Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2021.11.28 14:15:11 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.:2537185

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **EUROASSET ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**, το διακριτικό τίτλο _____ και αριθμό ΓΕΜΗ **3816301000**.

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 2723044 οι εγκεκριμένες από την 26/11/2021 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 2723045 η από 26/11/2021 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 «**DELOITTE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΟΡΚΩΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ ΛΟΓΙΣΤΩΝ**», Α.Φ.Μ. 094394788-Δ.Ο.Υ. ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ, Αρ. ΓΕΜΗ 1223601000, και (Δ/νση : ΦΡΑΓΚΟΚΚΛΗΣΙΑΣ 3Α ΤΚ , ΜΑΡΟΥΣΙ), με αριθμό μητρώου ΣΟΕΛ 120.

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.

EUROASSET ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΕ

ΕΔΡΑ : ΕΛΑΙΩΝ 59, ΝΕΑ ΚΗΦΙΣΙΑ, ΑΘΗΝΑ

ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ.: 3816301000

ΕΤΗΣΙΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

ΤΗΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2020

Χρήση από 1 Ιανουαρίου 2020 μέχρι 31 Δεκεμβρίου 2020

Σύμφωνα με τα

Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα Ν.4308/2014 (ΕΛΠ)

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Έκθεση Δ.Σ. προς την Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση	3-6
Ισολογισμός της 31ης Δεκεμβρίου 2020	7
Κατάσταση αποτελεσμάτων της χρήσεως 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2020	8
Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων	9-21
Έκθεση ελέγχου ανεξάρτητου ορκωτού ελεγκτή λογιστή	22

Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρίας EUROASSET ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΕ για τα πεπραγμένα της 21ης εταιρικής χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2020.

Κύριοι μέτοχοι,

Με την ευκαιρία της κατάθεσης για έγκριση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της EUROASSET ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΕ (η «Εταιρία»), σας παρουσιάζουμε την παρούσα έκθεσή μας, για την εταιρική χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2020.

ΓΕΝΙΚΑ

Η παρούσα εταιρική χρήση είναι η 21η κατά σειρά και περιλαμβάνει την χρονική περίοδο από 1 Ιανουαρίου 2020 έως και 31 Δεκεμβρίου 2020.

Κατά τη διάρκεια της χρήσης αυτής, οι δραστηριότητες της Εταιρίας υπήρξαν σύμφωνες με την ισχύουσα νομοθεσία και τους σκοπούς της όπως ορίζονται από το καταστατικό της.

Ο Ισολογισμός και η Κατάσταση Αποτελεσμάτων της ανωτέρω χρήσης όπως υποβάλλονται στη Γενική Συνέλευση των Μετόχων, καθώς και το Προσάρτημα, προκύπτουν από τα βιβλία και στοιχεία της Εταιρίας και συντάχθηκαν σύμφωνα με το νόμο 4308/2014 στο εξής Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα ή ΕΛΠ.

Το Διοικητικό Συμβούλιο (εφεξής ΔΣ) επιχειρώντας μια γενική τοποθέτηση επί των εργασιών της Εταιρίας, των στοιχείων του Ισολογισμού και της Κατάστασης Αποτελεσμάτων της κρινόμενης χρήσης, σας γνωρίζει τα παρακάτω:

ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ

Πάγια
Το ποσό των παγίων συμπεριλαμβανομένου του υπό κεφαλαιοποίηση κόστους ανέγερσης πολυτελούς οικίας η οποία αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός της επόμενης χρήσης ανήλθε κατά την 31.12.2020 μετά από αποσβέσεις σε 8.720.811,89 € (για το έτος 2019 ανήλθε σε 6.618.643 €).

Λοιπά
Οι λοιπές απαιτήσεις που παρουσιάζονται επί του ενεργητικού αφορούν ποσά δοσμένων εγγυήσεων σε πάροχο ηλεκτρικής ενέργειας καθώς και προκαταβολές σε εργολάβους έναντι πιστοποίησης εργασιών επί ανέγερσης ακινήτων.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ

Μετοχικό κεφάλαιο
Το μετοχικό κεφάλαιο κατά την παρούσα εταιρική χρήση ανήλθε σε 9.164.694 €, διαιρούμενο σε 110.418 ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας 83 € έκαστης.

ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΧΡΗΣΗΣ

Κύκλος εργασιών

Τα έσοδα της Εταιρίας από εκμίσθωση ακινήτων αυξήθηκαν σε ποσοστό 10,23 % σε σχέση με τα αντίστοιχα της προηγουμένης χρήσης (από 172.487,51 € το 2019 ανήλθαν σε 190.140,23 € το 2020).

Λειτουργικά έξοδα

Τα λειτουργικά έξοδα της Εταιρίας για την χρήση 2020 ανήλθαν σε 278.495,23 €, συμπεριλαμβανομένου κόστους απόσβεσης πάγιων περιουσιακών στοιχείων ενώ για το 2019 ανήλθαν σε € 321.612,10 €.

Χρηματοοικονομικά έσοδα /έξοδα

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα της Εταιρίας ανήλθαν σε 1.045,98 €.

Αποτελέσματα εις νέον

Η επιβάρυνση του κόστους απόσβεσης των πάγιων περιουσιακών στοιχείων, επηρεάζει αρνητικά τα αποτελέσματα της τρέχουσας χρήσης και οι ζημίες αυτής ανήλθαν σε 89.400,10 €

Αριθμοδείκτες

Για την πληρέστερη παρουσίαση των εργασιών της Εταιρίας σας παρουσιάζουμε τους ακόλουθους δείκτες.

Δείκτες Οικονομικής Διάρθρωσης	2020	2019
Κυκλοφορούν ενεργητικό / Σύνολο ενεργητικού	6,43%	4,43%
Ίδια κεφάλαια / Σύνολο υποχρεώσεων	438,91%	1.059,90%
Κυκλοφορούν ενεργητικό / Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	35,05%	142,92%
Καθαρά αποτελέσματα προ φόρων / Πωλήσεις	-47,02%	-86,60%

Ακολουθούμενες βασικές λογιστικές αρχές

Για την κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της χρήσης 2020, ήτοι Ισολογισμός, Κατάσταση Αποτελεσμάτων, και Προσάρτημα, εφαρμόστηκαν οι λογιστικές αρχές που προβλέπονται από τα ΕΛΠ αναλυτική παρουσίαση των οποίων γίνεται στο κεφάλαιο ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ υποκεφάλαιο 3.

Τέλος, σας αναφέρουμε ότι:

- Δεν υπήρξε δραστηριότητα της Εταιρίας, κατά την χρήση 2020 στους τομείς της έρευνας και της ανάπτυξης.
- Η Εταιρία δεν διαθέτει υποκαταστήματα.
- Δεν υπήρχαν ίδιες μετοχές κατά την 31 Δεκεμβρίου 2020.

