Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2021.11.28 14:02:41 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,28/11/2021
Αριθ. Πρωτ.:2535523

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΕΙΚΟΣΙ ΕΝΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**, το διακριτικό τίτλο **ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΕΙΚΟΣΙ ΕΝΑ Α.Ε.** και αριθμό ΓΕΜΗ **7172401000**.

Την **28/11/2021** καταχωρήθηκαν αυτοματοποιημένα στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), με **Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης ,** τα κατωτέρω στοιχεία:

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 2722634 οι εγκεκριμένες από την 18/06/2021 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 2722635 η από 18/06/2021 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 «**PRICEWATERHOUSECOOPERS A.E.»**, Α.Φ.Μ. 094399907-Δ.Ο.Υ. ΦΑΒΕ ΑΘΗΝΩΝ (ΜΕΓΑΛΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ), Αρ. ΓΕΜΗ 1520401000, και (Δ/νση : Λ. ΚΗΦΙΣΙΑΣ 268 ΤΚ , ΧΑΛΑΝΔΡΙ), με αριθμό μητρώου ΕΛΤΕ .

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.

ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΕΙΚΟΣΙ ΕΝΑ Α.Ε.

Ανώνυμη Εταιρεία Αγοράς Ανάπτυξης & Εκμετάλλευσης Ακινήτων

ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2020

(χρήσης 1η Ιανουαρίου – 31η Δεκεμβρίου 2020)

Βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

Ακαδημίας 32, Αθήνα

Γ.Ε.ΜΗ.: 007172401000

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Σελίδα

I. Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου 3

II. Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή 10

III. Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

- Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης 14
- Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος 15
- Κατάσταση Μεταβολής Ιδίων Κεφαλαίων 16
- Κατάσταση Ταμειακών Ροών 17

IV. Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων 18

I. Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου

Προς την ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας

Κύριοι Μέτοχοι,

Σας υποβάλλουμε για έγκριση τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας, της οικονομικής χρήσης από 1η Ιανουαρίου έως 31η Δεκεμβρίου 2020.

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της τρέχουσας χρήσης, όπως και εκείνες της προηγούμενης έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), έτσι όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Η παρούσα Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου συντάχθηκε σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις του Ν.4548/2019.

Στη συνέχεια σας υποβάλλουμε για έγκριση την Έκθεση διαχειρίσεως για την εταιρική χρήση 1 Ιανουαρίου 2020 έως 31 Δεκεμβρίου 2020, οπού παρουσιάζονται αναλυτικά οι δραστηριότητες και οι επιδόσεις της Εταιρείας καθώς και εκτίμηση της μελλοντικής της εξέλιξης.

Ανάλυση της εξέλιξης και των επιδόσεων των δραστηριοτήτων της Εταιρείας και της Θέσης της

Περιγραφή επιχειρηματικού μοντέλου

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στον κλάδο της αγοράς, πώλησης οικοπέδων και εν γένει ακινήτων στην Ελλάδα, στην ανέγερση κατοικιών και τουριστικών μονάδων για λογαριασμό τρίτων ή για λογαριασμό της Εταιρείας, προς εκμετάλλευση ή προς πώληση, καθώς και την άσκηση κάθε είδους ξενοδοχειακών και τουριστικών επιχειρήσεων.

Στόχοι, βασικές αξίες και κύριες στρατηγικές

Η Εταιρεία είναι ιδιοκτήτρια επτά (7) γηπέδων στην εκτός σχεδίου περιοχή, στη θέση «Άγιος Παντελεήμονας» Κρανιδίου του Δήμου Ερμιονίδας, συνολικής επιφάνειας διακοσίων ογδόντα (280) στρεμμάτων. Τα διακόσια εβδομήντα πέντε (275) στρέμματα έχουν εκμισθωθεί στην εταιρεία «AZOE Resort Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Αγοράς, Ανάπτυξης & Εκμετάλλευσης Ακινήτων» στα οποία έχουν ανεγερθεί και λειτουργούν τουριστικά καταλύματα για την παροχή ξενοδοχειακών υπηρεσιών που υπάγονται σε καθεστώς χρονομεριστικής μίσθωσης, κατά το Ν.1652/1986 με το εταιρικό σήμα Amanzoe. Τα πέντε (5) στρέμματα έχουν εκμισθωθεί στην εταιρεία «Single Purpose Vehicle 22 Ltd.» με σκοπό την επισκευή και συντήρηση ήδη υπάρχουσας εγκατάστασης καθώς και την ανέγερση πρόσθετων εγκαταστάσεων και τη μετέπειτα χρησιμοποίησή τους από την μισθώτρια.

Ανάλυση Επιδόσεων και Οικονομικής Θέσης της Εταιρείας

Ακολουθεί συνοπτική αποτύπωση των αποτελεσμάτων της χρήσης και της οικονομικής θέσης καθώς και ανάλυση των σημαντικών αποκλίσεων:

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ

(ποσά σε Ευρώ)	1.1.2020 - 31.12.2020	1.1.2019 - 31.12.2019	Μεταβολή 2020-2019	% Μεταβολή 2020-2019
Πωλήσεις	90.000	100.000	-10.000	-10,00%
Κόστος πωληθέντων	(32.461)	(53.601)	(21.140)	-39,44%
Μικτά Κέρδη	**57.539**	**46.399**	**11.140**	**24,01%**
Κέρδη από επιμέτρηση επενδυτικών ακινήτων	121.583	279.806	-158.223	-56,55%
Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης	996	0	996	
Έξοδα διοίκησης	(132.506)	(142.438)	-9.932	-6,97%
Λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης	(5.168)	(41.658)	(36.490)	-87,59%
Αποτελέσματα προ φόρων και χρηματοδοτικών αποτελεσμάτων	**42.444**	**142.108**	**-99.665**	**-70,13%**
Χρηματοοικονομικά έσοδα	69.367	69.715	-348	-0,50%
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(4.391)	(3.739)	652	17,44%
Κέρδη/ (ζημίες) χρήσης προ φόρων	**107.419**	**208.085**	**-100.665**	**-48,38%**
Φόρος Εισοδήματος	0	0	0	
Καθαρές (ζημίες) περιόδου μετά φόρων	**107.419**	**208.085**	**-100.665**	**-48,38%**
Λοιπά συνολικά έσοδα	0	0	0	
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους	**107.419**	**208.085**	**-100.665**	**-48,38%**

Οι πωλήσεις της Εταιρείας στη χρήση 2020 ανήλθαν σε Ευρώ 90.000 έναντι Ευρώ 100.000 στη χρήση 2019.

Το αποτέλεσμα από την επιμέτρηση επενδυτικών ακινήτων στην εύλογη αξία διαμορφώθηκαν σε κέρδος Ευρώ 121.583 για το 2020 έναντι Ευρώ 279.806 για την προηγούμενη χρήση. Το κονδύλι αυτό περιλαμβάνει αποκλειστικά την μεταβολή της υπολειμματικής αξίας μισθώσεων προς συνδεδεμένη εταιρεία.

Τα έξοδα διοίκησης δεν είχαν σημαντική μεταβολή σε σχέση με την προηγούμενη χρήση και ανήλθαν σε Ευρώ 132.506 στη χρήση 2020 έναντι Ευρώ 142.438 στη χρήση 2019.

Τα λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης μειώθηκαν το 2020 και ανήλθαν σε Ευρώ 5.168 το 2020 έναντι Ευρώ 41.658 το 2019.

Τα συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους ανήλθαν σε κέρδος Ευρώ 107.419 για το 2020 έναντι Ευρώ 208.085 για το 2019.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

(ποσά σε Ευρώ)

	31.12.2020	31.12.2019	Μεταβολή 2020-2019	% Μεταβολή 2020-2019
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ				
Μη Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία				
Δικαιώματα χρήσης ακινήτου	8.288	0	8.288	
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	799	799	0	0,00%
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	2.928.051	2.816.458	111.592	3,96%
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων	**2.937.138**	**2.817.257**	**119.880**	**4,26%**
Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία				
Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	9.990	9.629	362	3,76%
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	274.221	199.469	74.752	37,48%
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	3.134	14.533	-11.399	-78,44%
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων	**287.346**	**223.631**	**63.715**	**28,49%**
Σύνολο ενεργητικού	**3.224.483**	**3.040.888**	**183.595**	**6,04%**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ				
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ				
Μετοχικό κεφάλαιο	421.620	421.620	0	0,00%
Υπέρ το άρτιο	3.859.380	3.859.380	0	0,00%
Αποτελέσματα εις νέον	(1.457.508)	(1.564.928)	(107.419)	-6,86%
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	**2.823.492**	**2.716.072**	**107.419**	**3,95%**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ				
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	124.905	124.905	0	0,00%
Μακροπροθέσμες υποχρεώσεις από επιστρεπτέα προκαταβολή	46.183	0	46.183	
Έσοδο επομένων χρήσεων από επιστρεπτέα προκαταβολή	7.310	0	7.310	
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώσεις	7.341	0	7.341	
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	75.000	75.000	0	0,00%
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	**260.740**	**199.905**	**60.835**	**30,43%**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	129.978	119.036	10.942	9,19%
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	9.303	5.874	3.429	58,37%
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώσεις	970	0	970	
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	**140.252**	**124.911**	**15.341**	**12,28%**
Σύνολο υποχρεώσεων	**400.991**	**324.816**	**76.176**	**23,45%**
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	**3.224.483**	**3.040.888**	**183.595**	**6,04%**

Η εταιρεία αναγνώρισε στην χρήση του 2020 δικαίωμα χρήσης από ακίνητο που αφορά την υπομίσθωση χώρου για τα γραφεία της έδρας της με διάρκεια από 1/6/2020 έως 30/9/2028.

Οι μακροπρόθεσμες απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις ανήλθαν σε Ευρώ 2.928.051 το 2020 έναντι Ευρώ 2.816.458 για το 2019. Η αύξηση οφείλεται κυρίως στην αποτίμηση της υπολειμματικής αξίας των ακινήτων κατά την κλειόμενη χρήση.

Οι εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις της Εταιρείας ανήλθαν σε Ευρώ 274.221 το 2020 έναντι Ευρώ 199.469 το 2019.

Τα ταμειακά διαθέσιμα ανήλθαν σε Ευρώ 3.134 για το 2020 έναντι Ευρώ 14.533 για το 2019.

Η εταιρεία έλαβε κρατική ενίσχυση με τη μορφή επιστρεπτέας προκαταβολής στην κλειόμενη χρήση για την αντιμετώπιση των συνεπειών από την εμφάνιση και διάδοση του κορωνοϊού COVID-19, η οποία ανήλθε σε Ευρώ 53.493.

Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις της Εταιρείας αυξήθηκαν και ανήλθαν σε Ευρώ 129.978 το 2020 από Ευρώ 119.036 το 2019.

Οι δανειακές υποχρεώσεις περιλαμβάνουν το κεφάλαιο καθώς και τους δεδουλευμένους τόκους του ομολογιακού δανείου που έχει εκδώσει η Εταιρεία και ανήλθαν σε Ευρώ 134.208 και 130.779 για την κλειόμενη και την προηγούμενη χρήση αντίστοιχα.

Κίνδυνοι και διαχείριση κινδύνων

Η Εταιρεία εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως ο κίνδυνος αγοράς κυρίως από μεταβολές σε τιμές της αγοράς. Συγκεκριμένα, η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων της, έτσι όπως αυτή εκτιμάται από ανεξάρτητους εκτιμητές.

Η Εταιρεία επίσης επηρεάζεται αρνητικά από την υπάρχουσα κοινωνικοπολιτική κατάσταση στην Ελλάδα καθώς και από το δυσμενές επενδυτικό περιβάλλον.

Η διαχείριση των χρηματοοικονομικών και λοιπών κινδύνων γίνεται από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας.

Περιβαλλοντικά ζητήματα

Δεν έχουν προκύψει περιβαλλοντικά ζητήματα από τη λειτουργία της Εταιρείας.

Εργασιακά θέματα

Κατά τη διάρκεια της χρήσης η Εταιρεία απασχόλησε κατά μέσο όρο δύο άτομα προσωπικό ενώ την προηγούμενη ένα άτομο. Δεν υπάρχουν σημαντικά εργασιακά θέματα. Η Εταιρεία σέβεται πλήρως όλα τα εργασιακά δικαιώματα των υπαλλήλων της.

Χρηματοοικονομικοί δείκτες

Στη συνέχεια, παραθέτουμε πίνακα σύγκρισης της χρήσης 2020 με την προηγούμενη χρήση 2019, όπου εμφανίζεται η στατική και δυναμική εικόνα της Εταιρείας μας, όπως αυτή προκύπτει από τους βασικούς δείκτες οικονομικής διάρθρωσης και απόδοσης-αποδοτικότητας:

	2020		2019	
Αριθμοδείκτες Οικονομικής Διάρθρωσης				
Κυκλοφορούν ενεργητικό / Σύνολο ενεργητικού	287.346 / 3.224.483 =	**8,91%**	223.631 / 3.040.888 =	**7,35%**

Ο δείκτης αυτός δείχνει την αναλογία κεφαλαίων που έχει διαθέσει η Εταιρεία σε κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία έναντι των μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων.

Δείκτης Κεφαλαιακής Επάρκειας

Ίδια κεφάλαια / Σύνολο υποχρεώσεων	2.823.492 / 400.991 =	**704,13%**	2.716.072 / 324.816 =	**836,19%**

Ο δείκτης αυτός δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρείας.

Ίδια κεφάλαια / Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	2.823.492 / 2.937.138 =	**96,13%**	2.716.072 / 2.817.257 =	**96,41%**

Ο δείκτης αυτός δείχνει το βαθμό χρηματοδοτήσεως των μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας από τα Ίδια Κεφάλαια.

Κυκλοφορούν ενεργητικό / Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	287.346 / 140.252 =	**204,88%**	223.631 / 124.911 =	**179,03%**

Ο δείκτης αυτός δείχνει την δυνατότητα της Εταιρείας να καλύψει τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της με κυκλοφορούντα περουσιακά στοιχεία.

Δείκτης μόχλευσης

Συνολικές δανειακές υποχρεώσεις / Συνολικές δανειακές υποχρεώσεις & Ίδια κεφάλαια	134.208 / 2.957.700 =	**4,54%**	130.779 / 2.846.852 =	**4,59%**

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει πόσες φορές τα δανειακά κεφάλαια της Εταιρείας καλύπτουν τα ίδια κεφάλαια.

Δείκτης αποδοτικότητας ιδίων κεφαλαίων

Καθαρά κέρδη/ (ζημίες) χρήσης / Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	107.419 / 2.823.492 =	**3,80%**	208.085 / 2.716.072 =	**7,66%**

Ο δείκτης αυτός δείχνει πόσο αποδοτικά χρησιμοποιεί μια εταιρεία τα κεφάλαιά της για να δημιουργήσει πρόσθετα έσοδα (κέρδη).

Επιπλέον πληροφόρηση

Προβλεπόμενη εξέλιξη της Εταιρείας

Η Εταιρεία θα συνεχίσει να εκμισθώνει το συνολική επιφάνεια της γης της οποίας είναι ιδιοκτήτρια, με σκοπό την ανάπτυξη και την πώληση νέων τουριστικών καταλυμάτων και εκτιμά ότι δεν πρόκειται να αντιμετωπίσει κάποιους άλλους ιδιαίτερους κινδύνους, πέρα από αυτούς που αντιμετωπίζει ό τουριστικός κλάδος στα πλαίσια της παρούσας οικονομικής συγκυρίας.

Δραστηριότητες στον τομέα έρευνας και ανάπτυξης

Δεν υπήρξε δραστηριότητα της Εταιρείας κατά τη χρήση 2020 στους τομείς έρευνας και ανάπτυξης.

Απόκτηση Ιδίων Μετοχών

Στην παρούσα χρήση δεν υπήρξε απόκτηση ιδίων μετοχών.

Ύπαρξη υποκαταστημάτων

Η Εταιρεία δεν τηρεί υποκαταστήματα.

Χρηματοπιστωτικά μέσα & διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων

Η Εταιρεία δεν κάνει χρήση σύνθετων χρηματοπιστωτικών μέσων ή παραγώγων προϊόντων.

Η Εταιρεία εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως κινδύνους αγοράς (μεταβολές σε τιμές αγοράς), πιστωτικό κίνδυνο, κίνδυνο ρευστότητας, κίνδυνο ταμειακών ροών από μεταβολές επιτοκίων.

