης 31.12.2020	**15.375,00**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις αξίας περιόδου 31/12/2019	**6.918,79**
Αποσβέσεις περιόδου 2020	1.537,50
Μείωση αποσβεσθέντων 2020	0,00
Συσσωρευμένες αποσβέσεις αξίας περιόδου 31/12/2020	8.456,29
Λογιστική αξία 31/12/2019	**8.456,21**
Λογιστική αξία 31/12/2020	**6.918,71**

Οι διαφορές εύλογης αξίας των ακινήτων αναγνωρίστηκαν στα αποτελέσματα της χρήσης.

5.1.1 Πληροφορίες για την περίπτωση επιμέτρησης στην εύλογη αξία, σύμφωνα με το άρθρο 24 του νόμου 4308/2014 **(Άρθρο 29, παρ. 10)**

Όπως αναφέρεται και παραπάνω στην παρ.5.1 τα επενδυτικά ακίνητα της Εταιρείας επιμετρούνται στην εύλογη αξία κατόπιν εκτίμησης από ανεξάρτητο εκτιμητή. Στην έκθεση του εκτιμητή αναφέρονται οι υποθέσεις στις οποίες βασίζονται τα υποδείγματα και οι τεχνικές επιμέτρησης, οι σημαντικότερες των οποίων όπως παρατίθενται παρακάτω:

	Μέθοδοι εκτίμησης	**Κυριότεροι παράγοντες εφαρμογής μεθόδου**	**Ανάλυση ευαισθησίας**
Εμπορικό ακίνητο στο οικόπεδο Ο.Τ. 60031Α επί της οδού Όθωνος 6 Αθήνα	Μέθοδος Εισοδήματος	1. Συντελεστής απόδοσης, για τον υπολογισμό του οποίου έχουν ληφθεί υπόψη το είδος του ακινήτου καθώς και η τρέχουσα κατάσταση της αγοράς, ποσοστού 6,00% (έναντι 5,75% το 2019).	Μια μικρή αύξηση του συντελεστή απόδοσης που χρησιμοποιείται θα προκαλέσει μια σημαντική μείωση της εύλογης αξίας του ακινήτου, και αντίστροφα.
		2. Αγοραίο μίσθωμα, για τον υπολογισμό του οποίου έχουν ληφθεί υπόψη η τοποθεσία καθώς και μεμονωμένοι παράγοντες όπως η πρόσοψη και το μέγεθος μεταξύ άλλων συγκρίσιμων ακινήτων, μέσης τιμής €25,00 ανά τετραγωνικό μέτρο μηνιαίως για τους χώρους γραφείων (έναντι τιμής €27,97 για το 2019).	Μια μικρή αύξηση του μηνιαίου αγοραίου μισθώματος που χρησιμοποιείται θα προκαλέσει μια σημαντική αύξηση της εύλογης αξίας του ακινήτου, και αντίστροφα.

5.2 Άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία (Άρθρο 29, παρ. 8)

Η Εταιρεία δεν διαθέτει άυλα περιουσιακά στοιχεία.

5.3 Εμπορικές απαιτήσεις

Το υπόλοιπο 31.12.2020 από εμπορικές απαιτήσεις ευρώ 4.566,89 (31.12.2019: 9.577,65), αποτελείται από απαιτήσεις πελάτων και πιστωτικά υπόλοιπα πιστωτών τα οποία ανέρχονται σε ευρώ 3.066,89 (31.12.2019: 7.071,21) και ευρώ 1.500,00 (31.12.2019: 2.506,44) αντίστοιχα.

5.4 Προπληρωμένα έξοδα και Δεδουλευμένα έσοδα περιόδου

Τα προπληρωμένα έξοδα χρήσης 2020 ανήλθαν σε ευρώ 2.132,48 ενώ το 2019 σε ευρώ 6.291,32 και αφορούσαν ασφάλιστρα επί του ακινήτου.

Δεδουλευμένα έσοδα περιόδου

Δεν υπάρχουν δεδουλευμένα έσοδα στην περίοδο.

5.5 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αναλύονται στον κατωτέρω πίνακα:

Ποσά σε €	**31/12/2020**	**31/12/2019**
Καταθέσεις όψεως	314.739,40	38.836,37
Σύνολα	**314.739,40**	**38.836,37**

Τα υπόλοιπα των καταθέσεων της Εταιρείας κατά το τέλος της κλειόμενης χρήσεως είναι κατατεθειμένα σε ελληνικές τράπεζες στο σύνολο τους.