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

Την κλειόμενη χρήση, το κεφάλαιο κίνησης της Εταιρείας (βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις – κυκλοφορούντα στοιχεία του Ενεργητικού) κατέστη αρνητικό. Αυτό οφείλεται κατά κύριο λόγο στις βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας κυρίως επειδή δεν τηρήθηκαν οι χρηματοοικονομικοί δείκτες του ομολογιακού δανείου και για τον λόγο αυτό το μακροπρόθεσμο μέρος έχει συμπεριληφθεί στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις. Η Εταιρία έχει αιτηθεί από την τράπεζα τη λήψη waiver σχετικά με την μη τήρηση των καθορισμένων από την σύμβαση του Ομολογιακού δανείου χρηματοοικονομικών δεικτών για την χρήση του 2020. Η Διοίκηση εκτιμά ότι η έκβαση του αιτήματος προς την τράπεζα για την λήψη του waiver θα είναι θετική. Τέλος, εντός του 2021, έχουν ήδη πραγματοποιηθεί έξι αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου, συνολικού ποσού € 700 χιλιάδων σε μετρητά.

Εντός του 2021 αναμένεται περαιτέρω αύξηση των εσόδων κατά ποσό € 82 χιλιάδων από την εμπορική εκμετάλλευση της πολυτελούς οικείας της Πάρου καθώς και την εκμετάλλευση του ακινήτου στο Ψυχικό. Το 2022, αναμένεται περαιτέρω αύξηση των εσόδων, από την εμπορική εκμετάλλευση του συνόλου των ακινήτων κατά ποσό € 90 χιλιάδων σε σχέση με το 2021.

Διαχείριση κινδύνων
Η Εταιρία παρακολουθεί και εξετάζει μέσω των οργάνων της, τη διαχείριση των κινδύνων και την έκθεση της Εταιρίας στους κινδύνους αυτούς.

1. Συναλλαγματικός κίνδυνος
Η Εταιρία δεν αντιμετωπίζει κίνδυνο από τη μεταβολή των τιμών του συναλλάγματος, μιας και διενεργεί περιορισμένου εύρους συναλλαγές σε ξένο νόμισμα.

2. Κίνδυνος ρευστότητας
Ως κίνδυνος ρευστότητας ορίζεται το ενδεχόμενο αδυναμίας της Εταιρίας να αποπληρώσει πλήρως ή εγκαίρως τις τρέχουσες και μελλοντικές υποχρεώσεις της. Η Εταιρία έχει τη δυνατότητα να αντιμετωπίσει τον κίνδυνο αυτό μέσω των αναγκαίων διαθεσίμων που διαθέτει, των ανοιχτών γραμμών ρευστότητας και τις Αυξήσεις Μετοχικού Κεφαλαίου οι οποίες πραγματοποιούνται όποτε απαιτείται.

Περιβαλλοντικά ζητήματα
Έχουν εκπληρωθεί όλες οι υποχρεώσεις, τυπικές και ουσιαστικές που υπαγορεύονται από την Ελληνική Νομοθεσία, όσον αφορά Περιβαλλοντικά θέματα.

Εργασιακά ζητήματα
Έχουν εκπληρωθεί όλες οι υποχρεώσεις, τυπικές και ουσιαστικές που υπαγορεύονται από την Ελληνική Νομοθεσία, όσον αφορά θέματα Εργατικά. Οι εργασιακές σχέσεις βρίσκονται σε πολύ καλό επίπεδο, αφού η διαμόρφωσή τους, πέραν των προβλεπόμενων από τις σχετικές διατάξεις της εργατικής νομοθεσίας, βασίζεται πάνω στο σεβασμό των ανθρώπινων δικαιωμάτων και των εργασιακών ελευθεριών, πάνω στην ανάπτυξη πνεύματος αμοιβαίας εμπιστοσύνης, κατανόησης και συνεργασίας, καθώς και στη καθιέρωση πολιτικών Διοίκησης ανθρώπινου δυναμικού που καθορίζουν με σαφή και αμερόληπτο τρόπο όλα τα θέματα προσλήψεων, μετακινήσεων, προαγωγών, εκπαίδευσης, αμοιβών, πρόσθετων παροχών, αδειών και απουσιών.

ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΤΟΥ ΤΕΛΟΥΣ ΧΡΗΣΕΩΣ

1. Εντός του 2021 πραγματοποιήθηκαν 6 αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου την 23/1/2021, 5/3/2021, 19/4/2021, 2/6/2021, 7/7/2021, 1/9/2021 συνολικού ποσού € 700.105.

2. Εντός του 2021, εκδόθηκαν δύο ομολογιακά δάνεια ως ακολούθως:

   a. Ομολογιακό δάνειο ύψους € 656.000, με το ταυτόχρονο κλείσιμο του ισόποσου ανοιχτού αλληλόχρεου λογαριασμού. Η αποπληρωμή του εν λόγω ομολογιακού δανείου θα ξεκινήσει 12 μήνες μετά την έκδοση των ομολογιών και θα αποπληρωθεί σε 35 ισόποσες τριμηνιαίες δόσεις , ήτοι η ολική αποπληρωμή θα πραγματοποιηθεί 115 μήνες μετά την αρχική έκδοση των ομολογιών. Για το παραπάνω ομολογιακό δάνειο, εγγράφηκε προσημείωση επί τετραόροφου ακινήτου στην συνοικία «Κυψέλη».

   b. Ομολογιακό δάνειο ύψους € 150.000, του οποίου οι ομολογίες εκδόθηκαν την 26/02/2021. Οι ομολογίες θα αποπληρωθούν σε 40 ισόποσες τριμηνιαίες δόσεις. Η αποπληρωμή του ομολογιακού δανείου θα ξεκινήσει την 5/4/2021 και θα ολοκληρωθεί την 7/1/2031. Για το παραπάνω ομολογιακό δάνειο, εγγράφηκε προσημείωση επί ακινήτου στην τοποθεσία «Σάντα Μαρία» της κοινότητας Ναούσης της Πάρου. Επιπλέον, για το παραπάνω ομολογιακό δάνειο, συμφωνείται ότι τα μισθώματα από μίσθωση ακινήτου στην TITAN maritime, θα κατατίθενται σε ενεχυριασμένο λογαριασμό.

3. Για την χρήση του 2021 , ο φορολογικός συντελεστής από 24% θα διαμορφωθεί σε 22%

Κατόπιν τούτων σας καλούμε κ.κ. Μέτοχοι όπως:

1. Εγκρίνετε την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης και τις λοιπές χρηματοοικονομικές καταστάσεις της κλειόμενης χρήσεως από 01.01.2020 έως 31.12.2020.

2. Απαλλάξετε τους Ορκωτούς Ελεγκτές της Εταιρίας από κάθε ευθύνη αποζημίωσης για τα πεπραγμένα της χρήσεως 2020, σύμφωνα με το Νόμο αλλά και το καταστατικό της Εταιρίας.

Τέλος, ευχαριστούμε για την εμπιστοσύνη που έχετε επιδείξει προς τα μέλη του ΔΣ.

