Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2022.01.24 21:21:59 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,24/01/2022
Αριθ. Πρωτ.:2567213

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **ΙΑΝΟΣ ΑΚΙΝΗΤΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**, το διακριτικό τίτλο **ΙΑΝΟΣ ΑΚΙΝΗΤΑ Μ.Α.Ε.** και αριθμό ΓΕΜΗ **7822501000**.

Την **24/01/2022** καταχωρήθηκαν αυτοματοποιημένα στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), με **Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης ,** τα κατωτέρω στοιχεία:

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 2782648 οι εγκεκριμένες από την 28/12/2021 Γενική Συνέλευση οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται για τη χρήση 01/01/2020 έως 21/12/2020.

Β) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 2782649 η από 28/12/2021 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 **«BDO Ορκωτοί Ελεγκτές Ανώνυμη Εταιρεία»**, Α.Φ.Μ. -Δ.Ο.Υ. , Αρ. ΓΕΜΗ 125124501000, και (Δ/νση : null null ΤΚ ,), με αριθμό μητρώου ΣΟΕΛ 173.

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.

ΙΑΝΟΣ ΑΚΙΝΗΤΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις
για τη χρήση από την 1η Ιανουαρίου έως την 31η Δεκεμβρίου 2020
σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ)

ΕΔΡΑ : ΚΟΡΑΗ 5, ΑΘΗΝΑ ΑΤΤΙΚΗΣ
ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ. 007822501000
Δ.Ο.Υ. ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας με την επωνυμία ΙΑΝΟΣ ΑΚΙΝΗΤΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ 4

Έκθεση ανεξάρτητου ορκωτού ελεγκτή λογιστή 12

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης 15

Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος 16

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων 17

Κατάσταση Ταμειακών Ροών 18

Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων 19

1. Γενικές πληροφορίες 19
2. Σύνοψη σημαντικών λογιστικών αρχών 19
   - 2.1. Πλαίσιο κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων 19
   - 2.2. Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες 22
   - 2.3. Συναλλαγματικές μετατροπές 23
   - 2.4. Επενδύσεις σε Ακίνητα 24
   - 2.5. Χρηματοοικονομικά μέσα 24
   - 2.6. Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων 26
   - 2.7. Εμπορικές απαιτήσεις 26
   - 2.8. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα 26
   - 2.9. Μετοχικό κεφάλαιο 26
   - 2.10. Εμπορικές υποχρεώσεις 27
   - 2.11. Δάνεια 27
   - 2.12. Φόρος Εισοδήματος και Αναβαλλόμενος Φόρος 27
   - 2.13. Προβλέψεις 28
   - 2.14. Μισθώσεις 28
   - 2.15. Αναγνώριση εσόδων 29
3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου 29
   - 3.1. Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου 29
   - 3.2. Εκτίμηση εύλογων αξιών 30
   - 3.3. Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου 31
4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης 32
   - 4.1. Κρίσιμες λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις 32
5. Αναβαλλόμενος φόρος 33
6. Επενδυτικά Ακίνητα 33
7. Εμπορικές απαιτήσεις 35
8. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα 35
9. Μετοχικό κεφάλαιο 35
10. Λοιπά αποθεματικά 36
11. Δάνεια 36
12. Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις 37

13. Κύκλος Εργασιών 37
14. Γενικά λειτουργικά έξοδα 38
15. Λοιπά έσοδα και έξοδα 38
16. Χρηματοοικονομικά έξοδα – καθαρά 38
17. Φόρος εισοδήματος 39
18. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις 39
19. Προσαρμογή στα ΔΠΧΑ 40
19.1. Επίδραση στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31/12/2019 40
19.2. Επίδραση στα ίδια κεφάλαια 41
19.3. Επίδραση στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 1/1/2019 42
19.4. Επίδραση στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος 43
20. Γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς 44

Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας με την επωνυμία ΙΑΝΟΣ ΑΚΙΝΗΤΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Κύριοι μέτοχοι,

Σύμφωνα με το άρθρο 150 παρ.1 του ν. 4548/2018 υποβάλλουμε στη Γενική Συνέλευσή σας την παρούσα έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, καθώς και τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της ΙΑΝΟΣ ΑΚΙΝΗΤΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (εφεξής καλούμενη για λόγους συντομίας ως «Εταιρεία»), οι οποίες έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2020 και εμφανίζουν με απόλυτη σαφήνεια την πραγματική εικόνα της περιουσιακής διάρθρωσης, της χρηματοοικονομικής θέσης και των αποτελεσμάτων χρήσεως της Εταιρείας.

Η Έκθεση περιέχει το σύνολο της αναγκαίας πληροφόρησης (χρηματοοικονομική και μη χρηματοοικονομική πληροφόρηση) με ευσύνοπτο, πλην όμως εύληπτο, αντικειμενικό και επαρκή τρόπο και με γνώμονα την πλήρη και ουσιαστική πληροφόρηση σχετικά με τα θέματα που περιέχονται σε αυτήν. Επισημαίνεται ότι η παρούσα Έκθεση περιλαμβάνεται αυτούσια μαζί με τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσεως 2020 και τα λοιπά απαιτούμενα από το νόμο στοιχεία και δηλώσεις στην Ετήσια Οικονομική Έκθεση η οποία αφορά στην κλειόμενη χρήση 2020. Οι θεματικές ενότητες της Εκθέσεως και το περιεχόμενο αυτών έχουν ειδικότερων ως ακολούθως:

1. ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΥ ΜΟΝΤΕΛΟΥ

Η ΙΑΝΟΣ ΑΚΙΝΗΤΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ δραστηριοποιείται με την αξιοποίηση, οποιονδήποτε αστικών ή μη ακινήτων, και ειδικότερα: (α) η εκμετάλλευση των ακινήτων με αγορά, πώληση, μίσθωση, υπεκμίσθωση, ανταλλαγή ή με οποιονδήποτε άλλο τρόπο και (β) η διαχείριση και εκμετάλλευση χώρων και εγκαταστάσεων ψυχαγωγίας, εμπορικών κέντρων, πολυκαταστημάτων, εστίασης, στάθμευσης και κάθε άλλης χρήσης.