5.6 Καθαρή Θέση (Άρθρο 29, παρ. 12)

Κεφάλαιο

Το Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρείας αποτελείται από 191.920 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 10,00 η κάθε μία. Όλες οι μετοχές έχουν εξοφληθεί πλήρως, παρέχουν τα ίδια δικαιώματα στην λήψη μερισμάτων και αντιπροσωπεύουν μία ψήφο στην Συνέλευση των μετόχων.

Ποσά σε €	Αριθμός Μετοχών	Ονομαστική αξία	Μετοχικό Κεφάλαιο	Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Σύνολο
Υπόλοιπο κατά την 1/1/2020	**191.920**	**10**	**1.919.200,00**	**0,00**	**1.919.200,00**
Υπόλοιπο κατά την 31/12/2020	**191.920**	**10**	**1.919.200,00**	**0,00**	**1.919.200,00**

Στη διάρκεια του κλειόμενου έτους 2020 (1 Ιανουαρίου – 31 Δεκεμβρίου) δεν πραγματοποιήθηκε οποιαδήποτε μεταβολή του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας.

Αποθεματικά

Βάσει του Ελληνικού εμπορικού νόμου 4548/2018, η Εταιρεία υποχρεούται να μεταφέρει το 5% τουλάχιστον των ετήσιων καθαρών κερδών της σε τακτικό αποθεματικό. Σκοπός του είναι να καλύψει τυχόν ζημίες και δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για άλλη αιτία. Ο σχηματισμός τακτικού αποθεματικού παύει να είναι υποχρεωτικός, μέχρις ότου το συσσωρευμένο ποσό γίνει τουλάχιστον ίσο με το 1/3 του μετοχικού κεφαλαίου.

Η Εταιρεία δεν έχει σχηματίσει κανένα αποθεματικό.

5.6.1 Αποτελέσματα εις νέο

Οι μεταβολές στο κονδύλι «Αποτελέσματα εις νέο» έχουν ως εξής:

Ποσά σε €	31/12/2020	31/12/2019
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	**(11.853.197,96)**	**(2.290.397,94)**
Σχηματισμός Τακτικού Αποθεματικού	0,00	0,00
Αποτέλεσμα περιόδου μετά από φόρους	443.137,31	(9.562.800,02)
Υπόλοιπο στο τέλος της χρήσης	**(11.410.060,65)**	**(11.853.197,96)**

5.7 Εμπορικές υποχρεώσεις

Οι εμπορικές υποχρεώσεις της Εταιρείας ευρώ 16.584,19 (31.12.2019: 64.651,00) αφορούν υπόλοιπα παροχής υπηρεσιών αναγκαίων για την λειτουργία της και αναλύονται στον παρακάτω πίνακα:

Ποσά σε	31/12/2020	31/12/2019
Νομικές υπηρεσίες	0,00	47.648,49
Λογιστικές/Ελεγκτικές υπηρεσίες	496,00	0,00
Ασφάλιστρα	2.360,27	3.917,81
Λοιπές	13.727,92	13.084,70
Σύνολα	**16.584,19**	**64.651,00**

5.8 Έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα

Τα δεδουλευμένα έξοδα περιόδου εμφανίζονται στον παρακάτω πίνακα.

Ποσά σε €	31/12/2020	31/12/2019
Τόκοι ομολογιακών δανείων Greco Holdings Sarl	17.914,58	2.338,89
Τόκοι ομολογιακών δανείων Dromeus Global RE 1 Ltd	100.111,10	0,00
Αμοιβή τεχνικού συμβούλου(technical fees)	0,00	6.047,00
Αμοιβές διαχείρισης(management fees)	16.923,28	1.057,81
Κοινόχρηστα	237,25	958,89
Αμοιβή μεσίτη	0,00	83.700,00
Σύνολα	**135.186,21**	**94.102,59**

5.9 Έσοδα επόμενης χρήσης

Τα έσοδα επόμενης χρήσης όπου εμφανίζονται την 31/12/2020 έχουν υπόλοιπο ευρώ 8.582,17 (31.12.2019: 14.303,61) και αφορούν σε μισθώματα εισπρακτέα την επόμενη χρήση.