Μετά τιμής,

Κηφισιά, 28/09/2021

Ο Πρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος	Ο Αντιπρόεδρος	Ο Λογιστής
Γιώργος Ρόκας	Γιώργος Ξαγοράρης	Αγαπητός Καπελές
ΑΔΤ ΑΒ 287690	ΑΔΤ ΑΖ 532994	Αρ.Αδ. 69652

ΛΟΓΙΣΤΙΚΟΣ & ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΟΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ ΜΕΛΟΣ Ο.Ε.Ε. Α.Μ.61777 ΑΡ. ΑΔ. 69652 ΑΝΤΑΞΗΣ ΡΕΤΗΣ 52 - ΓΛΥΦΑΔΑ - ΤΗΛ.: 216 4123118

Ισολογισμός της 31ης Δεκεμβρίου 2020

		2020		2019
Περιουσιακά στοιχεία				
Πάγια		10.473.138,32		8.239.525,40
Μείον: Αποσβεσμένα	-1.752.326,43		-1.620.882,87	
Απομειωμένα		8.720.811,89		6.618.642,53
Αποθέματα		0,00		0,00
Απαιτήσεις		4.422,25		0,00
Λοιπά		525.380,63		275.592,18
Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα		69.956,91		31.033,09
Σύνολο ενεργητικού		***9.320.571,68***		***6.925.267,80***
Καθαρή θέση και υποχρεώσεις				
Κεφάλαια και αποθεματικά		7.591.048,98		6.328.208,42
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		18.360,00		382.516,57
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		1.575.000,00		86.500,00
Λοιπές Υποχρεώσεις		136.162,70		128.042,81
Σύνολο καθαρής θέσης και υποχρεώσεων		***9.320.571,68***		***6.925.267,80***

Οι σημειώσεις στις σελίδες 9 έως 21 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση αποτελεσμάτων της χρήσεως 1ης Ιανουαρίου – 31ης Δεκεμβρίου 2020

	2020	2019
Κύκλος εργασιών (καθαρός)	190.140,61	172.487,51
Παροχές σε εργαζόμενους	-34.445,71	-26.218,21
Αποσβέσεις ενσωμάτων παγίων και άϋλων στοιχείων	-131.443,56	-183.915,72
Λοιπά έξοδα και ζημιές	-112.605,96	-111.478,17
Τόκοι και συναφή κονδύλια (καθαρό ποσό)	-1.045,48	0,00
Αποτέλεσμα προ φόρων	**-89.400,10**	**-149.124,59**
Φόροι	0,00	0,00
Αποτέλεσμα περιόδου μετά από φόρους	**-89.400,10**	**-149.124,59**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 9 έως 21 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

1.ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

Η " EUROASSET ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Α.Ε." (η Εταιρία) ιδρύθηκε το 1999. Η έδρα της Εταιρίας βρίσκεται στην Ελλάδα επί της οδού Ελαιών 59, στη Νέα Κηφισιά, Τ.Κ.14564.

Η Εταιρία έχει αριθμό Γενικού Εμπορικού Μητρώου 3816301000 και η διάρκειά της ορίστηκε έως το 2048.

Ο σκοπός της Εταιρίας είναι:

Η άσκηση πάσης φύσεως επιχειρηματικής δραστηριότητας σχετικά με την αγορά, εκμετάλλευση και πώληση ακινήτων, ιδία εκμίσθωση ή μίσθωση αυτών και λοιπών συναφών ή άλλων τρόπων εκμεταλλεύσεως αυτών.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί σε πλήρη συμφωνία με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα που προβλέπονται από τον Ν. 4308/2014 (εφεξής ΕΛΠ). Σύμφωνα με τον Ν. 4308/2014 η Εταιρία έχει ενταχθεί στην κατηγορία Πολύ Μικρή.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις αφορούν την περίοδο 1.1.2020 έως 31.12.2020, εγκρίθηκαν με απόφαση Διοικητικού Συμβουλίου (εφεξής ΔΣ) της 29ης Σεπτεμβρίου 2021 και τελούν υπό την οριστική έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί με την παραδοχή της συνέχισης των δραστηριοτήτων της Εταιρίας.

Η Εταιρία δεν τελεί υπό εκκαθάριση.

2. ΣΥΝΕΧΙΣΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί στη βάση της συνεχιζόμενης επιχειρηματικής δραστηριότητας (Going concern basis), καθώς αξιολογώντας όλα τα δεδομένα, η Διοίκηση θεωρεί ότι η Εταιρία θα έχει επαρκή χρηματοδότηση για να εξυπηρετηθούν οι χρηματοδοτικές και λειτουργικές της ανάγκες στο άμεσο μέλλον.

Συγκεκριμένα, για την κλειόμενη χρήση, το κεφάλαιο κίνησης της Εταιρίας (βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις – κυκλοφορούντα στοιχεία του Ενεργητικού) κατέστη αρνητικό. Αυτό οφείλεται κατά κύριο λόγο στις βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρίας κατά την κλειόμενη χρήση Κυρίως επειδή δεν τηρήθηκαν οι χρηματοοικονομικοί δείκτες του ομολογιακού δανείου και για τον λόγο αυτό το μακροπρόθεσμο μέρος έχει συμπεριληφθεί στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις. Εντός του 2021, έχουν ήδη πραγματοποιηθεί έξι αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου, συνολικού ποσού € 700 χιλιάδων σε μετρητά. Η πρόθεση της Διοίκησης είναι να στηρίξει την Εταιρία και με επιπλέον αυξήσεις μετοχιού κεφαλαίου, αν αυτές απαιτηθούν.

3. ΒΑΣΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ

Γενικά

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση το ιστορικό κόστος. Οι σημαντικές λογιστικές πολιτικές οι οποίες έχουν χρησιμοποιηθεί στην κατάρτιση αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων συνοψίζονται παρακάτω. Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ.

Οι προβλέψεις του Ν.4308/2014 εφαρμόζονται ανάλογα με την κατηγοριοποίηση της Εταιρίας ως προς το μέγεθος της. Σύμφωνα με τον Ν.4308/2014, η Εταιρία κατατάσσεται στις «πολύ μικρές» επιχειρήσεις.

Η σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων προϋποθέτει την άσκηση κρίσης και τη διενέργεια εκτιμήσεων από τη Διοίκηση, τα οποία επηρεάζουν την εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών, τα αναγνωριζόμενα ποσά των εσόδων, εξόδων, περιουσιακών στοιχείων, υποχρεώσεων και γνωστοποιήσεων. Αυτές οι εκτιμήσεις και παραδοχές βασίζονται στην εμπειρία του παρελθόντος και σε λοιπούς παράγοντες που θεωρείται ότι είναι εύλογα για τις περιστάσεις. Τα πραγματικά γεγονότα όμως, μπορεί να διαφέρουν από αυτές τις εκτιμήσεις. Οι εκτιμήσεις και οι σχετικές παραδοχές επανεκτιμώνται σε συνεχή βάση.

Οι περιοχές που αφορούν περίπλοκες συναλλαγές και εμπεριέχουν μεγάλο βαθμό υποκειμενικότητας, ή οι υποθέσεις και εκτιμήσεις που είναι σημαντικές για τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας

αναφέρονται στην Σημείωση 4. Η Εταιρία, για τα επιμέρους στοιχεία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, εφαρμόζει τις ακόλουθες λογιστικές αρχές και μεθόδους, στα πλαίσια της βασικής αρχής του δεδουλευμένου.