Για την επιδίωξη του σκοπού της η Εταιρεία δύναται:

α. Να ιδρύει, αποκτά ή διοικεί οποιαδήποτε επιχείρηση ή να συμμετέχει σε οποιαδήποτε επιχείρηση με όμοιο ή παρεμφερή σκοπό, οποιουδήποτε εταιρικού τύπου στην Ελλάδα ή και στο εξωτερικό.
β. Να ιδρύει υποκαταστήματα και πρακτορεία σε οποιοδήποτε μέρος στην Ελλάδα ή και στο εξωτερικό.
γ. Να συνεργάζεται με οποιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο με οποιοδήποτε τρόπο, στην Ελλάδα ή και στο εξωτερικό.
δ. Να διεξάγει κάθε άλλη εργασία που θα εξυπηρετεί άμεσα ή έμμεσα το σκοπό της Εταιρείας.

2. ΣΤΟΧΟΙ, ΒΑΣΙΚΕΣ ΑΞΙΕΣ ΚΑΙ ΚΥΡΙΕΣ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΕΣ

Στόχος της Εταιρείας είναι να μεγιστοποιήσει τα οφέλη από την αξιοποίηση των ακινήτων που έχει στην ιδιοκτησία της και να προσθέσει αξία στους Μετόχους της από την ορθή και στρατηγικά στοχευμένη αξιολόγηση των ευκαριών που διαμορφώνονται στο χώρο του Real Estate. Η στρατηγική ανάπτυξης του εταιρείας είναι πάντοτε πελατοκεντρική και βασίζεται στην ποιοτική διαχείριση των ακινήτων, στην εξειδίκευση της και στην ορθή κατανόηση της αγοράς Real Estate και των συνεχών αλλαγών που αυτή υφίσταται.

3. ΑΡΧΕΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΣΩΤΕΡΙΚΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

Οι καθημερινές δραστηριότητες διακατέχονται από ένα ιδιαίτερο αίσθημα ευθύνης προς το περιβάλλον, την κοινωνική ευημερία και τον κώδικα δεοντολογίας μας. Η σχέση εμπιστοσύνης που έχουμε αναπτύξει με τους πελάτες μας ενισχύεται καθημερινά με τη συνεργασία αλλά, όταν απαιτηθεί, και με την ορθή και με Κοινωνική ευθύνη διαχείριση της επικοινωνίας με όλες με τις τοπικές κοινότητες και Οργανώσεις.

4. ΑΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΕΤΗΣΙΑΣ ΧΡΗΣΗΣ

Α. ΓΕΓΟΝΟΤΑ

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΣΗΜΑΝΤΙΚΩΝ ΜΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΓΕΓΟΝΟΤΩΝ ΠΟΥ ΣΥΝΕΒΗΣΑΝ ΣΤΗ ΧΡΗΣΗ

(α) Εντός της ελεγχόμενης περιόδου εφαρμόστηκαν από την Εταιρεία, για πρώτη φορά, τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ») για την τήρηση των βιβλίων και την κατάρτιση των

χρηματοοικονομικών καταστάσεων για σκοπούς ορθότερης απεικόνισης της οικονομικής κατάστασης της Εταιρείας. Τα κύρια στοιχεία των οικονομικών αποτελεσμάτων της Εταιρείας για τη χρήση του 2020 και τα συγκριτικά στοιχεία του 2019, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς παρουσιάζονται πιο κάτω (σε Ευρώ).

(β) Κατά την 31/12/2019, το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας είχε καταστεί αρνητικό, ως εκ τούτου συνέτρεχαν οι λόγοι εφαρμογής των άρθρων 164 και 165 του ν.4548/2018.

Κατά τη χρήση του 2020, η Εταιρεία ήρθε σε συμφωνία με τη μητρική εταιρεία Τράπεζα Πειραιώς ΑΕ με σκοπό την κεφαλαιοποίηση μέρους του ομολογιακού δανείου της Εταιρείας.

Με την από 19/06/2020 απόφαση της Έκτακτης Αυτόκλητης Καθολικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας, εγκρίθηκε η αύξηση μετοχικού κεφαλαίου κατά εκατό χιλιάδες ευρώ (€ 100.000) με συμψηφισμό χρηματικών υποχρεώσεων της Εταιρείας έναντι του πιστωτή της και μοναδικού της μετόχου, Τράπεζας Πειραιώς, με την έκδοση εκατόν χιλιάδων (100.000) νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας ενός ευρώ (€ 1,00) η κάθε μία και τιμή διάθεσης εξήντα πέντε ευρώ και τριάντα έξι λεπτών (€65,36) εκάστη.