5.10 Κύκλος εργασιών

Ο κύκλος εργασιών στο σύνολο του, για τη χρήση 2020 ήταν ευρώ 415.618,45 (2019: 496.453,24), και αφορά έσοδα από μίσθωση ακινήτων.

5.11 Έξοδα ανά κατηγορία

Στα έξοδα των λειτουργιών της κατάστασης αποτελεσμάτων περιλαμβάνονται:

Ποσά σε €	Κόστος πωλήσεων	Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	Χρηματ/κα	Σύνολο
Χρήση 01/01-31/12/2020				
Αμοιβές και έξοδα διαχείρισης(management fees)	0,00	35.746,78	0,00	35.746,78
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	39.585,11	45.784,94	0,00	85.370,05
Ασφάλιστρα	9.236,91	0,00	0,00	9.236,91
Ενοίκια λειτουργικών μισθώσεων	0,00	600,00	0,00	600,00
Φόρος ακίνητης περιουσίας(ΕΝΦΙΑ)	98.363,60	0,00	0,00	98.363,60
Λοιποί Φόροι-Τέλη	2.542,22	29.969,34	0,00	32.511,56
Κοινόχρηστες δαπάνες	10.063,16	0,00	0,00	10.063,16
Λοιπά	1.537,50	336,13	0,00	1.873,63
Τόκοι και συναφή έξοδα	0,00	0,00	289.540,29	289.540,29
Σύνολα	**161.328,50**	**112.437,19**	**289.540,29**	**563.305,98**

Ποσά σε €	Κόστος πωλήσεων	Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	Χρηματ/κα	Σύνολο
Χρήση 01/01-31/12/2019				
Αμοιβές και έξοδα διαχείρισης(management fees)	0,00	1.057,81	0,00	1.057,81
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	47.414,81	134.113,00	0,00	181.527,81
Ασφάλιστρα	5.954,16	766,56	0,00	6.720,72
Ενοίκια λειτουργικών μισθώσεων	0,00	600,00	0,00	600,00
Φόρος ακίνητης περιουσίας(ΕΝΦΙΑ)	148.738,25	0,00	0,00	148.738,25
Λοιποί Φόροι-Τέλη	10.727,21	35.504,14	0,00	46.231,35
Κοινόχρηστες δαπάνες	958,89	0,00	0,00	958,89
Λοιπά	33.404,04	1.597,59	0,00	35.001,63
Τόκοι και συναφή έξοδα	0,00	0,00	123.424,24	123.424,24
Σύνολα	**247.197,36**	**173.639,10**	**123.424,24**	**544.260,70**

5.12 Τρέχων και Αναβαλλόμενος φόρος

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος αναγνωρίζεται λόγω των προσωρινών διαφορών που προκύπτουν από τη διαφορά αποτίμησης του επενδυτικού ακινήτου στην εύλογη αξία σε σχέση με την αναπόσβεστη αξία που εμφανίζεται στα φορολογικά βιβλία κατά την ημερομηνία κλεισίματος χρήσης. Ο υπολογισμός του αναβαλλόμενου φόρου ,αλλά και της προκύπτουσας Αναβαλλόμενης φορολογικής υποχρέωσης τόσο κατά την 31.12.2020, όσο και κατά την προηγούμενη χρήση παρατίθεται ακολούθως στον παρακάτω πίνακα:

Αναβαλλόμενη φορολογία από:	31.12.2018	Αποτελέσματα Χρήσης (έξοδο) / έσοδο	Απευθείας στην καθαρή θέση (έξοδο) / έσοδο	31.12.2019
Διαφορές αποτίμησης στην εύλογη αξία	0,00	(918.319,43)	0,00	(918.319,43)
Συναλλαγματικές διαφορές	0,00	174.761,08	0,00	174.761,08
Αποσβέσεις	0,00	(16.226,00)	0,00	(16.226,00)
Σύνολο	**0,00**	**(759.784,35)**	**0,00**	**(759.784,35)**