3.1 Ενσώματα και άυλα πάγια στοιχεία

α) Αρχική αναγνώριση

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

β) Μεταγενέστερη αποτίμηση

Μεταγενέστερα της αρχικής καταχωρίσεως, τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία αποτιμώνται στο αποσβέσιμο κόστος (αρχικό κόστος κτήσεως, πλέον κάθε μεταγενέστερη δαπάνη που πληροί τον ορισμό του περιουσιακού στοιχείου), μείον σωρευμένες αποσβέσεις και ζημίες απομείωσης. Ειδικότερα, στα πάγια περιλαμβάνονται, μεταξύ άλλων:

α) Οι δαπάνες βελτίωσης παγίων.

β) Οι δαπάνες επισκευής και συντήρησης, μόνο όταν εμπίπτουν στον ορισμό του περιουσιακού στοιχείου. Σε κάθε άλλη περίπτωση, οι σχετικές δαπάνες αναγνωρίζονται ως έξοδο.

3.2 Αποσβέσεις παγίων

Η αξία των παγίων περιουσιακών στοιχείων που έχουν περιορισμένη ωφέλιμη ζωή υποβάλλεται σε απόσβεση. Η απόσβεση αρχίζει όταν το περιουσιακό στοιχείο είναι έτοιμο για τη χρήση για την οποία προορίζεται και υπολογίζεται με βάση την εκτιμώμενη ωφέλιμη οικονομική ζωή του.

Οι αποσβέσεις διενεργήθηκαν με τη σταθερή μέθοδο με συντελεστές τους οποίους η Διοίκηση της Εταιρίας επέλεξε με βάση την ωφέλιμη οικονομική ζωή του παγίου.

Οι συντελεστές που χρησιμοποιήθηκαν κατά κατηγορία παγίων έχουν ως εξής:

- Κτίρια 25 χρόνια
- Έπιπλα και Λοιπός εξοπλισμός 10 χρόνια

Οι υπολειμματικές αξίες και οι ωφέλιμες ζωές των ενσώματων παγίων υπόκεινται σε επανεξέταση σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού.

3.3 Απομείωση παγίων

Η Διοίκηση εξετάζει τη λογιστική αξία των ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων της Εταιρίας, προκειμένου να διαπιστώσει αν υφίσταται ένδειξη απομείωσής τους. Αν υπάρχει τέτοια ένδειξη, γίνεται εκτίμηση της ανακτήσιμης αξίας του περιουσιακού στοιχείου έτσι ώστε να καθοριστεί το ύψος της ζημιάς από την απομείωση της αξίας του (αν συντρέχει τέτοια περίπτωση). Ο έλεγχος απομείωσης γίνεται στο τέλος κάθε περιόδου αναφοράς. Ανακτήσιμη αξία ενός περιουσιακού στοιχείου είναι η μεγαλύτερη αξία μεταξύ της εύλογης αξίας του μείον τα έξοδα για να πραγματοποιηθεί η πώλησή του και της αξίας χρήσης του. Αν η ανακτήσιμη αξία ενός περιουσιακού στοιχείου ή μιας μονάδας δημιουργίας ταμειακών ροών εκτιμάται ότι είναι μικρότερη από το αναπόσβεστο υπόλοιπό του, το υπόλοιπο αυτό μειώνεται μέχρι την ανακτήσιμη αξία του. Η ζημιά απομείωσης της αξίας του αναγνωρίζεται απευθείας ως έξοδο, στα αποτελέσματα της χρήσης. Όταν, μεταγενέστερα, η ζημιά απομείωσης αντιστρέφεται, η λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου ή της μονάδας δημιουργίας ταμειακών ροών αυξάνεται μέχρι την αναθεωρημένη εκτιμώμενη ανακτήσιμη αξία του, έτσι ώστε το αυξημένο αυτό λογιστικό υπόλοιπο που θα προσδιορισθεί να μην ξεπερνά εκείνο το λογιστικό υπόλοιπο που θα είχε προσδιορισθεί αν δεν είχε αναγνωρισθεί καμία ζημιά απομείωσης αξίας του περιουσιακού στοιχείου τις προηγούμενες χρήσεις. Η ως άνω αντιστροφή της ζημιάς απομείωσης αναγνωρίζεται απευθείας ως έσοδο, στα αποτελέσματα της χρήσεως.

3.4 Παύση αναγνώρισης παγίων

Τα πάγια περιουσιακά στοιχεία παύουν να αναγνωρίζονται όταν πουληθούν ή όταν δεν αναμένονται πλέον μελλοντικά οικονομικά οφέλη από τη χρήση ή τη διάθεσή τους. Το κέρδος ή ζημία που προκύπτει από την ανωτέρω παύση περιλαμβάνεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

3.5 Λειτουργική μίσθωση

Πληροφορίες από πλευράς μισθωτή:

Μισθώσεις όπου ουσιωδώς οι κίνδυνοι και τα οφέλη της ιδιοκτησίας διατηρούνται από τον εκμισθωτή ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Οι πληρωμές που γίνονται για λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης σύμφωνα με τα μισθωτήρια συμβόλαια καθώς θεωρείται πιο αντιπροσωπευτικός τρόπος αναγνώρισης των εν λόγω εξόδων.

Πληροφορίες από πλευράς εκμισθωτή:

Όταν ακίνητα έχουν μισθωθεί με λειτουργική μίσθωση, απεικονίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης ως πάγια. Τα έσοδα από μισθώματα (μείον κινήτρων που τυχόν παρέχονται από τον εκμισθωτή) αναγνωρίζονται με τη μέθοδο του σταθερού ποσού κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Εγγυήσεις μισθωμάτων που εισπράττονται κατά την έναρξη μιας σύμβασης αναγνωρίζονται ως υποχρέωση και παρουσιάζονται στο κόστος κτήσης τους.

3.6 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Όλα τα χρηματοοικονομικά στοιχεία αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος. Μεταγενέστερα της αρχικής αναγνώρισης, τα χρηματοοικονομικά στοιχεία επιμετρώνται στο κόστος κτήσεως μείον ζημίες απομείωσης.

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία παρουσιάζονται στον ισολογισμό ως μη κυκλοφορούντα ή ως κυκλοφορούντα, ανάλογα με τις προθέσεις της Διοίκησης της οντότητας και το συμβατικό ή εκτιμώμενο χρόνο διακανονισμού τους.

3.7 Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

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

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

3.8 Παύση αναγνώρισης χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

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

α) εκπνεύσουν τα συμβατικά δικαιώματα επί των ταμιακών ροών του στοιχείου ή

β) μεταβιβάσει όλους ουσιαστικά τους κινδύνους και τα οφέλη που προκύπτουν από την κυριότητα του στοιχείου αυτού.

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

3.9 Ταμειακά διαθέσιμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα περιλαμβάνουν τα μετρητά και τα ισοδύναμα των ταμειακών διαθέσιμων, όπως οι καταθέσεις όψεως και προθεσμίας βραχείας διάρκειας (μέχρι 3 μήνες) και αλληλόχρεους τραπεζικούς λογαριασμούς.

3.10 Καθαρή θέση

Το μετοχικό κεφάλαιο προσδιορίζεται σύμφωνα με την ονομαστική αξία των μετοχών που έχουν εκδοθεί. Οι κοινές μετοχές ταξινομούνται στη Καθαρή Θέση.