Η διαφορά μεταξύ της ονομαστικής αξίας των νέων μετοχών και της τιμής διάθεσής τους οδηγήθηκε σε πίστωση του λογαριασμού των ιδίων κεφαλαίων «Διαφορά από Έκδοση Μετοχών Υπέρ το Άρτιο».

Ως εκ τούτου, κατά την 31/12/2020 δεν συντρέχουν πλέον οι λόγοι εφαρμογής των άρθρων 164 και 165 του ν.4548/2018.

Επιπρόσθετα, δεδομένου ότι το σύνολο των δανειακών υποχρεώσεων της Εταιρείας είναι έναντι του μοναδικού της μετόχου (Τράπεζας Πειραιώς ΑΕ), εκτιμάται ότι δεν συντρέχουν λόγοι καταγγελίας και πως η Εταιρεία θα μπορέσει να ανταποκριθεί στις υποχρεώσεις της.

Επίσης, την ημερομηνία αναφοράς τα χρηματικά διαθέσιμα της Εταιρείας, επαρκούν σχεδόν πλήρως για την κάλυψη των βραχυπρόθεσμων εμπορικών και λοιπών υποχρεώσεων της (πλην του βραχυπρόθεσμου μέρους του ομολογιακού δανείου – ανωτέρω).

Κατά την 31η Δεκεμβρίου 2020 το σύνολο των Ιδίων Κεφαλαίων κατέστη κατώτερο του μισού του μετοχικού κεφαλαίου και επομένως συντρέχουν οι προϋποθέσεις της παρ. 4 του άρθρου 119 του Ν.4548/2018. Το διοικητικό συμβούλιο, εφαρμόζοντας τη διάταξη της συγκεκριμένης παραγράφου, συγκάλεσε τη γενική συνέλευση των μετόχων με θέμα την υιοθέτηση των κατάλληλων μέτρων για την αντιμετώπιση του εν λόγω ζητήματος.

Β. ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ – ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΜΕΓΕΘΗ

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα την 31/12/2020 ανήλθαν στο ποσό των €106.721 106.720 έναντι € 1.007 την 31/12/2019.

Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις την 31/12/2020 ανήλθαν στο ποσό των € 108.433 έναντι € 109.060 την 31/12/2019.

Το σύνολο της καθαρής θέσης την 31/12/2020 ανήλθε στο ποσό των € 1.673.476 έναντι €(4.882.875) την 31/12/2019 .Η βελτίωση της καθαρής θέσης της Εταιρείας οφείλεται στην κεφαλαιοποίηση μέρους του ομολογιακού δανείου.

Ο κύκλος εργασιών για την διαχειριστική περίοδο 1/1/2020 - 31/12/2020 ανήλθε σε € 264.000 έναντι € 375.000 για την διαχειριστική περίοδο 1/1/2019-31/12/2019 και παρουσιάζει μείωση 30%.

Τα κέρδη προ φόρων για την διαχειριστική περίοδο 1/1/2020 - 31/12/2020 ανήλθαν στο ποσό των € 72.668,έναντι ζημίας προ φόρων € (6.331.936) για την διαχειριστική περίοδο 1/1/2019 - 31/12/2019.

Τα κέρδη μετά φόρων για την διαχειριστική περίοδο 1/1/2020 - 31/12/2020 ανήλθαν στο ποσό των € 21.112 έναντι ζημίας μετά φόρων € (4.839.956) για την διαχειριστική περίοδο 1/1/2019 - 31/12/2019.

Οικονομικοί Δείκτες

Παραθέτουμε τους οικονομικούς δείκτες που αφορούν στην οικονομική διάρθρωση και αποδοτικότητα της Εταιρείας σύμφωνα με τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις των χρήσεων 31/12/2020 και 31/12/2019 αντίστοιχα.

Αριθμοδείκτες αποδοτικότητας

		31/12/2020		**31/12/2019**	
Αποδοτικότητα επενδυμένων κεφαλαίων	Κέρδη προ φόρων	72.668		-6.331.936	
	Συνολικό ενεργητικού	4.325.485	1,68%	4.333.796	-146,11%
		31/12/2020		**31/12/2019**	
Αποδοτικότητα ιδίων κεφαλαίων	Κέρδη προ φόρων	72.668		-6.331.936	
	Ίδια κεφάλαια	1.673.477	4,34%	(4.882.875)	129,68%

Αριθμοδείκτες ρευστότητας

		31/12/2020		**31/12/2019**	
Δείκτης κυκλοφοριακής ρευστότητας	Κυκλοφορούν ενεργητικό	130.502		87.497	
	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	168.433	77,48%	315.397	27,74%
		31/12/2020		**31/12/2019**	
Ταμειακής ρευστότητας	Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	106.721		1.007	
	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	168.433	63,36%	315.397	0,32%

Αριθμοδείκτης διαθρωτικής ισορροπίας

		31/12/2020		**31/12/2019**	
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς ίδια κεφάλαια	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	168.433		315.397	
	Ίδια κεφάλαια	1.673.477	10,06%	(4.882.875)	-6,46%
		31/12/2020		**31/12/2019**	
Ίδια κεφάλαια προς σύνολο υποχρεώσεων	Ίδια κεφάλαια	1.673.477		(4.882.875)	
	Σύνολο υποχρεώσεων	2.652.008	63,10%	9.216.671	-52,98%
		31/12/2020		**31/12/2019**	
Κυκλοφορούν ενεργητικό προς συνολικό ενεργητικό	Κυκλοφορούν ενεργητικό	130.502		87.497	
	Σύνολο ενεργητικού	4.325.485	3,02%	4.333.796	2,02%