Αναβαλλόμενη φορολογία από:	31.12.2019	Αποτελέσματα Χρήσης (έξοδο) / έσοδο	Απευθείας στην καθαρή θέση (έξοδο) / έσοδο	31.12.2020
Διαφορές αποτίμησης στην εύλογη αξία	(918.319,43)	(257.856,00)	0,00	(1.176.175,43)
Συναλλαγματικές διαφορές	174.761,08	68.457,52	0,00	243.218,60
Αποσβέσεις	(16.226,00)	(16.305,36)	0,00	(32.531,36)
Σύνολο	**(759.784,35)**	**(205.703,83)**	**0,00**	**(965.488,18)**

	31.12.2020	31.12.2019
Τρέχον φόρος εισοδήματος	0,00	(13.806,75)
Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος(υποχρέωση)/απαίτηση	(965.488,18)	(759.784,35)
Σύνολο (υποχρέωση)/απαίτηση	**(965.488,18)**	**(773.591,10)**

6 Λοιπές γνωστοποιήσεις

6.1 Χρηματοοικονομικές δεσμεύσεις (Άρθρο 29, παρ. 16)

Κατά τη διάρκεια της χρήσης 2020 η Εταιρεία έχει συνάψει 2 Ομολογιακά Δάνεια, το πρώτο με τη μητρική της εταιρεία Greco Holdings Sarl αξίας ευρώ 357.170,00 και το δεύτερο με τη συνδεδεμένη εταιρεία Dromeus Global RE 1 Ltd αξίας ευρώ 5.300.000,000.
Παρακάτω αναφέρονται όλες οι δανειακές συμβάσεις που έχει συνάψει η Εταιρεία και είναι σε ισχύ:

1. Ομολογιακό δάνειο 1 με τη μητρική της εταιρεία ελβετικού φράγκου CHF 28.100.000,00 ημερομηνία έκδοσης 31/5/2007, 18ετούς και 6 μηνών διάρκειας.
2. Ομολογιακό δάνειο 2 με τη μητρική της εταιρεία ευρώ 357.170,00 ημερομηνία έκδοσης 18/5/2020, 5ετούς διάρκειας.
3. Ομολογιακό δάνειο 3 με τη συνδεδεμένη εταιρεία Dromeus Global RE 1 Ltd ευρώ 5.300.000,00 ημερομηνία έκδοσης 19/3/2020, ημερομηνία λήξης 19/6/2021.

Το υπόλοιπο 31/12/2020 του Ομολογιακού δανείου 1 ανέρχεται στο ποσό των CHF 16.687.650,84 από το οποίο θα είναι απαιτητό για τους επόμενους 12 μήνες το ποσό του CHF 1.600.000,00.
Τα υπόλοιπα 2 δάνεια σε νόμισμα ευρώ θα γίνουν απαιτητά στη λήξη των δανείων τους.

Αποπληρώθηκε εκ μέρους της Εταιρείας, μέρος ευρώ 5.300.000,00 του ομολογιακού δανείου 1 από τη συνδεδεμένη εταιρεία Dromeus Global RE 1 στην τρέχουσα χρήση, με την οποία προχώρησαν σε σύναψη νέου ομολογιακού δανείου ισόποσης αξίας όπως αναφέρεται παραπάνω.

Επιπλέον πληροφορίες για τις συναλλαγές των παραπάνω ομολογιακών δανείων αναφέρονται παρακάτω στο κονδύλι 6.8.

6.2 Εγγυήσεις (Άρθρο 29, παρ. 16)

6.2.1 Ληφθείσες εγγυήσεις

Η Εταιρεία κατά το κλειόμενο έτος δεν έχει λάβει εγγυήσεις που να απαιτείται η δημοσίευση τους.

6.2.2 Χορηγηθείσες εγγυήσεις

Η Εταιρεία κατά το κλειόμενο έτος δεν έχει χορηγήσει εγγυήσεις να απαιτείται η δημοσίευση τους.

6.3 Ενδεχόμενες και ανειλημμένες υποχρεώσεις/απαιτήσεις (Άρθρο 29, παρ. 16)

6.3.1 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

6.3.1.1 Επίδικες υποθέσεις

Δεν υπάρχουν σημαντικές επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές καθώς και αποφάσεις δικαστικών ή διαιτητικών οργάνων που να έχουν επίπτωση στην οικονομική κατάσταση ή λειτουργία της Εταιρείας.