3.11 Υποχρεώσεις - Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται αρχικά στο οφειλόμενο ποσό τους. Ποσά που αφορούν υπέρ ή υπό το άρτιο έκδοση, καθώς και το κόστος που σχετίζεται άμεσα με την ανάληψη των υποχρεώσεων αντιμετωπίζονται ως έξοδα ή έσοδα της περιόδου στην οποία οι υποχρεώσεις αναγνωρίσθηκαν αρχικά.

Μεταγενέστερα της αρχικής αναγνώρισης, οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις επιμετρώνται στα οφειλόμενα ποσά.

Εφόσον υπάρχει σημαντική επίπτωση στα ποσά των χρηματοοικονομικών καταστάσεων οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται αρχικά και επιμετρώνται μεταγενέστερα στο αποσβέσιμο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου (ή τη σταθερή μέθοδο).

3.12 Δάνεια

Τα δάνεια καταχωρούνται αρχικά στο καθαρό ποσό που αναλαμβάνεται, λαμβανομένων υπόψη των ποσών που αφορούν το κόστος που σχετίζεται άμεσα με την ανάληψή τους. Τυχόν διαφορά μεταξύ του εισπραχθέντος ποσού (καθαρού από σχετικά έξοδα συναλλαγών) και της αξίας εξόφλησης αναγνωρίζεται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων.

Τα δάνεια ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, εκτός εάν η Εταιρία έχει το ανεπιφύλακτο δικαίωμα να αναβάλλει την εξόφληση της υποχρέωσης για τουλάχιστον 12 μήνες μετά από την ημερομηνία αναφοράς.

3.13 Τόκοι χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων

Οι προκύπτοντες τόκοι από τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται ως έξοδα στα αποτελέσματα, με εξαίρεση τους τόκους που βαρύνουν το κόστος περιουσιακών στοιχείων.

3.14 Παύση αναγνώρισης χρηματοοικονομικής υποχρέωσης

Η Εταιρία παύει να αναγνωρίζει μια χρηματοοικονομική υποχρέωση όταν, και μόνον όταν, η συμβατική δέσμευση εκπληρώνεται, ακυρώνεται ή εκπνέει. Η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας μιας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης που εξοφλείται ή μεταβιβάζεται σε ένα τρίτο μέρος και του ανταλλάγματος που καταβάλλεται, συμπεριλαμβανομένης της λογιστικής αξίας τυχόν άλλων, εκτός μετρητών, μεταβιβαζόμενων περιουσιακών στοιχείων και τυχόν νέων υποχρεώσεων που αναλαμβάνονται, αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα.

3.15 Τροποποίηση των όρων υφιστάμενης χρηματοοικονομικής υποχρέωσης

Αντιμετωπίζεται ως εξόφληση της αρχικής και αναγνώριση νέας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης ανεξάρτητα αν οφείλεται σε οικονομική δυσχέρεια του οφειλέτη είτε όχι.

3.16 Μη χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

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

3.17 Προβλέψεις

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται αρχικά και επιμετρώνται μεταγενέστερα στο ονομαστικό ποσό που αναμένεται να απαιτηθεί για το διακανονισμό τους. Εφόσον υπάρχει σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις οι προβλέψεις αναγνωρίζονται αρχικά και επιμετρώνται μεταγενέστερα στην παρούσα αξία των ποσών που αναμένεται να απαιτηθούν για το διακανονισμό τους.

3.18 Βραχυπρόθεσμες παροχές σε εργαζόμενους

Οι βραχυπρόθεσμες παροχές προς τους εργαζόμενους (εκτός από παροχές λήξης της εργασιακής σχέσης) σε χρήμα και σε είδος αναγνωρίζονται ως έξοδο όταν καθίστανται δεδουλευμένες. Τυχόν ανεξόφλητο ποσό καταχωρείται ως υποχρέωση.

3.19 Φόρος εισοδήματος

Έξοδο φόρου είναι το ποσό που περιλαμβάνεται στον προσδιορισμό του καθαρού κέρδους ή ζημίας της περιόδου και αφορά τον τρέχοντα φόρο της Εταιρίας βάσει της ισχύουσας φορολογικής νομοθεσίας στην Ελλάδα.

Τρέχων φόρος

Τρέχων φόρος είναι το ποσό του πληρωτέου φόρου εισοδήματος που αφορά στο φορολογητέο κέρδος της περιόδου. Το φορολογητέο κέρδος διαφέρει από το καθαρό λογιστικό κέρδος, όπως αυτό εμφανίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων, διότι αποκλείει μέσω αναμόρφωσης, έσοδα ή έξοδα που φορολογούνται ή εξαιρούνται από τον φόρο σε άλλες χρήσεις και επιπλέον αποκλείει στοιχεία που ποτέ δεν φορολογούνται ή εξαιρούνται από τον φόρο. Ο φόρος υπολογίζεται σύμφωνα με τους ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές που έχουν θεσπιστεί μέχρι την ημερομηνία του ισολογισμού.

Η Εταιρία δεν αναγνωρίζει αναβαλλόμενη φορολογία εισοδήματος η εφαρμογή της οποίας είναι προαιρετική σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4308/2014.

3.20 Μετατροπή στοιχείων σε ξένο νόμισμα

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας παρουσιάζονται σε Ευρώ (€).

Οι συναλλαγές σε ξένο νόμισμα μετατρέπονται σε Ευρώ βάσει των ισοτιμιών που ισχύουν κατά την ημερομηνία συναλλαγής. Κέρδη και ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές οι οποίες προκύπτουν από την εξόφληση τέτοιων συναλλαγών και από τη μετατροπή των υπολοίπων λογαριασμών με συναλλαγματικές ισοτιμίες τέλους χρήσης αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα στο κονδύλι "Λοιπά έσοδα" ή "Λοιπά έξοδα", αντίστοιχα.

3.21 Αναγνώριση εσόδων

Τα έσοδα αναγνωρίζονται στο βαθμό που το οικονομικό όφελος αναμένεται να εισρεύσει στην Εταιρία και το ύψος τους μπορεί να μετρηθεί αξιόπιστα.

Τα έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, με τη σταθερή μέθοδο, κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Όταν η Εταιρία παρέχει κίνητρα στους πελάτες της, το κόστος αυτών των κινήτρων αναγνωρίζεται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, με τη σταθερή μέθοδο, μειωτικά των εσόδων από λειτουργικές μισθώσεις.

Έσοδα από τόκους

Τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται στα έσοδα της χρήσης την οποία αφορούν.

3.22 Αλλαγές λογιστικών πολιτικών εκτιμήσεων και διόρθωση λαθών

Δεν υπάρχουν.