Η διαχείριση των οποιονδήποτε κινδύνων διεκπεραιώνεται από το Διοικητικό Συμβούλιο. Το Διοικητικό Συμβούλιο προσδιορίζει και εκτιμά τους χρηματοοικονομικούς κινδύνους σε συνεργασία με τους συνεργάτες του. Το Διοικητικό Συμβούλιο παρέχει οδηγίες και κατευθύνσεις στα μέλη του για την γενική διαχείριση των κινδύνων καθώς και ειδικές οδηγίες για τη διαχείριση συγκεκριμένων κινδύνων όπως ο κίνδυνος επιτοκίου, ο πιστωτικός κίνδυνος, ο κίνδυνος επένδυσης των διαθεσίμων, καθώς και ο συναλλαγματικός κίνδυνος.

Κίνδυνος αγοράς

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο αγοράς προερχόμενο από την μεταβολή της αξίας των ακινήτων.

Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία δεν έχει σημαντικές συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου καθώς οι απαιτήσεις αφορούν κυρίως υπόλοιπα με λοιπές εταιρείες του Ομίλου.

Τα Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα αυτών τηρούνται σε τραπεζικούς λογαριασμούς στην Ελλάδα. Λόγω του χαμηλού ύψους ταμειακών διαθεσίμων και του γεγονότος ότι τα τραπεζικά ιδρύματα στην Ελλάδα είναι προστατευμένα από το ευρωπαϊκό σύστημα, δεν υφίσταται σημαντικός κίνδυνος.

Κίνδυνος ρευστότητας

Ως κίνδυνος ρευστότητας ορίζεται το ενδεχόμενο αδυναμίας της Εταιρείας να αποπληρώσει πλήρως ή εγκαίρως τις τρέχουσες και μελλοντικές υποχρεώσεις της.

Η Εταιρεία έχει συνάψει μακροχρόνιο δανεισμό (εκδίδοντας ομολογιακά δάνεια) για τη χρηματοδότηση των επενδύσεών της και διατηρεί επαρκή διαθέσιμα ενώ η κάλυψη του κεφαλαίου κίνησης γίνεται από την μητρική Εταιρεία, όταν απαιτείται.

Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος επιτοκίων

Η Εταιρεία έχει καταθέσεις όψεως και δεν εκτίθεται σημαντικά σε κίνδυνο διακύμανσης επιτοκίων καθώς δεν έχει προθεσμιακές καταθέσεις.

Οι δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας διασυνδέονται με επιτόκιο Euribor και ο κίνδυνος διακύμανσης επιτοκίων προκύπτει κυρίως μέσω του δανεισμού με κυμαινόμενο επιτόκιο. Η Εταιρεία δεν χρησιμοποιεί χρηματοοικονομικά παράγωγα. Η Εταιρεία παρακολουθεί την διακύμανση των επιτοκίων και λαμβάνει μέτρα περιορισμού του χρηματοοικονομικού κόστους μέσω της ορθολογικής διαχείρισης των διαθεσίμων.

Κίνδυνος μεταβολής συναλλαγματικών ισοτιμιών

Ο κίνδυνος από μεταβολή συναλλαγματικών ισοτιμιών είναι περιορισμένος για την Εταιρεία λόγω των περιορισμένων συναλλαγών σε ξένο νόμισμα και συναρτάται κυρίως με τυχόν λήψη υπηρεσιών ή προμήθεια παγίων.

Σημαντικά γεγονότα που συνέβησαν από τη λήξη της χρήσης μέχρι την ημερομηνία υποβολής της παρούσας έκθεσης.

Δεν υπάρχουν άλλα μεταγενέστερα της 31ης Δεκεμβρίου 2020 γεγονότα, που να αφορούν την Εταιρεία και για τα οποία να χρειάζεται αναφορά με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.

Κύριοι Μέτοχοι,

Λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω παρακαλούμε όπως εγκρίνετε τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31/12/2020.

Για το Διοικητικό Συμβούλιο,

Με εκτίμηση,

Αθήνα, 28 Μαΐου 2021

Ο Πρόεδρος Διοικητικού Συμβουλίου

Το μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου

Ήρως Μιλτιάδους

(εκπροσωπώντας την DCP Directors)

Άννα Οικονόμου

II. Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας «ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΕΙΚΟΣΙ ΕΝΑ Ανώνυμη Εταιρεία Αγοράς Ανάπτυξης & Εκμετάλλευσης Ακινήτων»

Έκθεση ελέγχου επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Γνώμη με επιφύλαξη

Έχουμε ελέγξει τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας «ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΕΙΚΟΣΙ ΕΝΑ Ανώνυμη Εταιρεία Αγοράς Ανάπτυξης & Εκμετάλλευσης Ακινήτων» (Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2020, την κατάσταση συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων που περιλαμβάνουν και περίληψη των σημαντικών λογιστικών πολιτικών.

Κατά τη γνώμη μας, εκτός από τις πιθανές επιπτώσεις του θέματος που περιγράφεται στο Τμήμα της Έκθεσής μας "Βάση για Γνώμη με Επιφύλαξη", οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας 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 και συνάδουν με τις κανονιστικές απαιτήσεις του Ν. 4548/2018.

Βάση για γνώμη με επιφύλαξη

Από τον έλεγχο μας προέκυψε ότι οι φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρείας δεν έχουν εξεταστεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις που έληξαν κατά την 31η Δεκεμβρίου 2016 έως και την 31η Δεκεμβρίου 2020. Ως εκ τούτου τα φορολογικά αποτελέσματα των χρήσεων αυτών δεν έχουν καταστεί οριστικά. Η Εταιρεία δεν έχει προβεί σε εκτίμηση των πρόσθετων φόρων και των προσαυξήσεων που πιθανόν καταλογιστούν σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο και δεν έχει σχηματίσει σχετική πρόβλεψη για αυτή την ενδεχόμενη υποχρέωση. Από τον έλεγχό μας, δεν έχουμε αποκτήσει εύλογη διασφάλιση σχετικά με την εκτίμηση του ύψους της πρόβλεψης που τυχόν απαιτείται.

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ), που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στο τμήμα της έκθεσής μας «Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων». Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας με επιφύλαξη.

Ανεξαρτησία του Ελεγκτή

Καθ' όλη τη διάρκεια του διορισμού μας έχουμε παραμείνει ανεξάρτητοι από την Εταιρεία, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών (Κώδικας ΣΔΠΔΕ) που έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, καθώς και τις απαιτήσεις δεοντολογίας του Ν. 4449/2017, που σχετίζονται με τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα. Έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με το Ν. 4449/2017 και τις απαιτήσεις του Κώδικα ΣΔΠΔΕ.

Άλλες Πληροφορίες

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου είναι υπεύθυνα για τις Άλλες Πληροφορίες. Οι Άλλες Πληροφορίες, είναι η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου (αλλά δεν περιλαμβάνουν τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών), που λάβαμε πριν από την ημερομηνία της παρούσας έκθεσης ελεγκτή.

Η γνώμη μας επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων δεν καλύπτει τις Άλλες Πληροφορίες και, εκτός των όσων ρητά αναφέρουμε στην παρούσα παράγραφο της Έκθεσής μας δεν εκφράζουμε γνώμη ελέγχου ή άλλης διασφάλισης επί αυτών.

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 τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο ή αλλιώς φαίνεται να είναι ουσιωδώς εσφαλμένες.

Εξετάσαμε εάν η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνει τις γνωστοποιήσεις οι οποίες απαιτούνται από το Ν. 4548/2018.

Με βάση τις εργασίες που εκτελέσαμε κατά τον έλεγχο μας, κατά τη γνώμη μας:

- Τα πληροφοριακά στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της χρήσης που έληξε την 31/12/2020 αντιστοιχούν στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις
- Η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018.

Επιπλέον με βάση τη γνώση και κατανόηση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την Εταιρεία «ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΕΙΚΟΣΙ ΕΝΑ Ανώνυμη Εταιρεία Αγοράς Ανάπτυξης & Εκμετάλλευσης Ακινήτων» και το περιβάλλον της, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε εάν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου. Όπως περιγράφεται στο τμήμα «Βάση για γνώμη με επιφύλαξη» ανωτέρω, δεν ήμασταν σε θέση να συγκεντρώσουμε επαρκή και κατάλληλα αποδεικτικά στοιχεία σχετικά με την πρόβλεψη που τυχόν απαιτείται για τις φορολογικά ανέλεγκτες χρήσεις. Ως εκ τούτου, δεν είμαστε σε θέση να συμπεράνουμε εάν η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου είναι ή δεν είναι ουσιωδώς εσφαλμένη αναφορικά με το θέμα αυτό.

Ευθύνες του Διοικητικού Συμβουλίου και των υπευθύνων για τη διακυβέρνηση επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, τις απαιτήσεις του Ν. 4548/2018, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που το Διοικητικό Συμβούλιο καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά την κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας να συνεχίσει τις δραστηριότητες της, γνωστοποιώντας όπου συντρέχει τέτοια περίπτωση, τα θέματα που σχετίζονται με τη συνεχιζόμενη δραστηριότητα και τη χρήση της λογιστικής βάσης της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός και εάν το Διοικητικό Συμβούλιο είτε προτίθεται να ρευστοποιήσει την Εταιρεία ή να διακόψει τις δραστηριότητες της ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προχωρήσει σ 'αυτές τις ενέργειες.

Οι υπεύθυνοι για τη διακυβέρνηση έχουν την ευθύνη εποπτείας της διαδικασίας χρηματοοικονομικής αναφοράς της Εταιρείας.

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, που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, θα εντοπίζει πάντα ένα ουσιώδες σφάλμα, όταν αυτό υπάρχει. Σφάλματα δύναται να προκύψουν από απάτη ή από λάθος και θεωρούνται ουσιώδη όταν, μεμονωμένα ή αθροιστικά, θα μπορούσε εύλογα να αναμένεται ότι θα επηρέαζαν τις οικονομικές αποφάσεις των χρηστών, που λαμβάνονται με βάση αυτές τις οικονομικές καταστάσεις.

Ως καθήκον του ελέγχου, σύμφωνα με τα ΔΠΕ που 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 την γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη 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 την διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.

- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών πολιτικών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από το Διοικητικό Συμβούλιο.

- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από το Διοικητικό Συμβούλιο 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 στους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση, το σχεδιαζόμενο εύρος και το χρονοδιάγραμμα του ελέγχου, καθώς και σημαντικά ευρήματα του ελέγχου, συμπεριλαμβανομένων όποιων σημαντικών ελλείψεων στις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου εντοπίζουμε κατά τη διάρκεια του ελέγχου μας.

Έκθεση επί άλλων νομικών και κανονιστικών απαιτήσεων

Οι εργασίες που εκτελέσαμε σχετικά με την Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου αναφέρονται ανωτέρω, στην παράγραφο «Άλλες Πληροφορίες».

pwc

Αθήνα, 16 Ιουνίου 2021
Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

ΠράισγουωτερχαουςΚούπερς
Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία
Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές
Λεωφ. Κηφισίας 268
152 32 Χαλάνδρι
ΑΜ ΣΟΕΛ 113



Καλλιόπη Παρτάλα
ΑΜ ΣΟΕΛ 38071

III. Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

(ποσά σε Ευρώ)

	Σημ.	31.12.2020	31.12.2019
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ			
Μη Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία			
Δικαιώματα χρήσης ακινήτου	6	8.288	0
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις		799	799
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	7	2.928.051	2.816.458
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		**2.937.138**	**2.817.257**
Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία			
Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	7	9.990	9.629
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	9	274.221	199.469
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	10	3.134	14.533
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		**287.346**	**223.631**
Σύνολο ενεργητικού		**3.224.483**	**3.040.888**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό κεφάλαιο	11	421.620	421.620
Υπέρ το άρτιο	11	3.859.380	3.859.380
Αποτελέσματα εις νέον		(1.457.508)	(1.564.928)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**2.823.492**	**2.716.072**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	12	124.905	124.905
Μακροπροθέσμες υποχρεώσεις από επιστρεπτέα προκαταβολή	14	46.183	0
Έσοδο επομένων χρήσεων από επιστρεπτέα προκαταβολή	14	7.310	0
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώσεις	6	7.341	0
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	13	75.000	75.000
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		**260.740**	**199.905**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	15	129.978	119.036
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	16	9.303	5.874
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώσεις	6	970	0
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		**140.252**	**124.911**
Σύνολο υποχρεώσεων		**400.991**	**324.816**
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		**3.224.483**	**3.040.888**

Οι επισυναπτόμενες Σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 18 – 43 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ

(ποσά σε Ευρώ)

	Σημ.	1.1.2020 - 31.12.2020	1.1.2019 - 31.12.2019
Πωλήσεις	17	90.000	100.000
Κόστος πωληθέντων	18	(32.461)	(53.601)
Μικτά Κέρδη		**57.539**	**46.399**
Κέρδη από επιμέτρηση επενδυτικών ακινήτων	19	121.583	279.806
Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης	20	996	0
Έξοδα διοίκησης	18	(132.506)	(142.438)
Λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης	20	(5.168)	(41.658)
Αποτελέσματα προ φόρων και χρηματοδοτικών αποτελεσμάτων		**42.444**	**142.108**
Χρηματοοικονομικά έσοδα	21	69.367	69.715
Χρηματοοικονομικά έξοδα	22	(4.391)	(3.739)
Κέρδη/ (ζημίες) χρήσης προ φόρων		**107.419**	**208.085**
Φόρος Εισοδήματος		0	0
Καθαρές (ζημίες) περιόδου μετά φόρων		**107.419**	**208.085**
Λοιπά συνολικά έσοδα		0	0
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους		**107.419**	**208.085**

Οι επισυναπτόμενες Σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 18 – 43 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

(ποσά σε Ευρώ)	Μετοχικό κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπο, 1 Ιανουαρίου 2019	**414.900**	**3.194.100**	**(1.773.012)**	**1.835.988**
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	6.720	665.280	0	**672.000**
Έξοδα Αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	0	0	0	**0**
Διαφορές από αναπροσαρμογή παγίων χρήσης	0	0	0	**0**
Καθαρά Κέρδη περιόδου	0	0	208.085	**208.085**
Υπόλοιπο, 31 Δεκεμβρίου 2019	**421.620**	**3.859.380**	**(1.564.928)**	**2.716.072**
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	0	0	0	**0**
Έξοδα Αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	0	0	0	**0**
Διαφορές από αναπροσαρμογή παγίων χρήσης	0	0	0	**0**
Καθαρά Κέρδη περιόδου	0	0	107.419	**107.419**
Υπόλοιπο, 31 Δεκεμβρίου 2020	**421.620**	**3.859.380**	**(1.457.508)**	**2.823.492**

Οι επισυναπτόμενες Σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 18-43 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

(ποσά σε Ευρώ)	Σημ.	31.12.2020	31.12.2019
Λειτουργικές Δραστηριότητες			
Κέρδη /(Ζημίες) χρήσης		**107.419**	**208.085**
προσαρμογές για:			
Φόροι εισοδήματος		0	0
Αποσβέσεις		0	0
Κέρδη (ζημίες) από επιμέτρηση επενδυτικών ακινήτων	**19**	(121.583)	(279.806)
Χρηματοοικονομικά έξοδα και συναφή έξοδα	**22**	499	3.739
Χρηματοοικονομικά έσοδα	**21**	(11.374)	(10.581)
Λειτουργικές ροές προ μεταβολών του κεφαλαίου κίνησης		**(25.038)**	**(78.564)**
Μεταβολές Κεφαλαίου κίνησης			
Μείωση/(αύξηση) πελατών και λοιπών απαιτήσεων		(83.040)	-11.745
(Μείωση)/Αύξηση προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων		22.682	(627.385)
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα		(74)	(214)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		**(85.470)**	**(717.907)**
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Εισπράξεις κεφαλαίου από χρηματοδοτικές μισθώσεις		9.629	46.027
Πιστωτικοί Τόκοι και συναφή έσοδα εισπραχθέντα		11.374	10.581
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		**21.002**	**56.608**
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου		0	672.000
Εισπράξεις από ληφθέντα δάνεια	**14**	53.068	0
Πληρωμές δανείων		0	(5.000)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		**53.068**	**667.000**
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών		**-11.400**	**5.701**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών έναρξης χρήσης		**14.533**	**8.832**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών λήξης χρήσης		**3.133**	**14.533**

Οι επισυναπτόμενες Σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 18 – 43 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

IV. Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

1. Γενικές Πληροφορίες για την Εταιρεία

Η «Ειδικού Σκοπού Είκοσι Ένα Ανώνυμη Εταιρεία Αγοράς, Ανάπτυξης και Εκμετάλλευσης Ακινήτων» (η «Εταιρεία»), έχει σκοπό την αγορά, ανάπτυξη και λειτουργία ξενοδοχειακών επιχειρήσεων σε συνεργασία με διεθνείς οίκους παροχής ξενοδοχειακών υπηρεσιών και δραστηριοποιείται αποκλειστικά στην Ελλάδα.