Αριθμοδείκτες δραστηριότητας

		31/12/2020		**31/12/2019**	
Κυκλοφοριακή ταχύτητα ενεργητικού	Έσοδα από μισθώματα	264.000		375.000	
	Σύνολο ενεργητικού	4.325.485	6,10%	4.333.796	8,65%
		1/1/2020 έως 31/12/2020		**1/1/2019 έως 31/12/2019**	
Δείκτης καθαρού κέρδους	Κέρδη / (ζημίες) χρήσης	21.112		(4.839.956)	
	Έσοδα από μισθώματα	264.000	8,00%	375.000	-1290,65%

Αριθμοδείκτης οικονομικής μόχλευσης					
		31/12/2020		**31/12/2019**	
Σύνολο ενεργητικού προς σύνολο ιδίων κεφαλαίων	Σύνολο ενεργητικού	4.325.485	258,47%	4.333.796	-88,76%
	Ίδια κεφάλαια	1.673.477		(4.882.875)	
		31/12/2020		**31/12/2019**	
Δείκτης δανειακής επιβάρυνσης	Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων	2.543.575	58,80%	9.107.611	210,15%
	Σύνολο παθητικού	4.325.485		4.333.796	
Αριθμοδείκτης χρηματοδότησης παγίων					
		31/12/2020		**31/12/2019**	
Δείκτης χρηματοδότησης παγίων	Ίδια κεφάλαια	1.673.477	60,85%	(4.882.875)	-177,56%
	Επενδυτικά ακίνητα	2.750.000		2.750.000	
		31/12/2020		**31/12/2019**	
Δείκτης παγίων προς μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	Επενδυτικά ακίνητα	2.750.000		2.750.000	
	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	2.483.575	110,73%	8.901.274	30,89%

Ο καθαρός δανεισμός της Εταιρείας κατά την 31/12/2020 και 31/12/2019 παρουσιάζεται αναλυτικά στον ακόλουθο πίνακα:

Μακροπρόθεσμος δανεισμός			
	31/12/2020	**31/12/2019**	**1/1/2019**
Ομολογιακό τραπεζικό δάνειο	2.483.575	8.901.274	8.830.000
Σύνολο μακροπρόθεσμου δανεισμού	**2.483.575**	**8.901.274**	**8.830.000**

Βραχυπρόθεσμος δανεισμός	**31/12/2020**	**31/12/2019**	**1/1/2019**
Ομολογιακό τραπεζικό δάνειο	60.000	206.337	400.000
Σύνολο βραχυπρόθεσμου δανεισμού	**60.000**	**206.337**	**400.000**
Σύνολο δανεισμού	**2.543.575**	**9.107.611**	**9.230.000**

	31/12/2020	**31/12/2019**
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	60.000	206.337
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	2.483.575	8.901.274
Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων	**2.543.575**	**9.107.611**
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	(106.721)	(1.007)
Καθαρός δανεισμός	**2.436.854**	**9.106.604**
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	1.673.477	(4.882.875)
Συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια	**4.110.331**	**4.223.729**
Συντελεστής μόχλευσης	**59,29%**	**215,61%**

Περισσότερες πληροφορίες σχετικά με το δείκτη μόχλευσης παρατίθενται στη σημ. 3.1.

Εναλλακτικοί δείκτες μέτρησης απόδοσης («ΕΔΜΑ»)

Η Εταιρεία χρησιμοποιεί το δείκτη EBITDA ως Εναλλακτικό Δείκτη Μέτρησης της Απόδοσης στο πλαίσιο λήψης αποφάσεων σχετικά με την αξιολόγηση των επιδόσεών του.

Ο ορισμός του ως άνω δείκτη είναι ο εξής: EBITDA (Earnings before Interest, Tax, Depreciation and Amortization): Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων που αντιστοιχεί στη γραμμή «Αποτελέσματα Εκμετάλλευσης» της Κατάστασης Αποτελεσμάτων της Εταιρείας πλέον Αποσβέσεων από την Κατάσταση Ταμειακών Ροών.

Συγκεκριμένα:

	1/1/2020 - 31/12/2020	1/1/2019 - 31/12/2019	Ποσοστό
Έσοδα από μισθώματα	264	375	-29,60%
Κέρδος από αναπροσαρμογή της εύλογης αξίας ακινήτων	-	(6.459)	-100,00%
Γενικά λειτουργικά έξοδα	43	33	28,88%
EBITDA	(220)	(6.120)	-96,40%
Χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα), καθαρά	(147)	212	-169,67%
Κέρδη προ φόρων	73	(6.332)	-101,15%
Κέρδη χρήσης	21	(4.840)	-100,44%

5. ΚΥΡΙΟΤΕΡΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΚΑΙ ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΕΣ

Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου

Οι πολιτικές διαχείρισης κινδύνου της Εταιρείας εφαρμόζονται προκειμένου να αναγνωρίζονται και να αναλύονται οι κίνδυνοι που αντιμετωπίζει η Εταιρεία, να τίθενται όρια ανάληψης κινδύνου και να εφαρμόζονται έλεγχοι ως προς αυτά. Οι πολιτικές διαχείρισης κινδύνου και τα σχετικά συστήματα εξετάζονται περιοδικά ώστε να ενσωματώνουν τις αλλαγές που παρατηρούνται στις συνθήκες της αγοράς και στις δραστηριότητες της Εταιρείας.