3.23 Αναταξινομήσεις κονδυλίων

Το παρακάτω ποσά της προηγούμενης χρήσης έχουν αναταξινομηθεί έτσι ώστε ο Ισολογισμός της 31/12/2019 να είναι συγκρίσιμος με τον Ισολογισμό της 31/12/2020. Οι αναταξινομήσεις οι οποίες πραγματοποιήθηκαν περιλαμβάνονται στον παρακάτω πίνακα.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΝΑΚΑΤΑΤΑΞΕΩΝ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31/12/2019

	Δημοσιευμενα στοιχεια την 31/12/2019	Ανακατατάξεις	31/12/2019
Περιουσιακά στοιχεία			
Πάγια	7.722.689,44	516.835,96	8.239.525,40
Μείον: Αποσβεσμένα			
Απομειωμένα	-1.620.882,87		-1.620.882,87
Απαιτήσεις	5.126,00	-5.126,00	0,00
Λοιπά	686.537,50	-410.945,32	275.592,18
Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα	31.033,09		31.033,09
Σύνολο ενεργητικού	***6.824.503,16***		**6.925.267,80**
Καθαρή θέση και υποχρεώσεις			
Κεφάλαια και αποθεματικά	6.328.208,42		6.328.208,42
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	486.164,65	-103.648,08	382.516,57
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	0,00	86.500,00	86.500,00
Λοιπές Υποχρεώσεις	10.130,09	117.912,72	128.042,81
Σύνολο καθαρής θέσης και υποχρεώσεων	***6.925.267,80***	**0,00**	**6.925.267,80**

ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΝΑΚΑΤΑΤΑΞΕΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31/12/2019

	Δημοσιευμενα στοιχεια την 31/12/2019	Ανακατατάξεις	31/12/2019
Κύκλος εργασιών (καθαρός)	172.487,51		172.487,51
Λοιπά συνήθη έσοδα	22.651,69	-22.651,69	0,00
Μικτό αποτέλεσμα	**195.139,20**		**172.487,51**
Παροχές σε εργαζόμενους	-26.218,21		-26.218,21
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων στοιχείων	-183.915,72		-183.915,72
Λοιπά έξοδα και ζημιές	-134.716,58	22.651,69	-112.064,89
Αποτελέσματα προ φόρων	**-149.711,31**		**-149.711,31**
Φόροι	0,00		0,00
Αποτέλεσμα περιόδου μετά φόρων	**-149.711,31**		**-149.711,31**
	0,00		0,00
	-149.711,31		**-149.711,31**

Πιο συγκεκριμένα:

Ποσό € 516.836 του Ισολογισμού και συγκεκριμένα του κονδυλίου «Πάγια», μεταφέρθηκε από το κονδύλι «Λοιπά» του Ισολογισμού στο κονδύλι «Πάγια» του Ισολογισμού.

Ποσό € 5.126 του Ισολογισμού και συγκεκριμένα του κονδυλίου «Λοιπά», μεταφέρθηκε από το κονδύλι «Απαιτήσεις» του Ισολογισμού στο κονδύλι «Λοιπά» του Ισολογισμού.

Ποσό € 6.854,09 του Ισολογισμού και συγκεκριμένα του κονδυλίου «Λοιπά», μεταφέρθηκε από το κονδύλι «Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις» του Ισολογισμού στο κονδύλι «Λοιπά» του Ισολογισμού.

Ποσό € 93.910,55 του Ισολογισμού και συγκεκριμένα του κονδυλίου «Λοιπές Υποχρεώσεις», μεταφέρθηκε από το κονδύλι «Λοιπά» του Ισολογισμού στο κονδύλι «Λοιπές Υποχρεώσεις» του Ισολογισμού.

Ποσό € 24.002,17 του Ισολογισμού και συγκεκριμένα του κονδυλίου «Λοιπές Υποχρεώσεις», μεταφέρθηκε από το κονδύλι «Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις» του Ισολογισμού στο κονδύλι «Λοιπές Υποχρεώσεις» του Ισολογισμού.

Ποσό € 86.500,00 του Ισολογισμού και συγκεκριμένα του κονδυλίου «Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις», μεταφέρθηκε από το κονδύλι «Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις» του Ισολογισμού στο κονδύλι «Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις» του Ισολογισμού.

Ποσό € 22.651 της Κατάστασης Αποτελεσμάτων και συγκεκριμένα του κονδυλίου «Λοιπά έξοδα και ζημιές», μεταφέρθηκε από το κονδύλι «Λοιπά συνήθη έσοδα» της Κατάστασης Αποτελεσμάτων στο κονδύλι «Λοιπά έξοδα και ζημιές».

Οι παραπάνω αναταξινομήσεις δεν έχουν επίπτωση στην καθαρή θέση και τα αποτελέσματα χρήσης.

4. ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

4.1 Παρεκκλίσεις από διατάξεις των Ελληνικών Λογιστικών Προτύπων

Δεν υπήρξαν.

4.2 Συσχετισμοί (& συμψηφισμοί) χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων

Δεν υπήρξαν.

4.3 Πάγιο Ενεργητικό

Επί των ακινήτων της Εταιρίας έχουν εγγραφεί προσημειώσεις υποθήκης πρώτης τάξης ποσού 840.000 € προς εξασφάλιση δανείων, υπέρ Εθνικής Τράπεζας.

Οι κινήσεις των ενσώματων καθώς και άυλων ακινητοποιήσεων της Εταιρίας κατά την χρήση 01/01/2019 – 31/12/2019 και κατά την χρήση 01/01/2020 – 31/12/2020, παρουσιάζονται στον κατωτέρω πίνακα:

ΜΕΤΑΒΟΛΕΣ ΕΝΣΩΜΑΤΩΝ & ΑΥΛΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ					
(ποσά σε Ευρώ)	Ακίνητα	Μηχανολογικός Εξοπλισμός	Λοιπός Εξοπλισμός	Άυλα Πάγια	Σύνολο
Αξία Κτήσης 1/1/2019	3.302.914	19.708	424.083	217.845	3.964.550
Προσθήκες (+)	4.042.041	431	18.164	219.211	4.279.847
Μειώσεις (-)	-4.870				-4.870
Αξία Κτήσης 31/12/2019	**7.340.085**	**20.139**	**442.247**	**437.056**	**8.239.527**
Σωρευμένες Αποσβέσεις & Απομειώσεις 1/1/2019	-822.134	-10.774	-386.214	-217.845	-1.436.967
Αποσβέσεις Περιόδου	-129.307	-3.585	-21.797	-29.228	-183.917
Μειώσεις Αποσβεσθέντων Περιόδου					
Σωρευμένες Αποσβέσεις & Απομειώσεις 31/12/2019	-951.441	-14.359	-408.011	-247.073	-1.620.884
Καθαρή Λογιστική Αξία 31/12/2019	**6.388.644**	**5.780**	**34.236**	**189.983**	**6.618.643**
Αξία Κτήσης 1/1/2020	7.340.085	20.139	442.247	437.056	8.239.527
Προσθήκες (+)	2.271.543		6.393	-44.324	2.233.612
Αναπροσαρμογή Παγίων	174.887			-174.887	0
Αξία Κτήσης 31/12/2020	**9.786.515**	**20.139**	**448.640**	**217.845**	**10.473.139**
Σωρευμένες Αποσβέσεις & Απομειώσεις 1/1/2020	-951.441	-14.359	-408.011	-247.073	-1.620.884
Αποσβέσεις Περιόδου	-149.214	-3.153	-8.304		-160.671
Μειώσεις Αποσβεσθέντων Περιόδου				29.228	29.228
Σωρευμένες Αποσβέσεις & Απομειώσεις 31/12/2020	-1.100.655	-17.512	-416.315	-217.845	-1.752.327
Καθαρή Λογιστική Αξία 31/12/2020	**8.685.860**	**2.627**	**32.325**	**0**	**8.720.812**

4.4 Επιμέτρηση περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων σε εύλογη αξία
Δεν συντρέχει τέτοια περίπτωση.