Η Εταιρεία έχει συσταθεί και είναι εγκατεστημένη στην Ελλάδα, η διεύθυνση της έδρας της και τα κεντρικά γραφεία της είναι στην Ακαδημίας 32, Τ.Κ. 108 72, Αθήνα.

Ο κύριος μέτοχος της Εταιρείας κατά 100% είναι η «Azoe Land One Ltd.» με έδρα στην Κύπρο, με κύριο μέτοχο κατά 54,42% την «Azoe Holdings Ltd.» με έδρα την Κύπρο, η οποία ανήκει κατά 95,5% στην εταιρεία «Grivalia Hospitality AE» και κατά 4,5% στην εταιρεία «Dolphin Capital Partners Ltd.».

Οι παρούσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 28 Μαΐου 2021 και τελούν υπό την έγκριση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας.

Με τη συνεδρίαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης την 31η Μαΐου 2020 εκλέχθηκε το νέο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας το οποίο συγκροτήθηκε σε σώμα με τη συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου 31η Μαΐου 2020 αποτελούμενο από τους κάτωθι αναφερόμενους:

Ονοματεπώνυμο	**Θέση στο Δ.Σ.**
DCP Directors Ltd ως εκπροσωπείται νομίμως από τον Ήρως Μιλτιάδους	Πρόεδρος
Ιωάννης Ξυπόλυτος	Μέλος
Ιωάννης Μαζαράκος	Μέλος
Άννα Οικονόμου	Μέλος

Η θητεία του ανωτέρω Διοικητικού Συμβουλίου ορίζεται σε πενταετής (5 έτη) και θα λήξει την 31η Μαΐου 2024.

Το απασχολούμενο κατά τη 31η Δεκεμβρίου 2020 προσωπικό της Εταιρείας ανέρχεται σε 1 άτομο (31 Δεκεμβρίου 2019: 1 άτομο).

Όλα τα ποσά που αναφέρονται παρακάτω είναι σε Ευρώ, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά στις επιμέρους σημειώσεις, καθώς και τυχόν διαφοροποιήσεις σε ποσά οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

2. Πλαίσιο Κατάρτισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

2.1 Βάση Σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Οι ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας, έχουν καταρτιστεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) και τις ερμηνείες που έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Διερμηνειών, όπως αυτά έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων και όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση που ισχύουν από 1/1/2020.

Οι λογιστικές πολιτικές που χρησιμοποιήθηκαν για τη σύνταξη και παρουσίαση των ετησίων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2020 και περιγράφονται κατωτέρω, έχουν εφαρμοσθεί με συνέπεια σε όλες τις περιόδους που παρουσιάζονται.

2.2 Χρήση εκτιμήσεων

Η σύνταξη Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί όπως η Διοίκηση της Εταιρείας να προβαίνει στην διενέργεια εκτιμήσεων και υποθέσεων, οι οποίες επηρεάζουν τα υπόλοιπα των κονδυλίων του Ενεργητικού, των Υποχρεώσεων και της Κατάστασης Συνολικών Εισοδημάτων, καθώς και τη Γνωστοποίηση Ενδεχόμενων Απαιτήσεων και Υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία κατάρτισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων. Όμως, τα πραγματικά αποτελέσματα ενδέχεται να διαφέρουν από αυτές τις εκτιμήσεις. Οι τομείς που απαιτούν υψηλότερου βαθμού κρίση, καθώς και οι τομείς όπου οι υποθέσεις και εκτιμήσεις είναι σημαντικές για τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις παρουσιάζονται στην παράγραφο «Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης» στη Σημείωση 5.

2.3 Βάση σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή του ιστορικού κόστους. Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ και όλα τα κονδύλια στρογγυλοποιούνται στην πλησιέστερη μονάδα, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά. Τυχόν διαφορές στους πίνακες οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

2.4 Αρχή συνέχισης της δραστηριότητας

2.4.1 Κίνδυνοι για την επάρκεια κεφαλαίου κίνησης και ταμειακών ροών

Οι συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή της συνέχισης της λειτουργίας της επιχείρησης η οποία κρίθηκε κατάλληλη από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, χωρίς την ύπαρξη ουσιωδών αβεβαιοτήτων που να θέτουν σε κίνδυνο την ομαλή λειτουργία της αξιολογώντας τα παρακάτω στοιχεία:

Οι τάσεις και οι συνθήκες της ελληνικής αγοράς άλλαξαν απότομα από τον Μάρτιο του 2020 με το ξέσπασμα της πανδημίας του Covid-19. Η ελληνική οικονομία ως οικονομία παροχής υπηρεσιών τουρισμού και λιανικού εμπορίου, επλήγη σημαντικά. Σύμφωνα με στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος, το 2020 η ύφεση ανήλθε σε 8,2%. Η ανάκαμψη της ζήτησης προβλέπεται να οδηγήσει σε θετικούς ρυθμούς ανάπτυξης κυρίως από το β' εξάμηνο του 2021. Σύμφωνα με σχετικές προβλέψεις της Τράπεζας της Ελλάδος, ο ρυθμός αύξησης του πραγματικού ΑΕΠ το 2021 αναμένεται να είναι 4,2%. Η ταχύτητα με την οποία θα ανακάμψει η ελληνική οικονομία εξαρτάται από την επιτάχυνση των εμβολιασμών σε εθνικό και παγκόσμιο επίπεδο, την διατήρηση των δημοσιονομικών παρεμβάσεων και των έκτακτων μέτρων από το τραπεζικό σύστημα και από την ταχύτητα ενεργοποίησης των Εθνικού Σχεδίου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας.

Ωστόσο η Διοίκηση λαμβάνοντας υπόψη τη συνεχή οικονομική στήριξη από τους μετόχους της, τη συνολική θετική πορεία των εταιρειών του Ομίλου στον οποίο ανήκει η Εταιρεία και τη χρηματοδότηση με την έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου με χαμηλό επιτόκιο από την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος, της εταιρεία Azoe Resort MAE από την οποία λαμβάνει εισόδημα από παροχή υπηρεσιών διαχείρισης και από εκμίσθωση του συνόλου των ακινήτων της και την επιτυχή αντιμετώπιση των συνεπειών από την εξάπλωση της πανδημίας Covid-19, εκτιμά ότι θα έχει επαρκή ρευστότητα και χρηματοδότηση για να εξυπηρετηθούν τόσο οι λειτουργικές όσο και οι χρηματοδοτικές της ανάγκες για τουλάχιστον τους επόμενους 12 μήνες από την ημερομηνία των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

3. Βασικές Λογιστικές Πολιτικές

Οι κύριες λογιστικές πολιτικές που υιοθετήθηκαν κατά τη σύνταξη των ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσεως που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2020 είναι οι ακόλουθες:

3.1 Νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης και μετατροπή ξένων νομισμάτων

(α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης.

Τα στοιχεία των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της Εταιρείας αποτιμώνται με χρήση του νομίσματος του οικονομικού περιβάλλοντος μέσα στο οποίο η Εταιρεία λειτουργεί (λειτουργικό νόμισμα). Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ, που είναι το νόμισμα λειτουργίας της Εταιρείας.

(β) Συναλλαγές και υπόλοιπα

Οι συναλλαγές σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα βάσει των ισοτιμιών που υφίστανται κατά την ημερομηνία των συναλλαγών.

Κέρδη και ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές οι οποίες προκύπτουν από μετατροπή των νομισματικών στοιχείων που εκφράζονται σε ξένο νόμισμα κατά τη διάρκεια της περιόδου και κατά την ημερομηνία χρηματοοικονομικής θέσης με τις υπάρχουσες ισοτιμίες, καταχωρούνται στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος.

Οι συναλλαγματικές διαφορές που προκύπτουν από τη μετατροπή χρηματοοικονομικών στοιχείων σε εύλογη αξία, καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσεως, ενώ των διαθεσίμων προς πώληση στην Καθαρή Θέση. Τυχόν απαιτήσεις και υποχρεώσεις σε ξένο νόμισμα κατά την ημερομηνία σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων προσαρμόζονται ώστε να αντανακλούν τις τρέχουσες συναλλαγματικές ισοτιμίες της ημερομηνίας αναφοράς.

3.2 Μισθώσεις

Το ΔΠΧΑ 16, το οποίο αντικαθιστά το ΔΛΠ 17 «Μισθώσεις» και σχετικές διερμηνείες, εισάγει ένα ενιαίο μοντέλο λογιστικής, εντός ισολογισμού για τους μισθωτές, σύμφωνα με το οποίο η ταξινόμηση των μισθώσεων από την πλευρά του μισθωτή, ως λειτουργικές ή χρηματοδοτικές μισθώσεις, καταργείται και όλες οι μισθώσεις αντιμετωπίζονται παρόμοια με τις χρηματοδοτικές μισθώσεις σύμφωνα με το ΔΛΠ 17.

Ο ορισμός της μίσθωσης σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 16 αφορά κυρίως την έννοια του ελέγχου. Το νέο πρότυπο διαχωρίζει τις μισθώσεις από τις συμβάσεις παροχής υπηρεσιών με βάση το κατά πόσο η χρήση ενός καθορισμένου περιουσιακού στοιχείου ελέγχεται από τον πελάτη. Θεωρείται ότι υφίσταται έλεγχος όταν ο πελάτης έχει:

- Το δικαίωμα να αποκτήσει ουσιαστικά όλα τα οικονομικά οφέλη από τη χρήση του καθορισμένου περιουσιακού στοιχείου, και

- Το δικαίωμα να κατευθύνει τη χρήση του καθορισμένου περιουσιακού στοιχείου

Το ΔΠΧΑ 16 προβλέπει την αναγνώριση του «δικαιώματος χρήσης μισθωμένου στοιχείου ενεργητικού» ('right of use asset') και της «υποχρέωσης από μισθώσεις» ('lease liability'), κατά την έναρξη της μίσθωσης, σε περίπτωση που υπάρχει σύμβαση ή μέρος σύμβασης που αποδίδει στον μισθωτή το δικαίωμα χρήσης ενός περιουσιακού στοιχείου για μία χρονική περίοδο έναντι τιμήματος.

Το δικαίωμα χρήσης μισθωμένου στοιχείου ενεργητικού, αρχικά επιμετράται στο κόστος, το οποίο αποτελείται από το ποσό της υποχρέωσης από μισθώσεις, πλέον τα μισθώματα που καταβλήθηκαν στον εκμισθωτή κατά ή πριν την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης αφαιρουμένων τυχόν κινήτρων προς τον μισθωτή που εισπράχθηκαν, την αρχική εκτίμηση για κόστος αποκατάστασης και το αρχικό άμεσο κόστος που πραγματοποιήθηκε από τον μισθωτή, και εν συνεχεία επιμετράται στο κόστος, μείον σωρευμένες αποσβέσεις και απομείωση. Η υποχρέωση από μισθώσεις, αρχικά αναγνωρίζεται στην παρούσα αξία των μισθωμάτων κατά την διάρκεια της περιόδου μίσθωσης που ακόμη δεν έχουν καταβληθεί.

Κατά συνέπεια, η σταθερή μέθοδος αναγνώρισης του εξόδου από λειτουργικές μισθώσεις σύμφωνα με το ΔΛΠ 17 αντικαθίσταται από την απόσβεση του «δικαιώματος χρήσης μισθωμένου στοιχείου ενεργητικού» και τον τόκο-έξοδο της «υποχρέωσης από μισθώσεις». Η αναγνώριση των στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων από τους μισθωτές, όπως περιγράφεται ανωτέρω, δεν απαιτείται για ορισμένες βραχυπρόθεσμης διάρκειας μισθώσεις και μισθώσεις στοιχείων ενεργητικού χαμηλής αξίας. Ο λογιστικός χειρισμός για τους εκμισθωτές δεν επηρεάζεται ουσιωδώς από τις απαιτήσεις του ΔΠΧΑ 16.

3.3 Απομείωση

3.3.1 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Τα περιουσιακά στοιχεία που αποσβένονται, υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία τους δεν θα ανακτηθεί. Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη αξία μεταξύ εύλογης αξίας πώλησης του περιουσιακού στοιχείου ή της μονάδας δημιουργίας ταμειακών ροών μειωμένης με το απαιτούμενο για την πώληση κόστος και αξίας λόγω χρήσης.

Η ανακτήσιμη αξία προσδιορίζεται σε επίπεδο εξατομικευμένου περιουσιακού στοιχείου εκτός εάν το περιουσιακό στοιχείο αυτό δεν παράγει ταμειακές εισροές οι οποίες να είναι ανεξάρτητες από αυτές άλλων περιουσιακών στοιχείων ή ομάδας περιουσιακών στοιχείων. Όταν η λογιστική αξία ενός περιουσιακού στοιχείου υπερβαίνει το ανακτήσιμο ποσό του, τότε θεωρείται ότι η αξία του έχει απομειωθεί και προσαρμόζεται στο ύψος του ανακτήσιμου ποσού του. Η αξία λόγω χρήσης υπολογίζεται ως η παρούσα αξία των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών χρησιμοποιώντας ένα προ φόρου επιτόκιο προεξόφλησης το οποίο αντανακλά τρέχουσες εκτιμήσεις της χρονικής αξίας του χρήματος και τους κινδύνους που σχετίζονται με το συγκεκριμένο περιουσιακό στοιχείο. Η εύλογη αξία πώλησης (μετά την αφαίρεση των εξόδων πώλησης) προσδιορίζεται βάσει της, κατά περίπτωση, εφαρμογής ενός μοντέλου αποτίμησης. Οι ζημίες απομείωσης από συνεχιζόμενη λειτουργία αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης. Σε κάθε ημερομηνία Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης εξετάζεται το κατά πόσο ζημίες απομείωσης που είχαν αναγνωριστεί στο παρελθόν υφίστανται πλέον ή έχουν μειωθεί. Εάν υπάρχουν τέτοιες ενδείξεις, πραγματοποιείται επαναπροσδιορισμός του ανακτήσιμου ποσού του περιουσιακού στοιχείου. Ζημίες απομείωσης οι οποίες έχουν αναγνωριστεί στο παρελθόν, αντιλογίζονται μόνο σε περίπτωση όπου υπάρχουν αλλαγές στις εκτιμήσεις που χρησιμοποιήθηκαν για τον προσδιορισμό του ανακτήσιμου ποσού από την αναγνώριση της τελευταίας ζημίας απομείωσης.

Το αυξημένο υπόλοιπο του περιουσιακού στοιχείου που προκύπτει από τον αντιλογισμό της ζημίας απομείωσης, δεν μπορεί να υπερβαίνει το υπόλοιπο που θα είχε προσδιοριστεί (μείον αποσβέσεις), εάν η πολιτικές αποτελέσματα χρήσης εκτός εάν το συγκεκριμένο περιουσιακό στοιχείο αποτιμάται σε εύλογες αξίες, οπότε ο αντιλογισμός αντιμετωπίζεται ως αύξηση της ήδη αναγνωρισμένης υπεραξίας ενώ μετά τον

αντιλογισμό, οι αποσβέσεις του συγκεκριμένου περιουσιακού στοιχείου προσαρμόζονται ώστε το αναθεωρημένο υπόλοιπο (μείον την υπολειμματική αξία) να επιμεριστεί ισόποσα στο μέλλον βάσει της υπολειπόμενης ωφέλιμης ζωής του περιουσιακού στοιχείου.

3.3.2 Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Για τις πολιτικές απομείωσης χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων στις απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις και πελάτες και λοιπές απαιτήσεις η Εταιρεία εφαρμόζει την απλουστευμένη μέθοδο. Περισσότερα αναφέρονται στη σημείωση 3.4.1.

3.4 Επενδύσεις και άλλα χρηματοοικονομικά στοιχεία

Το σύνολο των χρηματοοικονομικών μέσων αφορούν στοιχεία που αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος. Η Διοίκηση προσδιορίζει την ταξινόμηση κατά την αρχική αναγνώριση και επανεξετάζει την ταξινόμηση σε κάθε ημερομηνία δημοσίευσης. Η Εταιρεία δεν κατέχει παράγωγα.