Παράγοντες Χρηματοοικονομικού Κινδύνου

Η Εταιρεία εκτίθεται σε διάφορους χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως, ενδεικτικά, κινδύνους αγοράς (συναλλαγματικό κίνδυνο, κίνδυνο επιτοκίων, κλπ.), πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας. Οι χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι σχετίζονται με τα παρακάτω χρηματοοικονομικά μέσα: εμπορικές απαιτήσεις, ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις και υποχρεώσεις μισθώσεων.

(α) Κίνδυνος αγοράς

i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Ο συναλλαγματικός κίνδυνος προκύπτει λόγω των συναλλαγών σε ξένο νόμισμα. Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε συναλλαγματικό κίνδυνο καθώς ουσιαστικά όλα τα έξοδά της, τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις προκύπτουν/είναι εκφρασμένα σε Ευρώ, το λειτουργικό νόμισμα και το νόμισμα παρουσίασης της Εταιρείας.

ii) Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολής των επιτοκίων

Η Εταιρεία έχει στο ενεργητικό του έντοκα στοιχεία που περιλαμβάνουν καταθέσεις όψεως. Η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη στον κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια λόγω των υποχρεώσεων της, καθώς έχει δανεισμό.

Ανάλυση ευαισθησίας δανείων της Εταιρείας σε μεταβολές επιτοκίων σε χιλ. ευρώ.

	31/12/2020	31/12/2019
Sensitivity +1% (σε ετήσια βάση)	-58.256	-91.688
Sensitivity -1% (σε ετήσια βάση)	58.256	91.688

Εάν 31/12/2020 τα επιτόκια δανεισμού ήταν αυξημένα/μειωμένα κατά 1% ενώ οι λοιπές μεταβλητές παρέμεναν σταθερές,τα αποτελέσματα χρήσης της Εταιρείας θα ήταν μειωμένα/αυξημένα κατά € 58.256 (2019: € 91.688) Αναλογικά θα επηρεαζόταν και η Καθαρή Θέση της Εταιρείας.

iii) Κίνδυνος τιμών

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας των ακινήτων και μισθωμάτων, η οποία μπορεί να προέρχεται:

i. από τις εξελίξεις στην κατηγορία που δραστηριοποιείται η Εταιρεία
ii. από τα χαρακτηριστικά των ακινήτων ιδιοκτησίας της και
iii. από γεγονότα που αφορούν τους υφιστάμενους μισθωτές της Εταιρείας

(β) Πιστωτικός κίνδυνος

Παρακολούθηση του πιστωτικού κινδύνου

Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλομένων να εκπληρώσουν τις συμβατικές τους υποχρεώσεις. Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2020 και 31 Δεκεμβρίου 2019 η Εταιρεία έχει συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τις εμπορικές απαιτήσεις, οι οποίες αφορούν κυρίως απαιτήσεις από μισθώματα που προέρχονται από συμβόλαια μίσθωσης ακίνητης περιουσίας.

(γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας της Εταιρείας αντιπροσωπεύει τον κίνδυνο της Εταιρείας να μην έχει επαρκείς ταμειακές ροές προκειμένου να μπορεί να ανταποκριθεί στις χρηματοοικονομικές και εμπορικές της υποχρεώσεις στους συμφωνηθέντες όρους.

Για τη διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας η Εταιρεία προϋπολογίζει και παρακολουθεί τακτικά τις χρηματοροές της για να εξασφαλίσει ότι διαθέτει επαρκή ρευστότητα για την κάλυψη των αναγκών της. Ο προϋπολογισμός των ταμειακών ροών της Εταιρείας λαμβάνει υπόψη τα σχέδια της Εταιρείας για τη χρηματοδότηση του χρέους, την τήρηση των συμβατικών όρων των συμβάσεων δανεισμού και εφόσον συντρέχει περίπτωση, τις εφαρμόσιμες εξωτερικές ρυθμιστικές ή νομικές απαιτήσεις.

Η ρευστότητα της Εταιρείας παρακολουθείται από τη Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα. Στον ακόλουθο πίνακα παρουσιάζεται η ανάλυση με τις λήξεις των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2020 και 2019 αντίστοιχα:

	31/12/2020				
	Εντός 1 έτους	**1 έως 2 έτη**	**2 έως 5 έτη**	**Άνω των 5 ετών**	**Σύνολο**
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	1.369	-	-	-	1.369
Δεδουλευμένοι τόκοι δανείων	95.989	-	-	-	95.989
Ομολογιακό δάνειο	60.000	240.000	360.000	1.883.575	2.543.575
Σύνολο	**157.358**	**240.000**	**360.000**	**1.883.575**	**2.640.933**

	31/12/2019				
	Εντός 1 έτους	**1 έως 2 έτη**	**2 έως 5 έτη**	**Άνω των 5 ετών**	**Σύνολο**
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	2.554	-	-	-	2.554
Ομολογιακό δάνειο	28.220	-	-	-	28.220
Ομολογιακό δάνειο	206.337	385.155	8.516.119	-	9.107.611
Σύνολο	**237.111**	**385.155**	**8.516.119**	**-**	**9.138.385**

Στην ανάλυση Εμπορικών και λοιπών υποχρεώσεων δεν συμπεριλαμβάνονται τα ποσά από «Πιστωτικά υπόλοιπα χρεωστών - λοιπών απαιτήσεων» και οι οφειλές για «Λοιπούς φόρους/τέλη».

6. ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΑΝΑΜΕΝΟΜΕΝΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΓΙΑ ΤΟ 2021

Το διοικητικό συμβούλιο παρακολουθεί την πορεία εργασιών της Εταιρείας και προσπαθεί να επαναδιαπραγματευτεί καινούργιες συνεργασίες για το 2021.

7. ΑΝΘΡΩΠΙΝΟ ΔΥΝΑΜΙΚΟ

Η Εταιρεία δεν διαθέτει ανθρώπινο δυναμικό.

8. ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ

Η Εταιρεία επιδιώκει την προστασία και το σεβασμό στο φυσικό και ανθρωπογενές περιβάλλον, καθώς και την ελαχιστοποίηση των αρνητικών επιπτώσεων από τις δραστηριότητές της. Η Εταιρεία παρακολουθεί και συμμορφώνεται με όλες τις οδηγίες και τις περιβαλλοντικές εξελίξεις.

9. ΛΟΙΠΑ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Απόκτηση Ιδίων μετοχών

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 150 παρ. 3 του ν.4548/2018, οι ανώνυμες εταιρίες μπορούν, με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων τους να αποκτούν ίδιες μετοχές μέχρι ποσοστού 10% του συνόλου των μετοχών τους. Η Εταιρεία δεν έχει κάνει χρήση της ως άνω δυνατότητας που παρέχει ο νόμος.

Υποκαταστήματα
Η Εταιρεία δεν διαθέτει υποκαταστήματα.

Τομέας έρευνας και ανάπτυξης

Η Εταιρεία δεν διενεργεί έξοδα έρευνας και ανάπτυξης.

Ανέλεγκτες φορολογικές χρήσεις

Για τις χρήσεις 2011 έως και 2015, οι Ελληνικές Ανώνυμες Εταιρίες που οι ετήσιες χρηματοοικονομικές τους καταστάσεις ελέγχονται υποχρεωτικά από τους νόμιμους ελεγκτές, υποχρεούνταν σε φορολογικό έλεγχο από τον ίδιο Νόμιμο Ελεγκτή ή ελεγκτικό γραφείο που έλεγχε τις ετήσιες χρηματοοικονομικές τους καταστάσεις και λάμβαναν «Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης» όπως προβλεπόταν στην παρ. 5 του άρθρου 82 του Ν.2238/1994 και στο άρθρο 65Α του Ν.4174/2013. Για τις χρήσεις 2016 και εντεύθεν, ο φορολογικός έλεγχος και η έκδοση «Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης», ισχύουν σε προαιρετική βάση.

Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά για τις χρήσεις 2010-2014, ο έλεγχος των οποίων έχει παραγραφεί σύμφωνα με τις σχετικές φορολογικές διατάξεις. Επίσης δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά για τη χρήση 2015 και ως εκ τούτου οι φορολογικές της υποχρεώσεις για τη χρήση αυτή δεν έχουν καταστεί οριστικές. Στο παρόν στάδιο δεν είναι εφικτός ο υπολογισμός των εν λόγω μελλοντικών υποχρεώσεων και ως εκ τούτου δεν έχει σχηματιστεί σχετική πρόβλεψη. Για τις χρήσεις 2016 έως και 2019 η Εταιρεία επέλεξε την συνέχιση του φορολογικού ελέγχου από τους νόμιμους ελεγκτές, που πλέον ισχύει σε προαιρετική βάση. Στα πλαίσια αυτά, η Εταιρεία έχει ελεγχθεί και λάβει «Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης» για τις χρήσεις 2016 - 2019 δίχως ευρήματα. Ο φορολογικός έλεγχος της Εταιρείας είχε διεξαχθεί από την τη «BDO Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε.»

Για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2020 ο φορολογικός έλεγχος της Εταιρείας ήδη διενεργείται από την «BDO Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε.» Κατά την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου, η διοίκηση της Εταιρείας δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν από αυτές που καταχωρήθηκαν και που απεικονίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

10. ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

Το Μάιο του 2021 δημοσιεύθηκε ο Νόμος 4799/2021 με βάση τον οποίο μειώθηκε ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος κατά 2%. Συγκεκριμένα για τα εισοδήματα φορολογικού έτους 2021 και έπειτα ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος ορίζεται στο 22% έναντι του 24% που ίσχυε. Ωστόσο, ειδικά για το 2020, ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος παραμένει 24%. Η αλλαγή αυτή στο συντελεστή φορολογίας αναμένεται να επηρεάσει τον υπολογισμό της αναβαλλόμενης φορολογίας στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης και, συνεπώς, και του φόρου εισοδήματος στην κατάσταση αποτελεσμάτων και συνολικού εισοδήματος της επόμενης χρήσης που λήγει στις 31 Δεκεμβρίου 2021.

Πέρα των ήδη αναφερθέντων γεγονότων, δεν υπήρξαν άλλα γεγονότα που θα μπορούσαν να έχουν σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές δραστηριότητες της Εταιρείας μετά την περίοδο αναφοράς

Αθήνα, 20 Δεκεμβρίου 2021

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ

Έκθεση ανεξάρτητου ορκωτού ελεγκτή λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας «ΙΑΝΟΣ ΑΚΙΝΗΤΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.»