6.3.1.2 Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις

Από τη σύσταση της έως σήμερα η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές. Κατά συνέπεια οι φορολογικές της υποχρεώσεις για τις χρήσεις αυτές δεν έχουν καταστεί οριστικές. Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι οποιεσδήποτε πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις προκύψουν από μελλοντικό φορολογικό έλεγχο, δεν θα ασκήσουν ουσιώδη επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

6.4 Διανομή κερδών

6.4.1 Προτεινόμενη διανομή κερδών (Άρθρο 29, παρ. 19)

Η κλειόμενη χρήση παρουσίασε κερδοφόρο αποτέλεσμα αλλά καλύφθηκαν πλήρως από τις ζημιές των προηγούμενων χρήσεων με αποτέλεσμα τη μη δυνατότητα διανομής μερίσματος.

6.4.2 Διανομή κερδών εντός της χρήσης (Άρθρο 29, παρ. 20)

Δεν καταβλήθηκαν μερίσματα στην κλειόμενη χρήση.

6.5 Λογιστικός χειρισμός ζημιών (Άρθρο 29, παρ. 21)

Δεν συντρέχει τέτοια περίπτωση αφού το αποτέλεσμα ήταν κερδοφόρο για τη τρέχουσα χρήση.

6.6 Υφιστάμενα εμπράγματα βάρη

Επί του ανωτέρω ακινήτου στην οδό Όθωνος 6 Αθήνα υφίστανται στο Υποθηκοφυλακείο Αθηνών - Γραφείο Κτηματογράφησης Αθηνών (στάδιο ανάρτησης κτηματολογικών στοιχείων) τα παρακάτω εμπράγματα βάρη:

- Υφιστάμενης υποθήκη επί του Ακινήτου, εγγραφείσας την 08.10.2007, στα βιβλία υποθηκών του Υποθηκοφυλακείου Αθηνών, στον τόμο 4598, φύλλο 435902, με αριθμό 2, κατά της εταιρίας «ΕΥΡΥΚΛΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», και υπέρ της «ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΤΡΑΠΕΖΑΣ ΛΙΜΙΤΕΔ», δυνάμει του υπ΄ αριθμ. 4969/2007 συμβολαίου της Συμβ/φου Αθηνών Ουρανίας Καϋμενάκη, για ποσό 36.530.000 ελβετικά φράγκα.
- Διεκδικητική αγωγή, εγγραφείσας την 03.05.2012, στα βιβλία διεκδικήσεων του Υποθηκοφυλακείου Αθηνών, στον τόμο ΤΛΑ, με αριθμό 61, εγερθείσα, από τους: α) Ράντι Ντέι και β) Ευτύχιο Γρέγο – Μουργινάκη του Γεωργίου κατά της εταιρίας «ΕΥΡΥΚΛΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», με την οποία ζητούν να τους αποδοθεί 50% του ανωτέρω αναφερομένου ακινήτου, αφού αναγνωριστεί η ακυρότητα των υπ΄ αριθμ. 13.988/1990, 14.191/1990 και 14.694/1991 συμβολαίων και θεωρηθεί ότι

το ανωτέρω ποσοστό ανήκε στον Γεώργιο Γρέγο – Μουργινάκη έως του θανάτου του.

- Αγωγή διανομής, εγγραφείσας την 11.03.1993, στα βιβλία διεκδικήσεων του Υποθηκοφυλακείου Αθηνών, στον τόμο ΣΞΘ, με αριθμό 79, εγερθείσα, από την εταιρία «ΜΠΟΝΤΙΛΑΪΝ ΑΕ», κατά των: α) Γεωργίου Γρέγου – Μουργινάκη του Ευτυχίου και της Ματθίλδης, και β) της εταιρείας «ΤΡΑΝΣΜΟΥΡ ΤΑΞΙΔΙΑ – ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ ΚΑΙ ΝΑΥΤΙΛΙΑΚΕΣ».

6.7 Προκαταβολές και πιστώσεις σε μέλη διοικητικών, διαχ/κών και εποπτικών οργάνων (Άρθρο 29, παρ. 25)

Δεν υπάρχουν τέτοια κονδύλια.