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του Ενεργητικού ταξινομούνται στην κατηγορία δάνεια και απαιτήσεις τα οποία αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου και περιλαμβάνει τις απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις, τους πελάτες και λοιπές απαιτήσεις καθώς και τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών.

3.4.1 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Οι πελάτες και λοιπές απαιτήσεις περιλαμβάνουν μη παράγωγα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία με πάγιες ή προσδιορισμένες πληρωμές, τα οποία δεν διαπραγματεύονται σε ενεργές αγορές και δεν υπάρχει πρόθεση πώλησης αυτών. Περιλαμβάνονται στο κυκλοφορούν ενεργητικό όλα τα σχετικά χρηματοοικονομικά στοιχεία, εκτός από εκείνα με λήξεις μεγαλύτερες των δώδεκα (12) μηνών από την ημερομηνία της Χρηματοοικονομικής Θέσης τα οποία συμπεριλαμβάνονται στα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία.

Οι εμπορικές απαιτήσεις που δεν περιλαμβάνουν ένα σημαντικό σκέλος χρηματοδότησης (που καθορίζεται σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 15 *Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες*), αναγνωρίζονται αρχικά στην τιμή συναλλαγής (όπως ορίζεται στο ΔΠΧΑ 15) και μεταγενέστερα επιμετρώνται στην εύλογη αξία ή στο αναπόσβεστο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, εκτός εάν το αποτέλεσμα της προεξόφλησης δεν είναι σημαντικό, μειωμένο με τυχόν ζημιά απομείωσης. Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές αντιπροσωπεύουν τη διαφορά μεταξύ των συμβατικών ταμειακών ροών και εκείνων που η Εταιρεία αναμένεται να λάβει. Η ζημιά απομείωσης για τις εμπορικές απαιτήσεις δημιουργείται όταν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι η Εταιρεία δεν είναι σε θέση να εισπράξει όλα τα ποσά των απαιτήσεων με βάση τους συμβατικούς όρους.

Η Εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση του ΔΠΧΑ 9 για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών. Η πρόβλεψη ζημιάς επιμετράται πάντοτε σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθόλη τη διάρκεια ζωής της απαίτησης. Για τον προσδιορισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σε σχέση με τις εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις, η Εταιρεία χρησιμοποιεί πίνακα προβλέψεων πιστωτικής ζημιάς με βάση την ενηλικίωση των υπολοίπων των απαιτήσεων. Οι προβλέψεις πιστωτικών ζημιών βασίζονται σε ιστορικά στοιχεία λαμβάνοντας υπόψη μελλοντικούς παράγοντες σε σχέση με τους οφειλέτες και το οικονομικό περιβάλλον.

Οι απαιτήσεις της Εταιρείας ομαδοποιούνται στη βάση κοινών χαρακτηριστικών ως προς τον πιστωτικό κίνδυνο και στη βάση ιστορικών στοιχείων και εκτιμήσεων σχετικά με την αναμενόμενη μελλοντική εξέλιξη της ικανότητας των εμπορικών χρεωστών να αποπληρώσουν τα οφειλόμενα. Οι απαιτήσεις της Εταιρείας κατά την κλειόμενη χρήση αφορούν μόνο ενδοομιλικές συναλλαγές. Οι απαιτήσεις της Εταιρείας εξυπηρετούνται κανονικά, ο κίνδυνος αθέτησης των ανοιχτών υπολοίπων έναντι συνδεδεμένης

εταιρείας είναι χαμηλός μετά από την εξαγορά του Ομίλου από την Εταιρεία Grivalia Hospitality A.E., μέλος του Ομίλου Grivalia Properties A.E.E.A.Π..

3.4.2 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών

Τα Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα Αυτών περιλαμβάνουν τα μετρητά, τις καταθέσεις όψεως και τις προθεσμιακές καταθέσεις έως τριών μηνών. Η αποτίμηση των στοιχείων αυτών γίνεται στο αναπόσβεστο κόστος.

3.4.3 Δάνεια

Τα δάνεια καταχωρούνται αρχικά στο κόστος, το οποίο αντανακλά την εύλογη αξία του ληφθέντος ποσού, μειωμένο με τα τυχόν άμεσα έξοδα για την πραγματοποίηση της συναλλαγής. Μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Τυχόν διαφορά μεταξύ του εισπραχθέντος ποσού (καθαρό από σχετικά έξοδα) και της αξίας εξόφλησης αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα κατά την διάρκεια του δανεισμού βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

Τα δάνεια ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις εκτός εάν η Εταιρεία έχει το δικαίωμα να αναβάλει την εξόφληση της υποχρέωσης για τουλάχιστον 12 μήνες από την ημερομηνία της αναφοράς.

3.4.4 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Στην κατηγορία αυτή εντάσσονται κυρίως οι συμβατικές υποχρεώσεις προς τρίτους και υποχρεώσεις προς το Δημόσιο. Η αρχική καταχώρηση γίνεται στην εύλογη αξία της υποχρέωσης και μεταγενέστερα στο αναπόσβεστο κόστος. Οι Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις εκτός εάν η Εταιρεία έχει το δικαίωμα να αναβάλει την εξόφληση της υποχρέωσης για τουλάχιστον 12 μήνες από την ημερομηνία της χρηματοοικονομικής θέσης.

3.5 Παροχές στο προσωπικό/ Προγράμματα καθορισμένων εισφορών

Η υποχρέωση της Εταιρείας για Παροχές στο Προσωπικό από προγράμματα προκαθορισμένων παροχών περιορίζεται μόνο στο πρόγραμμα του Ν. 2112/1920 και αφορά την παροχή αποζημίωσης στο σύνολο του προσωπικού κατά την έξοδό του από την υπηρεσία λόγω συνταξιοδότησης.

Ένα πρόγραμμα καθορισμένων παροχών ορίζεται ως το πρόγραμμα με το οποίο η Εταιρεία αναλαμβάνει τον αναλογιστικό κίνδυνο με βάση διάφορες παραμέτρους όπως, η ηλικία, τα έτη προϋπηρεσίας, ή ο μισθός, και συνεπώς η υποχρέωση να καταβάλει στο προσωπικό που αποχωρεί τις προβλεπόμενες παροχές.

Η Εταιρεία κατά τη χρήση 2020 δεν αναγνώρισε προβλέψεις για παροχές στο προσωπικό από προγράμματα καθορισμένων παροχών του Ν. 2112/1920 καθώς το σχετικό ποσό πρόβλεψης δεν θεωρείται σημαντικό λόγω του μικρού αριθμού προσωπικού που απασχολείται σ' αυτή κατά το τέλος της χρήσης.

Οι εισφορές σε κρατικά ασφαλιστικά ταμεία καθώς και σε προγράμματα εφάπαξ παροχών προς τους συνεργάτες της Εταιρείας θεωρούνται ως προγράμματα καθορισμένων εισφορών και εξοδοποιούνται όταν καθίστανται καταβλητέες. Η Εταιρεία δεν έχει ουδεμία είτε νομική είτε συμβατική υποχρέωση να καταβάλει πρόσθετες εισφορές σε περίπτωση που το ταμείο δεν διαθέτει επαρκή περιουσιακά στοιχεία για να παράσχει στους ασφαλισμένους του τις παροχές που τους οφείλει. Στα προγράμματα αυτά η υποχρέωση της Εταιρείας περιορίζεται στο ετήσιο ποσό των εισφορών που οφείλει να καταβάλει στο ταμείο ή στο πρόγραμμα.

3.6 Κόστος δανεισμού

Τα κόστη δανεισμού καταχωρούνται στα αποτελέσματα με την πραγματοποίησή τους με βάση τις σχετικές συμβάσεις με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Το κόστος δανεισμού που αφορά κατασκευαστική περίοδο δεν κεφαλαιοποιείται λόγω της αποτίμησης του περιουσιακού στοιχείου σε τρέχουσες αξίες.

3.7 Φόρος εισοδήματος (Τρέχων και Αναβαλλόμενος)

Τρέχων φόρος εισοδήματος

Η δαπάνη για τρέχοντα φόρο εισοδήματος περιλαμβάνει το φόρο εισοδήματος που προκύπτει βάσει των κερδών της Εταιρείας όπως αναμορφώνονται στις φορολογικές δηλώσεις καθώς και προβλέψεις για πρόσθετους φόρους και προσαυξήσεις για ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις, και υπολογίζεται σύμφωνα με τους θεσμοθετημένους ή ουσιαστικά θεσμοθετημένους φορολογικούς συντελεστές κατά την ημερομηνία κατάρτισης της Χρηματοοικονομικής Θέσης.

Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος υπολογίζεται χρησιμοποιώντας τη μέθοδο της υποχρέωσης σε όλες τις προσωρινές διαφορές κατά την ημερομηνία σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων μεταξύ της φορολογικής βάσης και της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων. Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται για όλες τις φορολογητέες προσωρινές διαφορές εκτός εάν η υποχρέωση για αναβαλλόμενους φόρους εισοδήματος προκύπτει από την αρχική αναγνώριση 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.

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται για όλες τις εκπιπτόμενες προσωρινές διαφορές και μεταφερόμενες φορολογικές απαιτήσεις και 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 απαιτήσεων και των αχρησιμοποίητων φορολογικών ζημιών. Δεν αναγνωρίζεται αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση στην περίπτωση που αυτή 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. Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις επανεκτιμώνται σε κάθε ημερομηνία κατάρτισης της Χρηματοοικονομικής Θέσης 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 τη χρήση που η απαίτηση θα ανακτηθεί ή η υποχρέωση θα τακτοποιηθεί, και βασίζονται στους φορολογικούς συντελεστές (και φορολογικούς νόμους) που είναι σε ισχύ ή έχουν θεσμοθετηθεί κατά την ημερομηνία κατάρτισης της Χρηματοοικονομικής Θέσης. Ο φόρος εισοδήματος που σχετίζεται με στοιχεία τα οποία έχουν αναγνωρισθεί απ' ευθείας στα λοιπά συνολικά εισοδήματα καταχωρείται απ' ευθείας στα λοιπά συνολικά εισοδήματα και όχι στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων.

3.8 Αναγνώριση εσόδων

Τον Μάϊο του 2014 εκδόθηκε το ΔΠΧΑ 15, σκοπός του είναι να παρέχει ένα ενιαίο, κατανοητό μοντέλο αναγνώρισης των εσόδων από όλα τα συμβόλαια με πελάτες ώστε να βελτιώσει τη συγκρισιμότητας μεταξύ εταιρειών του ίδιου κλάδου, διαφορετικών κλάδων και διαφορετικών κεφαλαιαγορών. Το ΔΠΧΑ 15 αντικατέστησε το ΔΛΠ 18. Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 15 τα έσοδα αναγνωρίζονται όταν ή ενόσω

εκπληρώνεται μια υποχρέωση εκτέλεσης με τη μεταβίβαση ενός υποσχόμενου αγαθού ή μιας υπηρεσίας (ήτοι ενός περιουσιακού στοιχείου) σε πελάτη, και όταν (ή ενόσω) ο πελάτης αποκτά τον έλεγχο του εν' λόγω περιουσιακού στοιχείου. Ο προσδιορισμός της εκπλήρωσης μιας υποχρέωσης σε δεδομένη στιγμή ή σε βάθος χρόνου απαιτεί κρίση.

Τα έσοδα της Εταιρείας αφορούν την παροχή υπηρεσιών διαχείρισης και ανάπτυξης έργου. Η Εταιρεία εφαρμόζει το ΔΠΧΑ 15 από την 1η Ιανουαρίου 2020, αναδρομικά, με τη σωρευτική επίδραση της αρχικής εφαρμογής να αναγνωρίζεται κατά την ημερομηνία αρχικής εφαρμογής.

Η υιοθέτησή του προτύπου δεν είχε σημαντική επίπτωση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας σε σχέση με την αναγνώριση των εσόδων.

3.9 Αποθέματα

Τα αποθέματα αποτιμώνται στη χαμηλότερη αξία μεταξύ του κόστους κτήσης τους και της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας. Το κόστος κτήσης υπολογίζεται με τη μέθοδο της μέσης τιμής, ενώ η διαφορά με τη ρευστοποιήσιμη αξία καταχωρείται στην Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων.

3.10 Προβλέψεις για κινδύνους και έξοδα, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενες απαιτήσεις

Προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία έχει παρούσες νομικές, βάσει συμβάσεων ή τεκμαιρόμενες υποχρεώσεις ως αποτέλεσμα παρελθόντων γεγονότων, είναι πιθανή η εκκαθάρισή τους μέσω εκροών πόρων και η εκτίμηση του ακριβούς ποσού της υποχρέωσης μπορεί να πραγματοποιηθεί με αξιοπιστία. Οι προβλέψεις επισκοπούνται κατά την ημερομηνία σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων και προσαρμόζονται προκειμένου να αντανακλούν την παρούσα αξία της δαπάνης που αναμένεται να απαιτηθεί για τη διευθέτηση της υποχρέωσης. Οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις δεν αναγνωρίζονται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται, εκτός εάν η πιθανότητα εκροών πόρων οι οποίοι ενσωματώνουν οικονομικά οφέλη είναι ελάχιστη. Οι ενδεχόμενες απαιτήσεις δεν αναγνωρίζονται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται εφόσον η εισροή οικονομικών οφελών είναι πιθανή.

3.11 Κρατικές επιχορηγήσεις

Οι κρατικές επιχορηγήσεις καταχωρούνται στην εύλογη αξία τους όταν υπάρχει η βεβαιότητα ότι η επιχορήγηση θα εισπραχθεί και η Εταιρεία θα συμμορφωθεί με όλους τους σχετικούς όρους.

Οι κρατικές επιχορηγήσεις που αφορούν δαπάνες, καταχωρούνται στα αποτελέσματα όταν καταχωρείται και η επιχορηγούμενη δαπάνη έτσι ώστε να υπάρχει αντιστοίχιση του εσόδου με τη δαπάνη.

Οι κρατικές επιχορηγήσεις που προορίζονται για αγορά παγίου εξοπλισμού, καταχωρούνται στις λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις και πιστώνονται, στην Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων, με τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης σύμφωνα με τη διάρκεια της αναμενόμενης ωφέλιμης ζωής των αντίστοιχων επιχορηγούμενων παγίων.

Χαριστικό δάνειο που χορηγείται από το κράτος αντιμετωπίζεται ως κρατική επιχορήγηση, εφόσον υπάρχει εύλογη βεβαιότητα ότι η οικονομική οντότητα θα εκπληρώσει τους όρους της μη αποπληρωμής του. Χαριστικά δάνεια είναι δάνεια για τα οποία ο δανειστής παραιτείται από την εξόφλησή τους, εφόσον τηρηθούν ορισμένες προκαθορισμένες προϋποθέσεις. Το όφελος κρατικού δανείου με επιτόκιο χαμηλότερο από εκείνο της αγοράς, θεωρείται κρατική επιχορήγηση. Το δάνειο θα αναγνωρίζεται και θα επιμετράται σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9: -Χρηματοοικονομικά Μέσα-: Αναγνώριση και Επιμέτρηση. Το όφελος του χαμηλότερου επιτοκίου από εκείνου της αγοράς, θα επιμετράται ως η διαφορά μεταξύ της αρχικής λογιστικής αξίας του δανείου προσδιοριζόμενου σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9 και του ληφθέντος

προϊόντος. Το όφελος λογιστικοποιείται σύμφωνα με το ΔΛΠ 20: -Λογιστική των κρατικών επιχορηγήσεων και γνωστοποίηση της κρατικής υποστήριξης. Η διαφορά μεταξύ του ονομαστικού ποσού του δανείου και του αποτελέσματος της προεξόφλησης είναι το μέρος της επιστρεπτέας προκαταβολής που αρχικά λογίζεται ως κρατική επιχορήγηση και καταχωρίζεται ως αναβαλλόμενο έσοδο (έσοδο επομένων χρήσεων). Σε κάθε ημερομηνία αναφοράς καταχωρίζεται, για την υποχρέωση τόκος έξοδο, ενώ η απόσβεση του αναβαλλόμενου εσόδου καταχωρίζεται στα έσοδα.

3.12 Αλλαγές λογιστικών πολιτικών και γνωστοποιήσεις

Νέα πρότυπα, διερμηνείες και τροποποιήσεις υφιστάμενων προτύπων

Α) Αλλαγές λογιστικών πολιτικών και γνωστοποιήσεις

Οι λογιστικές πολιτικές που υιοθετήθηκαν συνάδουν με εκείνες που είχαν υιοθετηθεί κατά τη χρήση που έληξε στις 31/12/2019 εκτός από τα πρότυπα τα οποία η Εταιρεία έχει υιοθετήσει κατά την 1 Ιανουαρίου 2020 που αναφέρονται κατωτέρω.