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας «ΙΑΝΟΣ ΑΚΙΝΗΤΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2020, τις καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας «ΙΑΝΟΣ ΑΚΙΝΗΤΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» 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, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ) όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στην ενότητα της έκθεσής μας "Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων". Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία, καθ' όλη τη διάρκεια του διορισμού μας, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών, όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα και έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας και του προαναφερόμενου Κώδικα Δεοντολογίας. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

Ευθύνες της Διοίκησης επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

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

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

Ευθύνες Ελεγκτή για τον Έλεγχο των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις, στο σύνολο τους, είναι απαλλαγμένες από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος και να

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

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

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

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

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

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

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

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

Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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

α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31/12/2020.

β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας, για την εταιρεία «ΙΑΝΟΣ ΑΚΙΝΗΤΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

2) Το σύνολο των Ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρείας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2020 έχει καταστεί κατώτερο του μισού του μετοχικού κεφαλαίου και ως εκ τούτου συντρέχουν οι προϋποθέσεις εφαρμογής των διατάξεων της

παρ. 4 του άρθρου 119 του Ν.4548/2018, βάσει του οποίου στις 20 Δεκεμβρίου 2021 διενεργήθηκε Διοικητικό Συμβούλιο προκειμένου να συμπεριλάβει το συγκεκριμένο θέμα στην Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων ώστε να ληφθούν τα κατάλληλα μέτρα.

Αγ. Παρασκευή, 21 Δεκεμβρίου 2021
Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε.
Λ. Μεσογείων 449, 153 43, Αγία Παρασκευή
ΑΜ ΣΟΕΛ: 173

Ιωάννης Β. Καλογερόπουλος
ΑΜ ΣΟΕΛ: 10741

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

	Σημ.	31/12/2020	31/12/2019	1/1/2019
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό				
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	2.750.000	2.750.000	9.209.307
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	6	1.444.983	1.496.299	4.319
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού		**4.194.983**	**4.246.299**	**9.213.626**
Κυκλοφορούν ενεργητικό				
Εμπορικές απαιτήσεις	7	23.781	86.490	15.001
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	8	106.721	1.007	2.016
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού		**130.502**	**87.497**	**17.017**
Σύνολο ενεργητικού		**4.325.485**	**4.333.796**	**9.230.643**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ				
Ίδια Κεφάλαια				
Μετοχικό κεφάλαιο	9	160.000	60.000	60.000
Διαφορά υπερ το άρτιο	9	6.436.000	-	-
Τακτικό αποθεματικό	10	11.720	11.720	11.720
Αποτελέσματα εις νέον		(4.934.243)	(4.954.595)	(114.639)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**1.673.477**	**(4.882.875)**	**(42.919)**
Υποχρεώσεις				
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	11	2.483.575	8.901.274	8.830.000
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		**2.483.575**	**8.901.274**	**8.830.000**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	11	60.000	206.337	400.000
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	12	108.433	109.060	43.562
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		**168.433**	**315.397**	**443.562**
Σύνολο υποχρεώσεων		**2.652.008**	**9.216.671**	**9.273.562**
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		**4.325.485**	**4.333.796**	**9.230.643**

Οι Σημειώσεις στις σελίδες 19 έως 44 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος

	Σημ.	1/1/2020 έως 31/12/2020	1/1/2019 έως 31/12/2019
Έσοδα από μισθώματα	13	264.000	375.000
Σύνολο εσόδων		**264.000**	**375.000**
Γενικά λειτουργικά έξοδα	14	(43.087)	(33.432)
Λοιπά έσοδα / έξοδα	15	(797)	(2.570)
Κέρδος / (Ζημία) από αναπροσαρμογή εύλογης αξίας επενδυτικού ακινήτου		-	(6.459.307)
Αποτελέσματα προ φόρων χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων		**220.116**	**(6.120.309)**
Χρηματοοικονομικά έσοδα	16		25.607
Χρηματοοικονομικά έξοδα	16	(147.448)	(237.234)
Χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα), καθαρά		**(147.448)**	**(211.627)**
Κέρδη / (ζημίες) προ φόρων		**72.668**	**(6.331.936)**
Φόρος	17	(51.556)	1.491.980
Κέρδη / (ζημίες) χρήσης		**21.112**	**(4.839.956)**
Λοιπά συνολικά έσοδα χρήσης		**-**	**-**
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα / (έξοδα) χρήσης μετά φόρων		**21.112**	**(4.839.956)**

Οι Σημειώσεις στις σελίδες 19 έως 44 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Τακτικό αποθεματικό	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2019	**60.000**	**-**	**11.720**	**(114.639)**	**(42.919)**
Καθαρές ζημίες χρήσης	-	-	-	(4.839.956)	(4.839.956)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα χρήσης	**-**	**-**	**-**	**(4.839.956)**	**(4.839.956)**
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2019	**60.000**	**-**	**11.720**	**(4.954.595)**	**(4.882.875)**
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2020	**60.000**	**-**	**11.720**	**(4.954.595)**	**(4.882.875)**
Καθαρά κέρδη χρήσης	-	-	-	21.112	21.112
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα χρήσης	**-**	**-**	**-**	**21.112**	**21.112**
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	100.000	6.436.000	-	-	6.536.000
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	-	-	-	(760)	(760)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2020	**160.000**	**6.436.000**	**11.720**	**(4.934.243)**	**1.673.477**