4.5 Επιμέτρηση χρηματοπιστωτικών μέσων σε τιμή κτήσης
Δεν συντρέχει τέτοια περίπτωση.

4.6 Λοιπά
Στο συγκεκριμένο κονδύλι περιλαμβάνονται ποσά δοσμένων εγγυήσεων σε πάροχο ηλεκτρικής ενέργειας καθώς και προκαταβολές σε εργολάβους έναντι πιστοποίησης εργασιών επί ανέγερσης ακινήτων.

4.7 Καθαρή θέση
Μετοχικό κεφάλαιο
Το μετοχικό κεφάλαιο είναι πλήρως καταβεβλημένο και αναλύεται ως κάτωθι:

Ανάλυση μετοχικού κεφαλαίου	Τεμ.	Ον. Αξία	Σύνολο
31.12.2019	**93.406**	**83 €**	**7.752.698 €**
Ονομαστικές μετοχές			
31.12.2020	**110.418**	**83 €**	**9.164.694 €**
Ονομαστικές μετοχές			

Αποθεματικά Νόμων ή Καταστατικού.
Τα αποθεματικά αυτά περιλαμβάνουν:

Τακτικό αποθεματικό:
Η Εταιρία δεν έχει σχηματίσει τακτικό αποθεματικό καθώς από την ίδρυσή της δεν έχει πραγματοποιήσει κέρδη. Βάσει του Ελληνικού εμπορικού νόμου Ν. 4548/2018, οι Εταιρίες υποχρεούνται να μεταφέρουν το 5% τουλάχιστον των ετήσιων καθαρών κερδών τους σε τακτικό αποθεματικό. Σκοπός του τακτικού αποθεματικού είναι να καλύψει τυχόν ζημίες και δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για άλλη αιτία. Ο σχηματισμός τακτικού αποθεματικού παύει να είναι υποχρεωτικός, μέχρις ότου το συσσωρευμένο ποσό γίνει τουλάχιστον ίσο με το 1/3 του μετοχικού κεφαλαίου.

Αποθεματικό αναπροσαρμογής αξίας παγίων:
Το αποθεματικό αναπροσαρμογής αξίας γηπέδων της Εταιρίας το οποίο ισούται με 366.885,07 €, αντιστοιχεί σε διαφορά αναπροσαρμογής αξίας γηπέδων βάση Ν.2065/92 και συγκεκριμένα σε ποσό 220.294,60 € για την χρήση του 2008 καθώς και σε 146.590,47 € για την χρήση του 2012.

4.8 Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις
Την τρέχουσα χρήση, δεν τηρήθηκε ο χρηματοοικονομικός δείκτης, ο οποίος καθορίζεται από την σύμβαση του ομολογιακού δανείου και για τον λόγο αυτό το μακροπρόθεσμο μέρος του ομολογιακού δανείου, εμφανίστηκε στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις. Ο συγκεκριμένος δείκτης ο οποίος δεν τηρήθηκε είναι (Ebidta-Μείον Φόρος Εισοδήματος, Μείον Μερίσματα / Τόκοι χρήσης Πλέον Δόσεις Δανείων επόμενης χρήσης).

Ο βραχυπρόθεσμος δανεισμός την 31/12/2020 που αντιστοιχεί στο Ομολογιακό δάνειο ανέρχεται σε € 700.000 Στις 26 Σεπτεμβρίου 2019 η Εταιρία προχώρησε σε σύναψη ομολογιακού δανείου με την «Εθνική τράπεζα της Ελλάδος» , συνολικού ποσού € 700.000, με σκοπό την κατασκευή πολυτελούς οικίας στη Πάρο και συγκεκριμένα στην περιοχή της Σάντα Μαρία.

Η ημερομηνία έναρξης ισχύος της δανειακής σύμβασης είναι η 26 Σεπτεμβρίου 2019 (η «Ημερομηνία Ανάληψης»).

Σύμφωνα με τους όρους του ομολογιακού δανείου, ο τρόπος αποπληρωμής του κεφαλαίου είναι ο ακόλουθος:

- σε 40 τριμηνιαίες δόσεις ύψους €17.500 έκαστη, αρχής γενομένης την 5 Ιανουαρίου 2021

Επί του ακινήτου της Εταιρίας υπάρχει προσημείωση υποθήκης πρώτης (α') κατά τάξη προτεραιότητας συνολικού ύψους € 840.000 € πλέον τόκων και εξόδων.

Ο λοιπός βραχυπρόθεσμος δανεισμός (πλην του ομολογιακού δανείου) περιλαμβάνει

- τον δανεισμό της Εταιρίας μέσω χρήσης αλληλόχρεου λογαριασμού. Συγκεκριμένα ποσό 150.000 €, ως πρόσθετη πράξη για την ολοκλήρωση της κατασκευής πολυτελούς οικίας εις Πάρο καθώς και
- ποσό 656.000 € για την κτήση 3όροφου κτιρίου στην περιοχή της Κυψέλης με σκοπό την αναδιαμόρφωση του σε οριζόντιες ιδιοκτησίες.
- Τέλος, ποσό € 69.000, σχετίζεται με δανειακές υποχρεώσεις προς τον μέτοχο της Εταιρίας

4.10 Χορηγημένες εξασφαλίσεις
Δεν υπάρχουν.

4.11 Υποχρεώσεις πληρωτέες πάνω από 5 χρόνια
Δεν υπάρχουν.

4.12 Διακανονισμοί της Εταιρίας που δεν εμφανίζονται στον Ισολογισμό
Δεν υπάρχουν.

4.13 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και προβλέψεις
Δεν υφίστανται άλλες εκτός των όσων αναφέρονται στον Ισολογισμό.
Η Εταιρία έχει ελεγχθεί φορολογικά έως και τη διαχειριστική χρήση 2007 και προέβη σε περαίωση για τις διαχειριστικές περιόδου 2008 – 2009, βάση του Ν.3888/2010. Λόγω παραγραφής των χρήσεων 2010 έως 2014, εκκρεμούν προς έλεγχο οι χρήσεις από 2015 έως και 2019 καθώς και η τρέχουσα χρήση 2020.
Δεν έχει διενεργηθεί οποιαδήποτε πρόβλεψη στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2020, για ποσά φόρων που ενδεχομένως προκύψουν σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο των χρήσεων αυτών, καθώς δεν είναι εφικτό να προβλεφθούν.
Ο φορολογικός συντελεστής της χρήσης 2020 είναι 24%.
Για την χρήση του 2021 και έπειτα ο φορολογικός συντελεστής που θα ισχύει, θα είναι 22%.

4.14 Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω συνταξιοδότησης
Δεν υπάρχουν.

4.15 Αναβαλλόμενοι φόροι
Δεν υπολογίζονται.