- **Τροποποιήσεις του Εννοιολογικού Πλαισίου για τη Χρηματοοικονομική Αναφορά, συμπεριλαμβανομένων των τροποποιήσεων σχετικά με παραπομπές στο Εννοιολογικό Πλαίσιο εντός των Δ.Π.Χ.Α.**

Τον Μάρτιο του 2019, το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε το αναθεωρημένο Εννοιολογικό Πλαίσιο. Το αναθεωρημένο αυτό πλαίσιο αντικαθιστά την προηγουμένη έκδοση του πλαισίου η οποία εξεδόθη το 2010. Οι αναθεωρήσεις που πραγματοποίησε το Συμβούλιο αφορούν οδηγίες σχετικά με τις έννοιες της επιμέτρησης, της παρουσίασης και γνωστοποίησης και της αποαναγνώρισης. Επιπλέον, η αναθεώρηση περιλαμβάνει νέους ορισμούς σχετικά με τα στοιχεία του ενεργητικού, τις υποχρεώσεις και τα κριτήρια αναγνώρισης τους, καθώς και διασαφηνίσεις για αλλά σημαντικά πεδία.

Παράλληλα με το αναθεωρημένο Εννοιολογικό Πλαίσιο, το ΣΔΛΠ δημοσίευσε ένα συνοδευτικό έγγραφο με τίτλο «Τροποποιήσεις των Παραπομπών στο Εννοιολογικό Πλαίσιο εντός των Δ.Π.Χ.Α.», το οποίο περιλαμβάνει επακόλουθες αλλαγές στα πρότυπα ούτως ώστε αυτές να αναφέρονται στο νέο Πλαίσιο.

Η υιοθέτηση των τροποποιήσεων δεν είχε επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

- **Τροποποιήσεις του Δ.Π.Χ.Α. 3 «Συνενώσεις Επιχειρήσεων»**

Το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποιήσεις σχετικά με τον ορισμό της επιχείρησης σε «Συνενώσεις Επιχειρήσεων» του Δ.Π.Χ.Α. 3 με σκοπό να βοηθήσει τις οικονομικές οντότητες να καθορίσουν αν το σύνολο των αποκτώμενων δραστηριοτήτων και των στοιχείων του ενεργητικού συνιστούν επιχείρηση ή όχι. Αποσαφηνίζουν τις ελάχιστες απαιτήσεις για τον ορισμό της επιχείρησης, καταργούν την αξιολόγηση για το εάν οι συμμετέχοντες στην αγορά δύνανται να αντικαταστήσουν τα στοιχεία που λείπουν, προσθέτουν οδηγίες για να βοηθήσουν τις οικονομικές οντότητες να αξιολογήσουν αν οι αποκτώμενες διαδικασίες θεωρούνται σημαντικές, περιορίζουν τους ορισμούς της επιχείρησης και των εκροών της και εισάγουν έναν προαιρετικό έλεγχο σχετικά με τη συγκέντρωση της εύλογης αξίας (fair value concentration test).

Η υιοθέτηση των τροποποιήσεων δεν είχε επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

- **Τροποποιήσεις του Δ.Λ.Π. 1 και Δ.Λ.Π. 8: Ορισμός της έννοιας του Ουσιώδους Μεγέθους (Material)**

Οι τροποποιήσεις του Δ.Λ.Π 1 «Παρουσίαση των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων» και του Δ.Λ.Π 8 «Λογιστικές Αρχές και μέθοδοι, Μεταβολές Λογιστικών Εκτιμήσεων και Λάθη» αποσκοπούν στο να ευθυγραμμιστούν όλα τα πρότυπα με τον ορισμό του Ουσιώδους Μεγέθους και να αποσαφηνίσουν συγκεκριμένες πτυχές αυτού. Ο νέος ορισμός αναφέρει ότι «μια πληροφορία θεωρείται ουσιώδης αν η παράλειψή της, ανακρίβεια ή συγκάλυψή της αναμένεται να επηρεάσει τις αποφάσεις που λαμβάνουν οι κύριοι χρήστες των οικονομικών καταστάσεων γενικής χρήσης, βάσει των οποίων παράσχουν χρηματοοικονομική πληροφόρηση για μια συγκεκριμένη οικονομική οντότητα». Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι το ουσιώδες μέγεθος (materiality) θα εξαρτάται από τη φύση και το μέγεθος της πληροφορίας ή και τα δύο.

Η υιοθέτηση των τροποποιήσεων δεν είχε επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

- **Μεταρρύθμιση των Επιτοκίων Αναφοράς: Τροποποιήσεις σε Δ.Π.Χ.Α. 9, Δ.Λ.Π. 39 και Δ.Π.Χ.Α. 7**

Τον Σεπτέμβριο 2019, το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποιήσεις στα πρότυπα Δ.Π.Χ.Α. 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα» , ΔΛΠ 39 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Αναγνώριση και Επιμέτρηση» και Δ.Π.Χ.Α. 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα : Γνωστοποιήσεις», ώστε να αντιμετωπίσει τις επιπτώσεις σε συγκεκριμένες απαιτήσεις που σχετίζονται με την λογιστική αντιστάθμισης, που προκύπτουν από την αβεβαιότητα που δημιουργείται από την μεταρρύθμιση των επιτοκίων αναφοράς σε όλο το φάσμα της αγοράς (αναφέρεται ως «μεταρρύθμιση των IBOR»). Ως αποτέλεσμα της μεταρρύθμισης των IBOR, μπορεί να υπάρξουν αβεβαιότητες σχετικά με : α) το επιτόκιο αναφοράς που καθορίζεται ως αντισταθμισμένος κίνδυνος και/ή β) τον χρόνο ή το ποσό των ταμειακών ροών βάσει επιτοκίων αναφοράς των στοιχείων που αντισταθμίζονται ή του μέσου αντιστάθμισης, κατά την περίοδο μέχρι την αντικατάσταση ενός τύπου επιτοκίου αναφοράς με εναλλακτικό επιτόκιο αναφοράς σχεδόν μηδενικού κινδύνου ("Risk Free Rate – RFR"). Οι τροποποιήσεις παρέχουν προσωρινή απαλλαγή από τις πιθανές επιπτώσεις της αβεβαιότητας κατά την συγκεκριμένη περίοδο, τροποποιώντας συγκεκριμένα κριτήρια της λογιστικής αντιστάθμισης κατά τον ΔΛΠ 39 ή το Δ.Π.Χ.Α. 9. Αυτές οι προσωρινές απαλλαγές σχετίζονται κυρίως με την απαίτηση περί μεγάλης πιθανότητας εκπλήρωσης όσον αφορά τις ταμειακές ροές που αντισταθμίζονται, την συμμόρφωση με το κριτήριο της διακριτής φύσης του συστατικού στοιχείου κινδύνου και με την εφαρμογή της μελλοντικής και αναδρομικής αξιολόγησης της αποτελεσματικότητας μιας σχέσης λογιστικής αντιστάθμισης.

Το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων αντιμετωπίζει την μεταρρύθμιση των IBOR και τις πιθανές επιπτώσεις στην χρηματοοικονομική πληροφόρηση σε δύο φάσεις. Οι συγκεκριμένες τροποποιήσεις ολοκληρώνουν την πρώτη φάση που επικεντρώθηκε στα θέματα που επηρεάζουν την χρηματοοικονομική πληροφόρηση στην περίοδο πριν την μεταρρύθμιση των επιτοκίων αναφοράς. Η δεύτερη φάση επικεντρώνεται στα πιθανά θέματα που ενδέχεται να ανακύψουν όταν τα υπάρχοντα επιτόκια αντικατασταθούν από τα RFR.

Η υιοθέτηση των τροποποιήσεων δεν είχε επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

Β) Πρότυπα που έχουν εκδοθεί αλλά δεν έχουν εφαρμογή στην παρούσα λογιστική περίοδο και δεν έχουν υιοθετηθεί νωρίτερα :

Η Εταιρεία δεν έχει υιοθετήσει κάποιο από τα παρακάτω πρότυπα εκτός από το πρώτο σχετικά με το Δ.Π.Χ.Α. 16, διερμηνείες ή τροποποιήσεις τα οποία έχουν εκδοθεί αλλά δεν έχουν εφαρμογή στην παρούσα λογιστική περίοδο. Επιπλέον η Εταιρεία βρίσκεται σε διαδικασίας αξιολόγησης όλων των προτύπων και των διερμηνειών ή τροποποιήσεων που έχουν εκδοθεί αλλά δεν είχαν εφαρμογή στην παρούσα περίοδο και κατέληξε ότι δεν θα υπάρξει σημαντική επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις από την εφαρμογή τους.

- **Δ.Π.Χ.Α. 16 (Τροποποίηση) «Παραχωρήσεις σε ενοίκια που σχετίζονται με τον COVID-19» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιουνίου 2020):**

Η τροποποίηση εφαρμόζεται, αναδρομικά, για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιουνίου 2020. Επιτρέπεται η νωρίτερη εφαρμογή, συμπεριλαμβανομένων και των οικονομικών 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 Δ.Π.Χ.Α. 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 Δ.Π.Χ.Α. 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.

Τον Φεβρουάριο του 2021, το ΣΔΛΠ εξέδωσε πρόταση για παράταση, κατά ένα επιπλέον έτος (έως την 30η Ιουνίου 2022), της περιόδου κατά της οποία εφαρμόζεται η πρακτική εξάσκηση στις παραχωρήσεις ενοικίου σε μια αλλαγή στις πληρωμές μισθώσεων, που αρχικά είχε ισχύ έως τις 30 Ιουνίου 2021.

Η Εταιρεία χρησιμοποίηση την τροποποίηση αυτή και αναγνώρισε την έκπτωση μισθωμάτων που έλαβε ως συνέπεια του Covid-19 που έλαβε ως έσοδο της χρήσης χωρίς να κάνει επαναμέτρηση της μίσθωσης.

- **ΔΛΠ 1 (Τροποποίηση) «Ταξινόμηση υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023):**

Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022 ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Το ΣΔΛΠ εξέδωσε σχέδιο προτύπου για την αναβολή της ημερομηνίας έναρξης εφαρμογής των τροποποιήσεων την 1η Ιανουαρίου 2023. 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 Οικονομικής Θέσης. Οι τροποποιήσεις επηρεάζουν την παρουσίαση των υποχρεώσεων στην Κατάσταση Οικονομικής 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.

- **Δ.Π.Χ.Α. 9, ΔΛΠ 39, Δ.Π.Χ.Α. 7, Δ.Π.Χ.Α. 4 και Δ.Π.Χ.Α. 16 (Τροποποιήσεις) «Αναμόρφωση επιτοκίων αναφοράς –Φάση 2» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2021).**

Τον Αύγουστο του 2020, το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (ΣΔΛΠ) εξέδωσε τροποποιήσεις στα πρότυπα Δ.Π.Χ.Α. 9, ΔΛΠ 39, Δ.Π.Χ.Α. 7, Δ.Π.Χ.Α. 4 και Δ.Π.Χ.Α. 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 αναγνωσιμότητας ενός εναλλακτικού επιτοκίου σχεδόν μηδενικού κινδύνου, που προσδιορίζεται ως αντιστάθμιση ενός στοιχείου κινδύνου. Επίσης, οι τροποποιήσεις στο Δ.Π.Χ.Α. 4 επιτρέπουν στις εταιρείες ασφαλίσεων που εξακολουθούν να εφαρμόζουν το ΔΛΠ 39 να λάβουν τις ίδιες διευκολύνσεις με αυτές που προβλέπονται στις τροποποιήσεις του Δ.Π.Χ.Α. 9. Ακόμη, οι τροποποιήσεις εισάγουν στο Δ.Π.Χ.Α. 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.

- **Δ.Π.Χ.Α. 10 (Τροποποίηση) Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις και ΔΛΠ 28 Επενδύσεις σε Συγγενείς επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες: 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 Δ.Π.Χ.Α. 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.

- **Δ.Π.Χ.Α. 3 Συνενώσεις Επιχειρήσεων, ΔΛΠ 16 Ενσώματες Ακινητοποιήσεις, IAS 37 Προβλέψεις, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία και Ετήσιες Αναβαθμίσεις 2019-2020 Δ.Π.Χ.Α. (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:

— Δ.Π.Χ.Α. 3 Συνενώσεις Επιχειρήσεων: οι τροποποιήσεις επικαιροποιούν μία παραπομπή του Δ.Π.Χ.Α. 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 2019-2020 στα πρότυπα Δ.Π.Χ.Α. 1-Πρώτη Εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, στο Δ.Π.Χ.Α. 9-

Χρηματοοικονομικά Μέσα, στο ΔΠΛ 41-Γεωργία και στα ενδεικτικά παραδείγματα που συνοδεύουν το Δ.Π.Χ.Α. 16-Μισθώσεις

- **Δ.Π.Χ.Α. 17 «Ασφαλιστήρια συμβόλαια» και Τροποποιήσεις στο Δ.Π.Χ.Α. 17 (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που**

ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023):

Το Δ.Π.Χ.Α. 17 εκδόθηκε τον Μάιο του 2017 και, μαζί με τις τροποποιήσεις στο

Δ.Π.Χ.Α. 17 που εκδόθηκαν τον Ιούνιο του 2020, αντικαθιστά το Δ.Π.Χ.Α. 4. Το Δ.Π.Χ.Α. 17 καθιερώνει τις αρχές για την αναγνώριση, επιμέτρηση και παρουσίαση των ασφαλιστήριων συμβολαίων που βρίσκονται στο πεδίο εφαρμογής του προτύπου καθώς και τις σχετικές γνωστοποιήσεις. Σκοπός του προτύπου είναι να διασφαλίσει ότι μία οντότητα παρέχει σχετικές πληροφορίες οι οποίες να παρουσιάζουν την εύλογη εικόνα σχετικά με αυτά τα συμβόλαια. Το νέο πρότυπο επιλύει τα προβλήματα συγκρισιμότητας που είχε δημιουργήσει το Δ.Π.Χ.Α. 4 καθώς απαιτεί όλα τα ασφαλιστήρια συμβόλαια να λογιστικοποιούνται με τρόπο συνεπή. Οι ασφαλιστικές υποχρεώσεις θα επιμετρώνται σε τρέχουσες αξίες και όχι σε ιστορικό κόστος. Το πρότυπο δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ε.Ε..

4. Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων & κεφαλαίων

4.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικών κινδύνων

Η Εταιρεία εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως κινδύνους αγοράς (μεταβολές σε τιμές αγοράς), πιστωτικό κίνδυνο, κίνδυνο ρευστότητας, κίνδυνο ταμειακών ροών από μεταβολές επιτοκίων.

Η διαχείριση των οποιονδήποτε κινδύνων διεκπεραιώνεται από το Διοικητικό Συμβούλιο. Το Διοικητικό Συμβούλιο προσδιορίζει και εκτιμά τους χρηματοοικονομικούς κινδύνους σε συνεργασία τους συνεργάτες του. Το Διοικητικό Συμβούλιο παρέχει γραπτές οδηγίες και κατευθύνσεις στα μέλη του για την γενική διαχείριση των κινδύνων καθώς και ειδικές οδηγίες για τη διαχείριση συγκεκριμένων κινδύνων όπως ο κίνδυνος επιτοκίου, ο πιστωτικός κίνδυνος, η χρήση παραγώγων και μη-παραγώγων χρηματοοικονομικών εργαλείων, επένδυσης των διαθεσίμων, καθώς και ο συναλλαγματικός κίνδυνος.

4.1.1 Κίνδυνος αγοράς

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας των επενδυτικών ακινήτων της, έτσι όπως αυτή εκτιμάται από ανεξάρτητους εκτιμητές. Δεν υπάρχουν χρηματοοικονομικά στοιχεία σε εύλογες αξίες.