6.8 Συναλλαγές και υπόλοιπα συνδεδεμένων μερών (Άρθρο 29, παρ. 31)

6.8.1 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Οι συναλλαγές της Εταιρείας με τα συνδεδεμένα της μέρη κατά την κλειόμενη χρήση αφορούσαν τις συμβάσεις ομολογιακού δανείου έκδοσης της Εταιρείας και ομολογιούχων τον μοναδικό μέτοχο της, Greco Holdings Sarl και της συνδεδεμένης εταιρείας Dromeus Global RE 1 Ltd.

Στα αποτελέσματα της χρήσης έχει συμπεριληφθεί και αναλογία τόκων περιόδου των ομολογιακών δανείων ευρώ ως δεδουλευμένοι τόκοι περιόδου όπως αναφέρονται στην παρακάτω στήλη:

Ποσά σε €	1/1/2020-31/12/2020	1/1/2019-31/12/2019
Τόκοι ομολογιακών δανείων Greco Holdings Sarl	(76.908,68)	(122.886,85)
Τόκοι ομολογιακού δανείου Dromeus Global RE 1 Ltd	(211.999,97)	0,00
Σύνολο (έξοδο)/έσοδο	**(288.908,65)**	**(122.886,85)**

6.8.2 Υπόλοιπα απαιτήσεων – υποχρεώσεων από και προς τα συνδεδεμένα μέρη

Τα υπόλοιπα απαιτήσεων ή υποχρεώσεων από και προς συνδεμένα μέρη στο τέλος της χρήσεως όπως αναφέρονται στον παρακάτω πίνακα:

Ποσά σε €	31/12/2020	31/12/2019
Ομολογιακό δάνειο 1 Greco Holdings Sarl	(15.448.667,69)	(20.464.211,01)
Απαιτητοί τόκοι ομολογιακού δανείου 1 Greco Holdings Sarl	(230.133,88)	(168.017,89)
Δεδουλευμένοι τόκοι ομολογιακού δανείου 1 Greco Holdings Sarl	(4.387,34)	(2.338,89)
Ομολογιακό δάνειο 2 Greco Holdings Sarl	(357.170,00)	0,00
Δεδουλευμένοι τόκοι ομολογιακού δανείου 2 Greco Holdings Sarl	(13.527,24)	0,00
Ομολογιακό δάνειο 3 Dromeus Global RE 1 Ltd	(5.300.000,00)	0,00
Απαιτητοί τόκοι ομολογιακού δανείου 3 Dromeus Global RE 1 Ltd	(100.699,98)	0,00
Δεδουλευμένοι τόκοι ομολογιακού δανείου 3 Dromeus Global RE 1 Ltd	(100.111,10)	0,00
Σύνολο	**(21.554.697,23)**	**(20.634.567,79)**

Δυνάμει των συμβάσεων (αρχικών και τροποποιητικών) του ομολογιακού δανείου 2 με την Greco Holdings Sarl, το κεφάλαιο δύναται να εξοφληθεί στη λήξη του δανείου ενώ οι δεδουλευμένοι τόκοι απαιτείται να καταβληθούν ετησίως μετά την περίοδο 2 ετών από την έκδοση τους.
Αντίστοιχα οι δεδουλευμένοι τόκοι του ομολογιακού δανείου με τη Dromeus Global RE 1 Ltd γίνονται απαιτητοί σε εξαμηνιαία βάση με εξαίρεση την πρώτη περίοδο εκτοκισμού που ορίστηκε από την ημερομηνία έκδοσης μέχρι την 15.8.2020.

6.8.3 Παροχές σε μέλη διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών συμβουλίων (Άρθρο 29, π. 30)

Εντός της κλειόμενης χρήσης (1/1/2020 – 31/12/2020) δεν καταβλήθηκαν αμοιβές ούτε λοιπές παροχές στα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου.

6.9 Μεταγενέστερα γεγονότα (Άρθρο 29, παρ. 9)

Επίδραση COVID-19 (κορωνοϊού)