4.16 Αποτελέσματα χρήσεως

Κύκλος εργασιών	2020	2019
Έσοδα από Παροχή Υπηρεσιών	190.140,23	172.487,51
Σύνολο	**190.140,23**	**172.487,51**

Ανάλυση εξόδων	Σύνολο Εξόδων 2020	Έξοδα Διοίκησης	Χρηματοοικονομικά
Αμοιβές & Έξοδα Προσωπικού	34.445,71	34.445,71	0,00
Αμοιβές & Έξοδα Τρίτων	2.007,00	2.007,00	0,00
Παροχές Τρίτων	54.004,25	54.004,25	0,00
Φόροι-Τέλη	60.979,68	60.979,68	0,00
Διάφορά Έξοδα	10.357,76	10.357,76	0,00
Τόκοι και Συναφή Έξοδα	1.045,98	0,00	1.045,98
Αποσβέσεις Παγίων Στοιχείων	131.443,56	131.443,56	0,00
Λοιπά έξοδα και ζημιές	14.801,46	14.801,46	0,00

Ανάλυση εξόδων	Σύνολο Εξόδων 2019	Έξοδα Διοίκησης	Χρηματοοικονομικά
Αμοιβές & Έξοδα Προσωπικού	25.649,57	25.649,57	0,00
Αμοιβές & Έξοδα Τρίτων	469,00	469,00	0,00
Παροχές Τρίτων	41.822,50	41.822,50	0,00
Φόροι-Τέλη	48.500,90	48.500,90	0,00
Διάφορά Έξοδα	18.303,91	18.303,91	0,00
Τόκοι και Συναφή Έξοδα	643,27	0,00	643,27
Αποσβέσεις Παγίων Στοιχείων	183.915,72	183.915,72	0,00
Λοιπά έξοδα και ζημιές	2.893,95	2.893,95	0,00

Οι αμοιβές και τα έξοδα προσωπικού αναλύονται ως εξής:

Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	2020	2019
Μισθοί	5.949,24	454,69
Παρεπόμενες παροχές και έξοδα προσωπικού	27.049,00	25.080,93
Εργοδοτικές εισφορές	1.447,47	113,95
Σύνολο	**34.445,71**	**25.649,57**

4.17 Φόρος εισοδήματος

Ο τρέχον φόρος εισοδήματος για την χρήση ανήλθε σε 0,00€ όπως και την προηγούμενη καθώς η εταιρία είχε ζημιογόνο αποτέλεσμα. :

4.18 Λοιπά συνήθη έσοδα, λοιπά έξοδα και ζημίες και λοιπά έσοδα και κέρδη

Το ποσό περιλαμβάνει το πλεόνασμα από την διαφορά εκκαθάρισης των κοινόκτητων και κοινόχρηστων δαπανών που καταβάλλονται στην εταιρία.

Λοιπά έσοδα και κέρδη	2020	2019
Λοιπά έσοδα και κέρδη	29.544,19	0,00
Σύνολο	**29.544,19**	**0,00**

4.19 Αμοιβές, προκαταβολές και πιστώσεις σε όργανα Διοίκησης
Δεν υπάρχουν προκαταβολές και πιστώσεις σε όργανα Διοίκησης, ούτε δεσμεύσεις που αναλήφθηκαν για λογαριασμό τους.

4.20 Κεφαλαιοποίηση τόκων
Υφίσταται ποσό 21.248,52 €, το οποίο αφορά τόκους αλληλόχρεου κατά την διάρκεια της κατασκευαστικής περιόδου.

4.21 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη
Δεν υπάρχουν.

4.22 Κατεχόμενα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις προς πώληση
Δεν υπάρχουν.

4.23 Διάθεση κερδών
Λόγω της ζημιογόνου χρήσεως δεν προτείνεται διανομή κερδών.
4.24 Μερίσματα καταβληθέντα
Δεν υπάρχουν.

4.25 Λογιστικός χειρισμός ζημιών χρήσεως
Μεταφορά εις Νέο.

4.26 Συμμετοχές της Εταιρίας σε ως απεριόριστα ευθυνόμενος εταίρος
Δε συμμετέχει.

4.27 Ενοποίηση της Εταιρίας σε άλλο Όμιλο ή υπό όμιλο
Δεν υφίσταται.

4.28 Σημαντικά γεγονότα που έχουν επέλθει μετά την 31 Δεκεμβρίου 2020

1. Εντός του 2021 πραγματοποιήθηκαν 6 Αυξήσεις Μετοχικού Κεφαλαίου την 23/1/2021, 5/3/2021, 19/4/2021, 2/6/2021, 7/7/2021, 1/9/2021 συνολικού ποσού € 700.105.

2. Εντός του 2021, εκδόθηκαν δύο ομολογιακά δάνεια ως ακολούθως:

    a. Ομολογιακό δάνειο ύψους € 656.000, με το ταυτόχρονο κλείσιμο του ισόποσου ανοιχτού αλληλόχρεου λογαριασμού. Η αποπληρωμή του εν λόγω ομολογιακού δανείου θα ξεκινήσει 12 μήνες μετά την έκδοση των ομολογιών και θα αποπληρωθεί σε 35 ισόποσες τριμηνιαίες δόσεις , ήτοι η ολική αποπληρωμή θα πραγματοποιηθεί 115 μήνες μετά την αρχική έκδοση των ομολογιών. Για το παραπάνω ομολογιακό δάνειο, εγγράφηκε προσημείωση επί τριώροφου ακινήτου στην συνοικία «Κυψέλη».

    b. Ομολογιακό δάνειο ύψους € 150.000, του οποίου οι ομολογίες εκδόθηκαν την 26/02/2021. Οι ομολογίες θα αποπληρωθούν σε 40 ισόποσες τριμηνιαίες δόσεις. Η αποπληρωμή του ομολογιακού δανείου θα ξεκινήσει την 5/4/2021 και θα ολοκληρωθεί την 7/1/2031. Για το παραπάνω ομολογιακό δάνειο, εγγράφηκε προσημείωση επί ακινήτου στην τοποθεσία «Σάντα Μαρία» της κοινότητας Ναούσης της Πάρου. Επιπλέον, για το παραπάνω ομολογιακό δάνειο, συμφωνείται ότι τα μισθώματα από μίσθωση ακινήτου στην TITAN Maritime, θα κατατίθενται σε ενεχυριασμένο λογαριασμό.

3. Για την χρήση του 2021 , ο φορολογικός συντελεστής από 24% θα διαμορφωθεί σε 22%

Κηφισιά 28/09/2021

Ο Πρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος	Ο Αντιπρόεδρος	Ο Λογιστής
Γιώργος Ρόκας	Γιώργος Ξαγοράρης	Αγαπητός Καπελές
ΑΔΤ ΑΒ 287690	ΑΔΤ ΑΖ 532994	Αρ.Αδ.69652

ΑΓΑΠΗΤΟΣ ΠΑΝ. ΚΑΠΕΛΕΣ
ΛΟΓΙΣΤΙΚΟΣ & ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΟΣ
ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ
ΜΕΛΟΣ Ο.Ε.Ε. Α.Μ. 61777
ΑΡ. ΑΔ. 69652 Α' ΤΑΞΗΣ
ΑΡΕΤΗΣ 52 - ΓΛΥΦΑΔΑ - ΤΗΛ.: 2109412311
Α.Φ.Μ. 102[illegible] Α.Φ.Υ. ΓΛΥΦΑΔΑΣ