Τα κυριότερα χρηματοοικονομικά μέσα της Εταιρείας έχουν ως εξής:

	31.12.2020	31.12.2019
Ενεργητικό		
Σε αναπόσβεστο κόστος		
Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	2.938.041	2.826.087
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	274.221	199.469
Χρηματικά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	3.134	14.533
Σύνολο	**3.215.396**	**3.040.089**
Παθητικό		
Σε αναπόσβεστο κόστος		
Δανεισμός	196.013	130.779
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	204.978	194.036
Σύνολο	**400.991**	**324.816**

4.1.2 Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία δεν έχει σημαντικές συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου. Οι απαιτήσεις αφορούν κυρίως απαιτήσεις από Πελάτες του Ομίλου και από τον επιστρεφόμενο Φόρο Προστιθέμενης Αξίας από τις Φορολογικές Αρχές ο οποίος είτε θα επιστραφεί στην Εταιρεία είτε θα συμψηφιστεί με την λειτουργία της Εταιρείας. Οι απαιτήσεις από πελάτες και λοιπές απαιτήσεις δεν έχουν πιστοποιημένη πιστοληπτική ικανότητα. Το σύνολο των χρηματοοικονομικών μέσων του Ενεργητικού πλην των ταμιακών διαθεσίμων είναι ληξιπρόθεσμο αλλά όχι απομειωμένο.

Τα Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα αυτών τηρούνται σε τραπεζικούς λογαριασμούς στην Ελλάδα. Λόγω του χαμηλού ύψους ταμειακών διαθεσίμων και του γεγονότος ότι τα τραπεζικά ιδρύματα στην Ελλάδα είναι προστατευμένα από το ευρωπαϊκό σύστημα, δεν υφίσταται σημαντικός κίνδυνος.

4.1.3 Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας είναι ο πιο σημαντικός για την Εταιρεία και αντιμετωπίζεται διατηρώντας επαρκή διαθέσιμα, ενώ η κάλυψη του κεφαλαίου κίνησης γίνεται από τη μητρική εταιρεία, όταν απαιτείται.

Η ληκτότητα των υποχρεώσεων, (μη προ εξοφλημένων) έχει ως εξής:

31.12.2020	Λογιστικό Υπόλοιπο	Έως 1 ετος	Από 1 έως 5 έτη	Μετά από 5 έτη	Σύνολο
Δάνεια	196.013	5.874	0	124.905	130.779
Λοιπές Υποχρεώσεις	204.978	129.978	0	75.000	204.978
Σύνολο	**400.991**	**135.852**	**0**	**199.905**	**335.757**

31.12.2019	Λογιστικό Υπόλοιπο	Έως 1 ετος	Από 1 έως 5 έτη	Μετά από 5 έτη	Σύνολο
Δάνεια	130.779	5.874	0	124.905	130.779
Λοιπές Υποχρεώσεις	194.036	119.036	0	75.000	194.036
Σύνολο	**324.815**	**124.910**	**0**	**199.905**	**324.815**

4.1.4 Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος επιτοκίων

Η Εταιρεία δεν έχει στο Ενεργητικό της σημαντικά έντοκα στοιχεία, εκτός από τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών.

Ο κίνδυνος μεταβολής των επιτοκίων προέρχεται κυρίως από τα μακροπρόθεσμα δάνεια. Δάνεια με μεταβλητό επιτόκιο εκθέτουν την Εταιρεία σε κίνδυνο ταμειακών ροών. Τα επιτόκια των εντόκων χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων έχουν ως εξής:

	2020	2019
Ομολογιακά Δάνεια – Euribor (12m) πλέον περιθωρίου 2,7%	2,762%	2,762%

4.2 Διαχείριση κεφαλαίων

Η διαχείριση των κεφαλαίων στοχεύει στη διασφάλιση της συνεχιζόμενης δραστηριότητας της Εταιρείας, την επίτευξη των αναπτυξιακών της σχεδίων σε συνδυασμό με την πιστοληπτική της ικανότητα.

Για την αξιολόγηση της πιστοληπτικής ικανότητας της Εταιρείας θα πρέπει να αξιολογηθεί ο Καθαρός Δανεισμός αυτής (ήτοι, συνολικές μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τράπεζες μείον ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα)

Ο Καθαρός Δανεισμός της Εταιρείας στις 31 Δεκεμβρίου 2020 και 2019 παρουσιάζεται στον ακόλουθο πίνακα:

Καθαρός Δανεισμός	**31.12.2020**	**31.12.2019**
Βραχυπρόθεσμος δανεισμός	9.303	5.874
Μακροπρόθεσμος δανεισμός	124.905	124.905
Σύνολο δανείων	**134.208**	**130.779**
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	3.134	14.533
Καθαρός δανεισμός	**131.074**	**116.246**
Σύνολο καθαρής θέσης εταιρείας	2.823.492	2.716.072
Σύνολο κεφαλαίων	2.954.566	2.832.319
Δείκτης Κεφαλαιακής Μόχλευσης	4%	4%

Ο δείκτης κεφαλαιακής μόχλευσης στις 31 Δεκεμβρίου 2020 για την Εταιρεία υπολογίζεται σε 4% (2019: 4%). Ο δείκτης αυτός υπολογίζεται ως το πηλίκο του καθαρού δανεισμού (ήτοι, συνολικές μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τράπεζες μείον ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα) προς το σύνολο των κεφαλαίων (ήτοι, σύνολο καθαρής θέσης πλέον καθαρός δανεισμός).

4.3 Κίνδυνος μεταβολής συναλλαγματικών ισοτιμιών

Ο κίνδυνος από μεταβολή συναλλαγματικών ισοτιμιών είναι περιορισμένος για την Εταιρεία και συναρτάται κυρίως με τυχόν λήψη υπηρεσιών ή προμήθεια παγίων, η πληρωμή των οποίων είναι σε ξένο νόμισμα.

5. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης

Η Διοίκηση της Εταιρείας προβαίνει σε εκτιμήσεις, παραδοχές και αξιολογικές κρίσεις προκειμένου να επιλέξει τις καταλληλότερες λογιστικές αρχές και κανόνες σε σχέση με τη μελλοντική εξέλιξη γεγονότων και εν εξελίξει Καταστάσεων και συναλλαγών. Οι εν λόγω εκτιμήσεις και παραδοχές επανεξετάζονται περιοδικά προκειμένου να ανταποκρίνονται στα τρέχοντα δεδομένα και να αντανακλούν τους εκάστοτε τρέχοντες κινδύνους και βασίζονται στην προγενέστερη εμπειρία της Διοίκησης της Εταιρείας σε σχέση με τη φύση και το επίπεδο των σχετικών συναλλαγών και γεγονότων. Οι βασικές εκτιμήσεις και αξιολογικές κρίσεις οι οποίες αναφέρονται σε δεδομένα η εξέλιξη των οποίων θα μπορούσε να επηρεάσει τα κονδύλια των Οικονομικών Καταστάσεων κατά τους επόμενους δώδεκα μήνες έχουν ως ακολούθως:

5.1 Φόρος εισοδήματος

Η πρόβλεψη για φόρο εισοδήματος με βάση το ΔΛΠ 12 υπολογίζεται με εκτίμηση των φόρων που θα καταβληθούν στις φορολογικές αρχές τόσο στην τρέχουσα χρήση όσο και σε μεταγενέστερες περιόδους και περιλαμβάνει τον τρέχοντα φόρο εισοδήματος, πρόβλεψη για έκτακτους φόρους και εισφορές για κάθε χρήση καθώς και την πρόβλεψη για αναβαλλόμενους φόρους. Για τις απαιτήσεις από αναβαλλόμενη φορολογία εκτιμάται η μελλοντική ικανότητα της Εταιρείας να παράγει το αναγκαίο φορολογητέο εισόδημα που συμψηφίζει τον αναβαλλόμενο φόρο. Η τελική εκκαθάριση των φόρων εισοδήματος πιθανόν να αποκλίνει από τα σχετικά ποσά, που έχουν καταχωρηθεί στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

5.2 Χαρακτηρισμός και κατηγοριοποίηση μισθώσεων επί εδαφικών εκτάσεων

Η Εταιρεία έχει εκμισθώσει το σύνολο των εδαφικών εκτάσεων της σε συνδεδεμένη Εταιρεία με μακροχρόνια σύμβαση μίσθωσης. Παρά το γεγονός ότι δεν υπάρχει δικαίωμα εξαγοράς από την μισθώτρια η μίσθωση αυτή έχει ταξινομηθεί ως χρηματοδοτική καθώς έχουν μεταφερθεί από την Εταιρεία προς τη μισθώτρια οι κίνδυνοι και οι ωφέλειες της μισθωμένης γης σε σημαντικό βαθμό σύμφωνα με τις πολιτικές

του Ομίλου, λαμβάνοντας κυρίως υπόψη τόσο την αξία των μελλοντικών μισθωμάτων σε σχέση με την αξία της γης αλλά και τα έτη μίσθωσης.

5.3 Εκτίμηση υπολειμματικής αξίας ακινήτων σε χρηματοδοτικές μισθώσεις

Στις χρηματοδοτικές μισθώσεις που η εταιρεία λειτουργεί ως εκμισθωτής, βάση της περιγραφόμενης πολιτικής της παραγράφου 5.2 ανωτέρω, αναγνωρίζεται στις οικονομικές καταστάσεις ως περιουσιακό στοιχείο η εκτιμώμενη υπολειμματική αξία που θα έχει η εν λόγω μισθωμένη γη στο τέλος της μακροχρόνιας μίσθωσης. Η εκτίμηση της υπολειμματικής αξίας βασίζεται στις εκθέσεις των ανεξάρτητων εκτιμητών ακινήτων για την αξία της μισθωμένης γης σε κάθε ημερομηνία αναφοράς και εν συνεχεία διενεργείται προεξόφληση της αξίας αυτής με βάση τα έτη που απομένουν για τη λήξη της μίσθωσης με τη χρήση προεξοφλητικού επιτοκίου.

Ωστόσο για σκοπούς χρήσης απλοποιημένης μεθόδους εκτίμησης της υπολειμματικής αξίας, ο υπολογισμός μπορεί να λαμβάνει υπόψη μόνο την αναλογία των ετών που υπολείπονται προς τα συνολικά έτη μίσθωσης σύμφωνα με νέα μεθοδολογία υπολογισμού του Ομίλου Dolphin για το 2016 και μετέπειτα.

5.4 Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Η Εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση του ΔΠΧΑ 9 για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων της. Η πρόβλεψη ζημιάς επιμετράται πάντοτε σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθόλη τη διάρκεια ζωής της απαίτησης. Οι απαιτήσεις της Εταιρείας ομαδοποιούνται στη βάση κοινών χαρακτηριστικών ως προς τον πιστωτικό κίνδυνο και στη βάση ιστορικών στοιχείων και εκτιμήσεων σχετικά με την αναμενόμενη μελλοντική εξέλιξη της ικανότητας των εμπορικών χρεωστών να αποπληρώσουν τα οφειλόμενα. Οι απαιτήσεις της Εταιρείας κατά την κλειόμενη χρήση αφορούν μόνο ενδοομιλικές συναλλαγές οι οποίες εξυπηρετούνται κανονικά, επομένως, ο κίνδυνος αθέτησης των ανοιχτών υπολοίπων έναντι συνδεδεμένης εταιρείας είναι χαμηλός μετά από την εξαγορά του Ομίλου από την Εταιρεία «Grivalia Hospitality AE», μέλος του Ομίλου Grivalia Properties A.E.E.A.Π..

6. Δικαίωμα χρήσης ακινήτου και χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

Η κίνηση του δικαιώματος χρήσης σε ακίνητο και οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αναλύονται παρακάτω:

Δικαίωμα χρήσης ακινήτου και χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις *(ποσά σε Ευρώ)*	**31.12.2020**
	Δικαίωμα χρήσης ακινήτου
Υπόλοιπο 01.01.2019	**0**
Προσθήκες χρήσεως	0
Αποσβέσεις χρήσεως	0
Υπόλοιπο 31.12.2019	**0**
Προσθήκες χρήσεως	8.912
Αποσβέσεις χρήσεως	(624)
Υπόλοιπο 31.12.2020	**8.288**
	Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις
Υπόλοιπο 01.01.2019	**0**
Προσθήκες χρήσεως	0
Χρηματοοικονομικά έξοδα	0
Πληρωμές	0
Υπόλοιπο 31.12.2019	**0**
Προσθήκες χρήσεως	8.912
Χρηματοοικονομικά έξοδα	129
Πληρωμές	(729)
Υπόλοιπο 31.12.2020	**8.312**
Βραχυπρόθεσμες χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	970
Μακροπρόθεσμες χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	7.341
Υπόλοιπο 31.12.2020	**8.312**

7. Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις

Οι απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις αφορούν συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης με συνδεμένη εταιρεία.

Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις *(ποσά σε Ευρώ)*	**31.12.2020**	**31.12.2019**
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις-συνδεδεμένα μέρη	1.763.681	1.763.879
Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις-συνδεδεμένα μέρη	9.990	9.629
Πλέον		
Απαιτήσεις από υπολλειμματική αξία γης χρημ. μισθώσεων	1.164.369	1.052.579
Σύνολο	**2.938.041**	**2.826.087**

Η Εταιρεία έχει απαιτήσεις από δυο συμβάσεις χρηματοδοτικής εκμίσθωσης γης που έχει συνάψει με την εταιρεία «Ειδικού Σκοπού Δέκα Τέσσερα Α.Ε.» Η πρώτη σύμβαση υπογράφηκε στις 2 Ιουνίου 2011 και αφορά τη μίσθωση 270.793 τ.μ. με διάρκεια εξήντα πέντε (65) έτη και μονομερές δικαίωμα του μισθωτή για παράταση τριάντα πέντε (35) ετών. Η δεύτερη σύμβαση υπογράφηκε στις 23 Μαΐου 2017 για τη μίσθωση 4.758,65 τ.μ. διάρκειας ενενήντα εννέα (99) ετών με μονομερές δικαίωμα του μισθωτή για παράταση εξήντα (60) ετών. Με δεδομένο ότι στο τέλος της μίσθωσης το σύνολο της μισθωμένης γης θα περιέλθει στην κυριότητα της Εταιρείας, αναγνωρίζεται ως περιουσιακό στοιχείο η εκτιμώμενη υπολειμματική αξία που θα έχει αυτή κατά την ημερομηνία λήξης της σύμβασης μίσθωσης.

Πληροφορίες για τα ελάχιστα μελλοντικά εισπρακτέα μισθώματα παρατίθενται:

Εισπραχτέα ελάχιστα μισθώματα *(ποσά σε Ευρώ)*	**31.12.2020**	**31.12.2019**
Μέχρι 1 έτος	77.652	77.652
Από 1 έως και 5 έτη	310.608	310.608
Μετά από 5 έτη	3.962.904	3.962.904
Εισπράξεις μισθωμάτων χρηματοοικονομικής μίσθωσης	**4.351.164**	**4.351.164**
Μείον:		
Μελλοντικά χρηματοοικονομικά έσοδα	(2.577.492)	(2.577.656)
Παρούσα αξία μισθωμάτων χρηματοοικονομικής μίσθωσης	**1.773.672**	**1.773.508**

Πληροφορίες για την απαίτηση από υπολειμματική αξία γης:

Υπολλειμματική αξία γης *(ποσά σε Ευρώ)*	**31.12.2020**	**31.12.2019**
Εκτίμηση (μη προεξοφλημένη) υπολλειμματικής αξίας γης	7.830.350	7.817.853
Μείον:		
Μελλοντικά χρηματοοικονομικά έσοδα	(6.656.188)	(6.839.673)
Απαιτήσεις από υπολλειμματική αξία γης χρημ. μισθώσεων	**1.174.162**	**978.180**

Η απαίτηση από χρηματοοικονομικές μισθώσεις είναι εγγυημένη λόγω του ότι η Εταιρεία δύναται να καταγγείλει τη σύμβαση εκμίσθωσης σε περίπτωση αθέτησης της πληρωμής από τον μισθωτή και ως εκ τούτου η αναμενόμενη πιστωτική ζημία είναι μηδενική λαμβάνοντας υπόψη την αξία της γης σε σχέση με την αξία της απαίτησης.

8. Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν υπάρχει εφαρμόσιμο νομικό δικαίωμα να συμψηφισθούν οι τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις έναντι των τρεχουσών φορολογικών υποχρεώσεων και όταν οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος αφορούν στην ίδια φορολογική αρχή. Τα συμψηφισμένα ποσά, αναλύονται παρακάτω:

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις / (υποχρεώσεις) *(ποσά σε Ευρώ)*	31.12.2019	Κατάσταση αποτελεσμάτων	Λοιπά έσοδα	Επίδραση από αλλαγή φορολογικού συντελεστή	31.12.2020
Χρηματοδοτικές μισθώσεις	244.839	(7.943)	0	0	236.896
Επενδύσεις σε ακίνητα	0	12	0	0	12
Δικαίωμα χρήσης ακινήτου	0	(1.989)	0	0	(1.989)
Κρατικές επιχορηγήσεις	0	0	0	0	0
Απομείωση αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων	(244.839)	9.920	0	0	(234.919)
Σύνολο	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**

Η Εταιρεία δεν έχει αναγνωρίσει στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2020 αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις από προσωρινές διαφορές εκπεστέες (ως ανωτέρω) καθώς και από φορολογικές ζημίες λόγω μη αναμενόμενου συμψηφισμού με μελλοντικά φορολογικά κέρδη.

9. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Οι πελάτες και λοιπές απαιτήσεις αναλύονται ως εξής:

Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις *(ποσά σε Ευρώ)*	31.12.2020	31.12.2019
Πελάτες συνδεδεμένα μέρη	114.062	121.249
Λοιπές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	160.069	78.020
Έξοδα επομένων χρήσεων	91	201
Σύνολο	**274.221**	**199.469**

Οι εύλογες αξίες των απαιτήσεων, είναι άτοκες και βραχυπρόθεσμες και συμπίπτουν, περίπου, με τις λογιστικές αξίες.

10. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών αναλύονται ως εξής:

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών *(ποσά σε Ευρώ)*	31.12.2020	31.12.2019
Καταθέσεις όψεως σε Ευρώ	3.134	14.533
Σύνολο	**3.134**	**14.533**

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών είναι σε Ευρώ και είναι εγχώρια.

11. Μετοχικό κεφάλαιο & Υπέρ το Άρτιο

Μετοχικό Κεφάλαιο *(ποσά σε Ευρώ)*	Αριθμός μετοχών	Ονομαστική αξία	Μετοχικό κεφάλαιο	Υπερ το άρτιο
Υπόλοιπο 1.1.2019	**41.490**	**10**	**414.900**	**3.194.100**
Μεταβολές χρήσης 2019	672	10	6.720	665.280
Υπόλοιπο 31.12.2019	**42.162**	**10**	**421.620**	**3.859.380**
Μεταβολές χρήσης 2020	0	10	0	0
Υπόλοιπο 31.12.2020	**42.162**	**10**	**421.620**	**3.859.380**

Παρατίθεται ανάλυση του ολοσχερώς καταβλημένου μετοχικού κεφαλαίου:

(ποσά σε Ευρώ)	31.12.2020	31.12.2019
Μετοχικό κεφάλαιο	421.620	421.620
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	3.859.380	3.859.380
Σύνολο	**4.281.000**	**4.281.000**

12. Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις

Οι μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις αναλύονται ως ακολούθως:

Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις *(ποσά σε Ευρώ)*	31.12.2020	31.12.2019
Ομολογιακά δάνεια σε ευρώ	124.905	124.905
Σύνολο	**124.905**	**124.905**

Το λογιστικό υπόλοιπο των δανείων προσεγγίζει την εύλογη αξία του.

Η κίνηση των δανειακών υποχρεώσεων για τις χρήσεις 2020 και 2019 έχει ως εξής:

Κίνηση δανείων *(ποσά σε Ευρώ)*	31.12.2020	31.12.2019
Υπόλοιπο έναρξης	**124.905**	**679.905**
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με κεφαλαιοποίηση δανείου	0	(550.000)
Δουλευμένοι τόκοι δανείων	3.429	3.525
Μεταφορά δουλευμένων τόκων περιόδου σε βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	(3.429)	(3.525)
Προσθήκες	0	0
Αποπληρωμές	0	(5.000)
Υπόλοιπο λήξης	**124.905**	**124.905**

Η περίοδος αποπληρωμής του κεφαλαίου του ομολογιακού δανείου από την ημερομηνία της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης μέχρι τη συμβατική ημερομηνία λήξης αναλύεται κατωτέρω:

Πληρωμές κεφαλαίου *(ποσά σε Ευρώ)*	31.12.2020	31.12.2019
Μέχρι 1 έτος	0	0
Από 1 έως 5 έτη	0	0
Μετά από 5 έτη	124.905	124.905
Σύνολο	**124.905**	**124.905**

Περαιτέρω πληροφορίες για τον δανεισμό της επιχείρησης παρατίθενται παρακάτω:

Ανάλυση δανεισμού	Ονομαστική αξία	Επιτόκιο	Λήξη	Υπόλοιπο
Ομολογιακό δάνειο - Συνδεδεμένα μέρη	2.900.000,00	2,7% + 12M Euribor	21.01.2029	124.905,00

Για τα ανωτέρω ομολογιακά δάνεια δεν έχουν υποθηκευτεί περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας.

13. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Το ποσό των λοιπών μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων Ευρώ 75.000 (2019: Ευρώ 75.000) αφορά σε ληφθείσες εγγυήσεις από τη συνδεδεμένη εταιρεία AZOE RESORT Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Αγοράς Ανάπτυξης και Εκμετάλλευσης Ακινήτων.

14. Κρατικές επιχορηγήσεις

Κρατικές επιχορηγήσεις *(ποσά σε Ευρώ)*	31.12.2020	31.12.2019
Υπόλοιπο έναρξης χρήσεως	0	0
Ληφθείσες επιχορηγήσεις χρήσεως	53.441	0
Μεταφορά σε έσοδα χρήσεως	(540)	0
Τόκοι επιστρεπτέας προκαταβολής	592	0
Υπόλοιπο λήξης χρήσεως	**53.493**	**0**

Η Εταιρεία έλαβε προσωρινό μέτρο κρατικής ενίσχυσης με τη μορφή επιστρεπτέας προκαταβολής λόγω της εμφάνισης και διάδοσης του κορωνοϊού COVID-19. Η ενίσχυση χορηγήθηκε σύμφωνα με τα οριζόμενα στην C(2020) 1863/19.3.2020 Ανακοίνωση της Ευρωπαϊκής Επιτροπής «Προσωρινό πλαίσιο για τη λήψη μέτρων κρατικής ενίσχυσης με σκοπό να στηριχθεί η οικονομία κατά τη διάρκεια της τρέχουσας έξαρσης της νόσου COVID-19».

Συγκεκριμένα η Εταιρεία ενισχύθηκε με κρατική ενίσχυση ως εξής:

Επιστρεπτέα προκαταβολή 1 με βασικό επιτόκιο αυτό που έχει ορίσει η Ευρωπαϊκή Επιτροπή για την Ελλάδα και ισχύει κατά την ημερομηνία έναρξης ισχύος της παρούσας, σύμφωνα με την ανακοίνωση την τελευταίας αριθ. 2008/C 14/02 (C 14/6 της 19.1.2008), προσαυξημένο κατά 109 μονάδες βάσης. Για το χρονικό διάστημα ως την 31η Δεκεμβρίου 2021 παρέχεται άτοκη περίοδος χάριτος, κατά την οποία η δικαιούχος επιχείρηση δεν υποχρεούται να επιστρέφει οιοδήποτε τμήμα κεφαλαίου ή τόκων. Μετά την παρέλευση της περιόδου χάριτος, το ποσό της ληφθείσας ενίσχυσης επιστρέφεται σε σαράντα (40) ισόποσες τοκοχρεωλυτικές μηνιαίες δόσεις, εκάστης εξ αυτών καταβλητέας την τελευταία ημέρα του μήνα. Παρέχεται δυνατότητα α) επιστροφής μόνο ποσοστού 70% της ενίσχυσης, εφόσον ο κύκλος εργασιών της επιχείρησης, ένα έτος μετά τη λήψη της ενίσχυσης, είναι μειωμένος κατά 70% ή παραπάνω σε σχέση με το ύψος του κύκλου εργασιών αναφοράς ή των ακαθάριστων εσόδων αναφοράς, όπως αυτά ορίζονται στις παρ. 10 και 11 του άρθρου 2 της παρούσας και β) επιστροφής μόνο ποσοστού 60% της ενίσχυσης, για τις επιχειρήσεις που απασχολούσαν την 31η Μαρτίου 2020 περισσότερους από 20 εργαζόμενους, εφόσον διατηρήσουν κατά μέσο όρο τον αριθμό των εργαζομένων που απασχολούσαν κατά την 31η Μαρτίου 2020, βάσει των στοιχείων του συστήματος ΕΡΓΑΝΗ, ως και την 31η Μαρτίου 2021.

Επιστρεπτέα προκαταβολή 2 με επιτόκιο αναφοράς 0,94% το οποίο αντιστοιχεί στο βασικό επιτόκιο που έχει ορίσει η Ευρωπαϊκή Επιτροπή για την Ελλάδα και ισχύει κατά την ημερομηνία έναρξης ισχύος της παρούσας, σύμφωνα με την ανακοίνωση την τελευταίας υπ' αρ. 2008/C 14/02 (C 14/6 της 19.1.2008), ήτοι -0,15, προσαυξημένο κατά 109 μονάδες βάσης. Για το χρονικό διάστημα ως την 31η Δεκεμβρίου 2021 παρέχεται άτοκη περίοδος χάριτος, κατά την οποία η δικαιούχος επιχείρηση δεν υποχρεούται να επιστρέφει οιοδήποτε τμήμα κεφαλαίου ή τόκων. Μετά την παρέλευση της περιόδου χάριτος, το ποσό της ληφθείσας ενίσχυσης επιστρέφεται σε σαράντα (40) ισόποσες τοκοχρεωλυτικές μηνιαίες δόσεις, εκάστης εξ αυτών καταβλητέας την τελευταία ημέρα του μήνα. Παρέχεται δυνατότητα α) επιστροφής μόνο ποσοστού 70% της ενίσχυσης, εφόσον ο κύκλος εργασιών της επιχείρησης, ένα έτος μετά τη λήψη της ενίσχυσης, είναι μειωμένος κατά 70% ή παραπάνω σε σχέση με το ύψος του κύκλου εργασιών αναφοράς ή των ακαθάριστων εσόδων αναφοράς, όπως αυτά ορίζονται στις παρ. 10 και 11 του άρθρου 2 της παρούσας και β) επιστροφής μόνο ποσοστού 60% της ενίσχυσης, για τις επιχειρήσεις που απασχολούσαν την 1η Ιουνίου 2020 περισσότερους από είκοσι (20) εργαζόμενους, εφόσον διατηρήσουν κατά μέσο όρο τον αριθμό των εργαζομένων που απασχολούσαν κατά την 1η Ιουνίου 2020, βάσει των στοιχείων του συστήματος ΕΡΓΑΝΗ, ως και την 1η Ιουνίου 2021.

Επιστρεπτέα προκαταβολή 3 με επιτόκιο αναφοράς 0,83% το οποίο αντιστοιχεί στο βασικό επιτόκιο που έχει ορίσει η Ευρωπαϊκή Επιτροπή για την Ελλάδα και ισχύει κατά την ημερομηνία έναρξης ισχύος της παρούσας, σύμφωνα με την ανακοίνωση την τελευταίας υπ' αρ. 2008/C 14/02 (C 14/6 της 19.1.2008), ήτοι -0,26, προσαυξημένο κατά 109 μονάδες βάσης. Για το χρονικό διάστημα ως την 31η Δεκεμβρίου 2021 παρέχεται άτοκη περίοδος χάριτος, κατά την οποία η δικαιούχος επιχείρηση δεν υποχρεούται να επιστρέφει οιοδήποτε τμήμα κεφαλαίου ή τόκων. Μετά την παρέλευση της περιόδου χάριτος, το ποσό της ληφθείσας ενίσχυσης επιστρέφεται σε σαράντα (40) ισόποσες τοκοχρεωλυτικές μηνιαίες δόσεις, εκάστης εξ αυτών καταβλητέας την τελευταία ημέρα του μήνα. Παρέχεται δυνατότητα α) επιστροφής μόνο ποσοστού 70% της ενίσχυσης, εφόσον ο κύκλος εργασιών της επιχείρησης, ένα έτος μετά τη λήψη της ενίσχυσης, είναι μειωμένος κατά 70% ή παραπάνω σε σχέση με το ύψος του κύκλου εργασιών αναφοράς ή

των ακαθάριστων εσόδων αναφοράς, όπως αυτά ορίζονται στις παρ. 10 και 11 του άρθρου 2 της παρούσας και β)επιστροφής μόνο ποσοστού 60% της ενίσχυσης, για τις επιχειρήσεις που απασχολούσαν την 1η Αυγούστου 2020 περισσότερους από είκοσι (20) εργαζόμενους, εφόσον διατηρήσουν κατά μέσο όρο τον αριθμό των εργαζομένων που απασχολούσαν κατά την 1η Αυγούστου 2020, βάσει των στοιχείων του συστήματος ΕΡΓΑΝΗ, ως και την 1η Αυγούστου 2021. Σε περίπτωση που ο αριθμός των εργαζομένων που απασχολούσε η επιχείρηση την 1η Αυγούστου 2020 είναι υψηλότερος από αυτόν που απασχολούσε την 1η Μαρτίου 2020, η ανωτέρω δυνατότητα παρέχεται εφόσον διατηρήσει κατά μέσο όρο τον αριθμό των εργαζομένων που απασχολούσε κατά την 1η Μαρτίου 2020, βάσει των στοιχείων του συστήματος ΕΡΓΑΝΗ, ως και την 1η Αυγούστου 2021. Για την πλήρωση της προϋπόθεσης των προηγούμενων εδαφίων, από τον αριθμό των εργαζομένων που απασχολούσαν οι επιχειρήσεις κατά την 1η Αυγούστου 2020 ή κατά την 1η Μαρτίου 2020, κατά περίπτωση, εξαιρούνται οι λύσεις συμβάσεων ένεκα συνταξιοδότησης ή θανάτου, οι λύσεις συμβάσεων εργασίας ορισμένου χρόνου και οι οικειοθελείς παραιτήσεις.

Επιστρεπτέα προκαταβολή 4 με επιτόκιο αναφοράς: 0,74% το οποίο αντιστοιχεί στο βασικό επιτόκιο που έχει ορίσει η Ευρωπαϊκή Επιτροπή για την Ελλάδα και ισχύει κατά την ημερομηνία έναρξης ισχύος της παρούσας, σύμφωνα με την ανακοίνωση την τελευταίας αριθ. 2008/C 14/02 (C 14/6 της 19.1.2008), ήτοι -0,35, προσαυξημένο κατά 109 μονάδες βάσης. Για το χρονικό διάστημα ως την 31η Δεκεμβρίου 2021 παρέχεται άτοκη περίοδος χάριτος κατά την οποία η δικαιούχος επιχείρηση δεν υποχρεούται να επιστρέψει οιοδήποτε τμήμα κεφαλαίου ή τόκων. Μετά την παρέλευση της περιόδου χάριτος, το ποσό της ληφθείσας ενίσχυσης επιστρέφεται σε σαράντα (40) ισόποσες τοκοχρεωλυτικές μηνιαίες δόσεις, εκάστης εξ αυτών καταβλητέας την τελευταία ημέρα του μήνα. Το ήμισυ (50%) του ποσού της ενίσχυσης δεν επιστρέφεται υπό τον όρο διατήρησης του επιπέδου απασχόλησης έως την 31η Μαρτίου 2021 με την προϋπόθεση διατήρησης του επίπεδου απασχόλησης η επιχείρηση υποχρεούται να διατηρήσει από την 1η Σεπτεμβρίου 2020 έως την 31η Μαρτίου 2021 το επίπεδο απασχόλησης που είχε κατά την 1η Σεπτεμβρίου 2020, βάσει των στοιχείων του συστήματος ΕΡΓΑΝΗ. Σε περίπτωση που το επίπεδο απασχόλησης που είχε η επιχείρηση κατά την 1η Σεπτεμβρίου 2020 είναι υψηλότερο από αυτό που είχε κατά την 1η Μαρτίου 2020, βάσει των στοιχείων του συστήματος ΕΡΓΑΝΗ, η επιχείρηση υποχρεούται να διατηρήσει από την 1η Σεπτεμβρίου 2020 έως την 31 Μαρτίου 2021 το επίπεδο απασχόλησης που είχε κατά την 1η Μαρτίου 2020.

15. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Οι υποχρεώσεις της Εταιρείας σε προμηθευτές και οι λοιπές υποχρεώσεις αναλύονται ως ακολούθως:

Η εύλογη αξία των προμηθευτών προσεγγίζει τη λογιστική αξία αυτών, καθώς αναφέρεται σε βραχυχρόνιες και άτοκες υποχρεώσεις.

Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις		
(ποσά σε Ευρώ)	**31.12.2020**	**31.12.2019**
Προμηθευτές	8.655	12.254
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένες εταιρείες	728	708
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	3.222	1.814
Υποχρεώσεις από φόρους - τέλη	107.468	93.749
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	9.800	8.500
Έσοδα Επομένων χρήσεων	0	8.500
Λοιπές υποχρεώσεις	104	2.011
Σύνολο	**129.978**	**119.036**

16. Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις πληρωτέες στην επόμενη χρήση

Οι μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις πληρωτέες στην επόμενη χρήση αναλύονται ως εξής:

Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις		
(ποσά σε Ευρώ)	**31.12.2020**	**31.12.2019**
Ομολογιακά δάνεια σε ευρώ	0	124.905
Δουλευμένοι τόκοι δανείων	9.303	5.874
Σύνολο	**9.303**	**130.779**

17. Πωλήσεις

Οι πωλήσεις της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

Πωλήσεις		
(ποσά σε Ευρώ)	**2020**	**2019**
Παροχή υπηρεσιών	90.000	100.000
Σύνολο	**90.000**	**100.000**

Οι πωλήσεις της Εταιρείας αφορούν αποκλειστικά την παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών σε συνδεμένη εταιρεία του Ομίλου.

18. Κόστος πωληθέντων / έξοδα διοίκησης

Το κόστος πωληθέντων αναλύεται ως εξής:

Κόστος Πωληθέντων		
(ποσά σε Ευρώ)	**2020**	**2019**
Αμοιβές και έξοδα προσωπικου	31.837	53.601
Αποσβέσεις	624	0
Σύνολο	**32.461**	**53.601**

Τα έξοδα διοίκησης αναλύονται ως εξής:

Έξοδα Διοίκησης		
(ποσά σε Ευρώ)	**2020**	**2019**
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	23.150	21.875
Παροχές τρίτων	10.271	10.490
Φόροι - τέλη	95.177	97.178
Διάφορα έξοδα	3.909	12.896
Σύνολο	**132.506**	**142.438**

19. Κέρδη / (ζημίες) από επιμέτρηση επενδυτικών ακινήτων

Από την αποτίμηση σε εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων της εταιρείας προέκυψε:

Κέρδη / (ζημίες) από επιμέτρηση επενδυτικών ακινήτων *(ποσά σε Ευρώ)*	**2020**	**2019**
Κέρδη / (ζημίες) από επιμέτρηση υπολλειμματικής αξίας μισθωμένου ακινήτου	121.583	279.806
	121.583	**279.806**

20. Λοιπά έξοδα/έσοδα εκμετάλλευσης

Τα λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης αναλύονται ως ακολούθως:

Λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης *(ποσά σε Ευρώ)*	**2020**	**2019**
Λοιπά έξοδα	5.168	4.912
Ζημιά από εκχώρηση γης με χρηματοδοτική μίσθωση	0	36.746
Σύνολο	**5.168**	**41.658**

Τα λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης αναλύονται ως ακολούθως:

Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης *(ποσά σε Ευρώ)*	**2020**	**2019**
Μισθώσεις γης	202	(0)
Λοιπά έσοδα	794	0
Σύνολο	**996**	**(0)**

21. Χρηματοοικονομικά έσοδα

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα αναλύονται ως ακολούθως:

Χρηματοοικονομικά έσοδα *(ποσά σε Ευρώ)*	**2020**	**2019**
Έσοδα τόκων από χρηματοδοτικές μισθώσεις	69.367	69.715
Σύνολο	**69.367**	**69.715**

22. Χρηματοοικονομικά έξοδα

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα αναλύονται ως ακολούθως:

Χρηματοοικονομικά έξοδα *(ποσά σε Ευρώ)*	**2020**	**2019**
Χρεωστικοί τόκοι ομολογιακών δανείων	3.429	3.525
Τόκοι επιστρεπτέας προκαταβολής	592	0
Λοιπά τραπεζικά έξοδα	241	214
Τόκοι μισθώσεων ΔΠΧΑ 16	129	0
Σύνολο	**4.391**	**3.739**

23. Φόρος εισοδήματος

Στην τρέχουσα και στην προηγούμενη χρήση δεν προέκυψε τρέχων φόρος εισοδήματος καθώς η Εταιρεία εμφάνισε φορολογικές ζημίες. Επιπλέον δεν αναγνωρίζει αναβαλλόμενο φόρο έσοδο ο οποίος θα προέκυπτε από φορολογικές ζημίες και προσωρινές εκπεστέες διαφορές καθώς δεν υπάρχει βεβαιότητα για μελλοντικά φορολογικά κέρδη.

Η Ελληνική φορολογική νομοθεσία και οι σχετικές διατάξεις, υπόκεινται σε ερμηνείες από τις φορολογικές αρχές. Οι δηλώσεις φόρου εισοδήματος κατατίθενται στις φορολογικές αρχές σε ετήσια βάση,

αλλά τα κέρδη ή οι ζημιές που δηλώνονται, για φορολογικούς σκοπούς, παραμένουν προσωρινά εκκρεμή έως ότου οι φορολογικές αρχές ελέγξουν τις φορολογικές δηλώσεις και τα βιβλία του φορολογούμενου, και με βάση τους ελέγχους αυτούς, θα οριστικοποιηθούν και οι σχετικές φορολογικές υποχρεώσεις. Η Εταιρεία εκτιμά ότι οι μελλοντικοί φορολογικοί έλεγχοι δεν θα έχουν σημαντική επίδραση επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Σύμφωνα με τις διατάξεις της φορολογικής νομοθεσίας, ο συντελεστής φόρου εισοδήματος, κατά την 31 Δεκεμβρίου 2020 ήταν 24%.

Η Εταιρεία έχει περαιώσει σύμφωνα με το Ν. 3888/2010 μέχρι και τη χρήση 2009. Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά για χρήσεις από 2010 έως και 2014, 2016, 2017, 2018, 2019 και την κλειόμενη χρήση.

Η Εταιρεία έχει λάβει πιστοποιητικό φορολογικής συμμόρφωσης με σύμφωνη γνώμη από τον ορκωτό ελεγκτή της για τις χρήσεις 2015 και 2019 σύμφωνα με την Ελληνική φορολογική νομοθεσία. Βάσει κριτηρίων ανάλυσης κινδύνου, οι Ελληνικές φορολογικές αρχές μπορεί να επιλέξουν την Εταιρεία για φορολογικό έλεγχο στο πλαίσιο των ελέγχων που διενεργούν σε εταιρείες που έλαβαν πιστοποιητικά φορολογικής συμμόρφωσης με σύμφωνη γνώμη του ορκωτού ελεγκτή. Στην περίπτωση αυτή, οι Ελληνικές φορολογικές αρχές έχουν το δικαίωμα να διενεργήσουν φορολογικό έλεγχο των χρήσεων που θα επιλέξουν, λαμβάνοντας υπόψη την εργασία για την έκδοση του πιστοποιητικού φορολογικής συμμόρφωσης. Η Εταιρεία δεν έχει λάβει καμία εντολή ελέγχου από τις φορολογικές αρχές για τις ανωτέρω χρήσεις, ωστόσο λαμβάνοντας υπόψη τη σχετική νομοθεσία για την πενταετή παραγραφή θεωρεί ότι οι χρήσεις 2010 ως και 2014 έχουν οριστικά παραγραφεί. Για τις χρήσεις από 2015 έως 2020 και δεν αναμένεται να προκύψουν πρόσθετοι φόροι και προσαυξήσεις στο πλαίσιο ελέγχου των Ελληνικών φορολογικών αρχών.

24. Συναλλαγές και υπόλοιπα με συνδεμένα μέρη

Οι συναλλαγές της Εταιρείας με τα συνδεμένα μέρη, που είναι η μητρική, οι συγγενείς επιχειρήσεις και τα ανώτατα στελέχη της Εταιρείας και του Ομίλου, κατά την έννοια του ΔΛΠ 24 αναλύονται ως ακολούθως:

Χρήση 2020

Συνδεδεμένη Εταιρεία *(ποσά σε Ευρώ)*	Πωλήσεις αγαθών και υπηρεσιών	Αγορές αγαθών και υπηρεσιών	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
SINGLE PURPOSE VEHICLE TWO LTD - Κεφάλαιο και Τόκοι Ομολογικού Δανείου	0	3.429	0	134.208
SINGLE PURPOSE VEHICLE TWO LTD - Λοιπά	0	0	0	439
AZOE RESORT ΜΑΕ	159.367	0	2.068.274	75.289
	159.367	**3.429**	**2.068.274**	**209.936**

Χρήση 2019

Συνδεδεμένη Εταιρεία *(ποσά σε Ευρώ)*	Πωλήσεις αγαθών και υπηρεσιών	Αγορές αγαθών και υπηρεσιών	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
SINGLE PURPOSE VEHICLE TWO LTD -Κεφάλαιο και Τόκοι Ομολογικού Δανείου	0	3.525	0	130.779
SINGLE PURPOSE VEHICLE TWO LTD - Λοιπά	0	0	0	439
ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑΤΕΣΣΕΡΑ ΑΕ	159.922	0	2.003.048	75.269
	159.922	**3.525**	**2.003.048**	**206.488**

Οι πωλήσεις στην AZOE RESORT Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Αγοράς Ανάπτυξης και Εκμετάλλευσης Ακίνητων αφορούν σε παροχή υπηρεσιών ύψους Ευρώ 90.000 καθώς και χρηματοοικονομικά έσοδα από χρηματοδοτική μίσθωση ποσού Ευρώ 67.622.

Δεν δόθηκαν αμοιβές στα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου στην τρέχουσα και προηγούμενη χρήση.

Οι συναλλαγές με τα συνδεμένα μέρη γίνονται με τους ίδιους όρους που ισχύουν για τα μη συνδεμένα μέρη, εκτός από τα ομολογιακά δάνεια που έχουν δοθεί από θυγατρικές εταιρείες του Ομίλου με έδρα την Κύπρο με προνομιακό επιτόκιο για την Εταιρεία.

25. Δεσμεύσεις, ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις

25.1 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις από επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές

Δεν υπάρχουν σημαντικές επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές οι οποίες να επηρεάζουν ουσιωδώς τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

25.2 Λοιπές ενδεχόμενες υποχρεώσεις / ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις.

Η Εταιρεία έχει περαιώσει σύμφωνα με το Ν. 3888/2010 μέχρι και τη χρήση 2009. Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά για τις έξι προηγούμενες χρήσεις από 2010 έως και 2014, 2016, 2017, 2018, 2019 και την κλειόμενη χρήση. Μέχρι την 31ηΔεκεμβρίου 2020 δεν έχει κοινοποιηθεί από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές οποιαδήποτε εντολή ελέγχου στην Εταιρεία. Ως εκ τούτου το δικαίωμα του Δημοσίου να κοινοποιεί φύλλα ελέγχου και πράξεις προσδιορισμού φόρου, τελών, εισφορών και προστίμων με σκοπό την επιβολή φόρου, έχει παραγραφεί για τις χρήσεις έως και το 2014 κατ' εφαρμογή των διατάξεων: α) της παρ. 1 του άρθρου 84 του ν. 2238/1994 (ανέλεγκτες υποθέσεις φορολογίας εισοδήματος), β) της παρ. 1 του άρθρου 57 του ν. 2859/2000 (ανέλεγκτες υποθέσεις Φ.Π.Α. και γ) της παρ. 5 του άρθρου 9 του ν. 2523/1997 (επιβολή προστίμων για υποθέσεις φορολογίας εισοδήματος). Η Διοίκηση θεωρεί ότι δε συντρέχουν οι περιοριστικά αναφερόμενες στους ανωτέρω νόμους περιστάσεις οι οποίες θα μπορούσαν να παρατείνουν την πενταετή παραγραφή σε δεκαετή.

Επιπρόσθετα, η Εταιρεία έχει λάβει πιστοποιητικό φορολογικής συμμόρφωσης με σύμφωνη γνώμη από τον ορκωτό ελεγκτή της για τις χρήσεις 2015 και 2019 σύμφωνα με το άρθρο 65^{Α} του Ν.4174/2013 και την υπ' αριθμό ΠΟΛ 1124/18.6.2015. Ωστόσο, βάσει κριτηρίων ανάλυσης κινδύνου, οι Ελληνικές φορολογικές αρχές μπορεί να επιλέξουν την Εταιρεία για φορολογικό έλεγχο στο πλαίσιο των ελέγχων που διενεργούν σε εταιρείες που έλαβαν πιστοποιητικά φορολογικής συμμόρφωσης με σύμφωνη γνώμη του ορκωτού ελεγκτή. Στην περίπτωση αυτή, οι Ελληνικές φορολογικές αρχές έχουν το δικαίωμα να διενεργήσουν φορολογικό έλεγχο των χρήσεων που θα επιλέξουν, λαμβάνοντας υπόψη την εργασία για την έκδοση του πιστοποιητικού φορολογικής συμμόρφωσης.

Η Διοίκηση εκτιμά ότι, κυρίως λόγω του ύψους των φορολογικών ζημιών, δεν θα προκύψουν πρόσθετοι φόροι και προσαυξήσεις στο πλαίσιο ενδεχόμενου ελέγχου από τις Ελληνικές φορολογικές αρχές, για τις ανοιχτές φορολογικά χρήσεις 2015 ως και την κλειόμενη χρήση.

26. Εύλογη αξία χρηματοοικονομικών στοιχείων

Δεν υφίσταται διαφορά μεταξύ των εύλογων αξιών και των αντίστοιχων λογιστικών των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων (δηλαδή των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων, των ταμειακών διαθεσίμων, των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων, των παράγωγων χρηματοοικονομικών μέσων και των δανείων).

Η εύλογη αξία ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου είναι το ποσό που εισπράττεται για την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου ή πληρώνεται για το διακανονισμό μιας υποχρέωσης σε μία συναλλαγή υπό κανονικές συνθήκες μεταξύ δύο εμπορικά συναλλασσόμενων κατά την ημερομηνία αποτίμησης της. Η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31 Δεκεμβρίου 2020 προσδιορίστηκε με την καλύτερη δυνατή εκτίμηση από την Διοίκηση. Σε περιπτώσεις όπου δεν υπάρχουν διαθέσιμα δεδομένα ή είναι αυτά περιορισμένα από ενεργές χρηματαγορές οι

αποτιμήσεις των εύλογων αξιών έχουν προκύψει από την εκτίμηση της Διοίκησης σύμφωνα με τις διαθέσιμες πληροφορίες που υπάρχουν.

Οι μέθοδοι αποτίμησης της εύλογης αξίας ιεραρχούνται σε τρία επίπεδα:

- Επίπεδο 1: Χρηματιστηριακές αξίες από ενεργές χρηματαγορές για ακριβώς ίδια εμπορεύσιμα στοιχεία.
- Επίπεδο 2: Αξίες που δεν είναι επιπέδου 1 αλλά μπορεί να εντοπισθούν ή να προσδιορισθούν άμεσα ή έμμεσα μέσω χρηματιστηριακών τιμών από ενεργές χρηματαγορές.
- Επίπεδο 3: Αξίες για περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις που δεν βασίζονται σε χρηματιστηριακές τιμές από ενεργές χρηματαγορές.

Οι παρακάτω μέθοδοι και παραδοχές χρησιμοποιήθηκαν για την εκτίμηση της εύλογης αξίας για κάθε κατηγορία χρηματοοικονομικού στοιχείου:

- Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών, εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις, προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις: Η λογιστική αξία είναι σχεδόν ίδια με την εύλογη επειδή η λήξη αυτών των χρηματοοικονομικών στοιχείων είναι βραχυπρόθεσμη.
- Δάνεια: Η λογιστική αξία είναι σχεδόν ίδια με την εύλογη επειδή τα δάνεια αυτά είναι έντοκα με επιτόκιο αντίστοιχο με αυτό της τρέχουσας αγοράς.

27. Μεταγενέστερα γεγονότα

Δεν υπάρχουν άλλα μεταγενέστερα της 31ης Δεκεμβρίου 2020 γεγονότα που να αφορούν την Εταιρεία και για τα οποία να χρειάζεται αναφορά με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.

Αθήνα, 28 Μαΐου 2021

Για την «ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΕΙΚΟΣΙ ΕΝΑ Α.Ε.»

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.	**Το μέλος του Δ.Σ.**	**Η Λογίστρια**
Ήρως Μιλτιάδους (εκπροσωπώντας DCP Directors)	**Άννα Οικονόμου**	**Νίκη Παπάζογλου**
ΔΙΑΒ.Ε413660	ΑΔΤΑΖ047611	ΑΡ.ΑΔΕΙΑΣ Α' ΤΑΞΗΣ: 86172