Βάσει νομοθεσίας του Ελληνικού Δημοσίου για την αντιμετώπιση των δυσμενών επιπτώσεων της πανδημίας του COVID-19 αποφασίστηκε στους μισθωτές επαγγελματικής εγκατάστασης (γραφείων) η παράταση μείωσης του ενοικίου κατά 40% κατά την περίοδο του πρώτου τετραμήνου όπου εφαρμόστηκε η απαγόρευση μετακινήσεων ‘’lockdown’’ για την προστασία από τη διασπορά του ιού. Μέχρι το τέλος Μαΐου 2021 η συνολική ζημιά που προκλήθηκε στο τζίρο της Εταιρείας από την επιβολή μείωσης ενοικίου ανήλθε σε αξία ευρώ 54.384,43. Η Διοίκηση της Εταιρείας εξέτασε την τρέχουσα βάση λειτουργικών εξόδων και εστίασε σε συγκεκριμένες πρωτοβουλίες εξοικονόμησης κόστους προκειμένου να ελαχιστοποιήσει τις επιπτώσεις από την μείωση εσόδων που ήδη υπέστη. Εκτός από τις λειτουργικές επιδόσεις, η διοίκηση αξιολόγησε την ταμειακή θέση της Εταιρείας και διενήργησε ανάλυση ευαισθησίας για τον ετήσιο προϋπολογισμό και τις προβλέψεις των ταμειακών ροών της.

Η έκταση περαιτέρω άμεσων και έμμεσων επιπτώσεων θα εξαρτηθεί από παράγοντες όπως η διάρκεια της πανδημίας, ο χρόνος που θα ισχύουν / επιβάλλονται περιορισμοί, πιθανά νέα μέτρα που θα λάβει το Ελληνικό Δημόσιο .

Ο οικονομικός αντίκτυπος του COVID-19 στις δραστηριότητες της Εταιρείας, στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων και στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης φαίνεται να είναι σημαντικός πλην όμως η Διοίκηση της Εταιρείας παρακολουθεί τις εξελίξεις, αξιολογεί τους κινδύνους και προβαίνει σε όλες τις ενέργειες που κρίνονται αναγκαίες για τη διασφάλιση της λειτουργικής συνέχειας της Εταιρείας.

Την 4 Φεβρουαρίου 2021 υπεγράφη η πράξη παραίτησης και συναίνεσης για εξάλειψη από δικαίωμα προσημείωσης υποθήκης επί των εβδομήντα πέντε εκατοστών (75%) εξ’ αδιαιρέτου του ακινήτου της Εταιρείας επί οδού Όθωνος 6 στην Αθήνα, καταχωρηθείσα στα βιβλία υποθηκών του Υποθηκοφυλακείου του Δήμου Αθηναίων στον τόμο 4598, φύλλο 435902 και με α/α 65, την 8.10.2007, για ποσό ευρώ είκοσι δύο εκατομμυρίων τριακοσίων πέντε χιλιάδων εξακοσίων εβδομήντα δύο και πενήντα εννέα λεπτών (22.305.672,59) ή τριάντα έξι εκατομμυρίων πεντακοσίων τριάντα χιλιάδων (36.530.000,00) ελβετικών φράγκων, πλέον τόκων και εξόδων, με σκοπό την εξάλειψή της κατ’ άρθρο 1330 Α.Κ.

Τέλος την 28 Φεβρουαρίου 2021 η μέτοχος Greco Holdings Sarl έχει προβεί σε εξώδικη καταγγελία της σύμβασης ομολογιακού δανείου 1 σε νόμισμα ελβετικού φράγκου με σκοπό την κεφαλαιοποίηση μέρους των εν λόγω υποχρεώσεων σύμφωνα με τους τοκοχρεωλυτικούς πίνακες και τα ληξιπρόθεσμα υπόλοιπα που εμφανίζονται κατά την 28.2.2021, και με απώτερο σκοπό να διορθωθεί η αρνητική Καθαρή Θέση της Εταιρείας. Το υπόλοιπο μέρος της οφειλής θα αντικατασταθεί με νέο ομολογιακό δάνειο που θα εκδοθεί στη χρήση 2021.

Αθήνα, 15 Ιουνίου 2021

Η ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.	**Η ΔΙΕΥΘΥΝΟΥΣΑ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ**
_____	_____
Μαρία Ρισβά	**Δέσποινα Ιωάννου**
Α.Δ.Τ. ΑΗ 641847	**Α.Δ.Τ. ΑΖ 623073**

Ο Προϊστάμενος Λογιστηρίου
Για την ΑΡΤΙΟΝ ΦΟΡ/ΚΗ - ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ Α.Ε.

_____
ΔΙΟΝΥΣΗΣ ΣΑΜΟΛΗΣ
Α.Δ.Τ. ΑΙ 542920