Οι Σημειώσεις στις σελίδες 19 έως 44 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

	1/1/2020 έως 31/12/2020	1/1/2019 έως 31/12/2019
Κέρδη/(Ζημίες) προ φόρων	**72.668**	**(6.331.936)**
Προσαρμογές για:		
Έσοδα από διαγραφή προμηθευτών	(1.794)	-
(Κέρδος) / Ζημία από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία	-	6.459.307
Έξοδα και τόκοι ομολογιακού τραπεζικού δανείου	-	262.840
Αναπροσαρμογή ομολογιακού τραπεζικού δανείου βάσει ΔΠΧΑ	21.964	(25.605)
Έσοδα τόκων	-	(2)
	92.838	**364.604**
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης		
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	62.709	(331.113)
Αύξηση υποχρεώσεων	1.167	65.498
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	**156.714**	**98.989**
Καθαρές ταμειακές εισροές από λειτουργικές δραστηριότητες	**156.714**	**98.989**
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		
Τόκοι εισπραχθέντες		2
Καθαρές ταμειακές εισροές / (εκροές) από επενδυτικές δραστηριότητες	**-**	**2**
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	(1.000)	-
Καταβολή κεφαλαίου δανείων	(50.000)	(100.000)
Καθαρές ταμειακές εκροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	**(51.000)**	**(100.000)**
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	**105.714**	**(1.009)**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης	1.007	2.016
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης	**106.721**	**1.007**

Οι Σημειώσεις στις σελίδες 19 έως 44 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

1. Γενικές πληροφορίες

Η ΙΑΝΟΣ ΑΚΙΝΗΤΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ με διακριτικό τίτλο " ΙΑΝΟΣ ΑΚΙΝΗΤΑ Μ.Α.Ε." ("Εταιρεία"), δραστηριοποιείται με την αξιοποίηση αστικών ή μη ακινήτων και ειδικότερα: (α) η εκμετάλλευση των ακινήτων με αγορά, πώληση, μίσθωση, υπεκμίσθωση, ανταλλαγή ή με οποιονδήποτε άλλο τρόπο και (β) η διαχείριση και εκμετάλλευση χώρων και εγκαταστάσεων ψυχαγωγίας, εμπορικών κέντρων, πολυκαταστημάτων, εστίασης, στάθμευσης και κάθε άλλης χρήσης.

Η Εταιρεία συστάθηκε και εδρεύει στην Ελλάδα. Η έδρα της βρίσκεται στο Δήμο Αθηναίων Αττικής και συγκεκριμένα στη διεύθυνση Κοραή 5,Αθήνα κι έχει αριθμό μητρώου ΓΕΜΗ 7822501000.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αποτελείται από τα εξής μέλη:

α. Γεώργιος Θεοδοσίου (Πρόεδρος)
β. Ραγιάς Δημήτριος (Διευθύνων Σύμβουλος)
γ. Σταμπολίτη Αρχοντούλα (Μέλος)

Η θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου λήγει στις 18/06/2025.

Οι εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις, για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2020, εγκρίθηκαν με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας την 20η Δεκεμβρίου 2021.

2. Σύνοψη σημαντικών λογιστικών αρχών

Οι βασικές λογιστικές αρχές που εφαρμόστηκαν κατά τη σύνταξη αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων περιγράφονται παρακάτω.

2.1. Πλαίσιο κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί από τη Διοίκηση σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (εφεξής «ΔΠΧΑ») και τις Διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνειών των ΔΠΧΑ, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, εφαρμόζοντας την αρχή του ιστορικού κόστους, με εξαίρεση τις επενδύσεις σε ακίνητα τα οποία αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους.

Η σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων από τη Διοίκηση σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ έγινε σε προαιρετική βάση. Ως εκ τούτου, η εφαρμογή των ΔΠΧΑ είναι υποχρεωτική για πέντε συνεχόμενες ετήσιες περιόδους από την πρώτη εφαρμογή τους.

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί στη βάση της συνεχιζόμενης επιχειρηματικής δραστηριότητας (Going concern basis), καθώς αξιολογώντας όλα τα δεδομένα . Σημειώνουμε ότι το αρνητικό κεφάλαιο κίνησης και η συνεχής μείωση των ιδίων κεφαλαίων της, το σύνολο των οποίων κατά την 31 Δεκεμβρίου 2020 έχει καταστεί κατώτερο του ημίσεος (1/2) του μετοχικού κεφαλαίου της, αποτελούν ένδειξη αβεβαιότητας για τη συνέχιση της δραστηριότητας της. Η μητρική εταιρεία του Ομίλου «Τράπεζα Πειραιώς Μ.Α.Ε.», σύμφωνα με επιστολή της δηλώνει την πρόθεση της να στηρίξει την Εταιρεία για τους επόμενους δώδεκα μήνες από την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων ώστε να καταστεί απρόσκοπτη η συνέχιση των δραστηριοτήτων αυτής.

Η σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί την χρήση ορισμένων σημαντικών λογιστικών εκτιμήσεων και την άσκηση κρίσης από την Διοίκηση στην διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών. Οι περιοχές που αφορούν περίπλοκες συναλλαγές και εμπεριέχουν μεγάλο βαθμό υποκειμενικότητας, ή οι υποθέσεις και εκτιμήσεις που είναι σημαντικές για τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας αναφέρονται στη Σημείωση 4.

Επιπτώσεις του κορωνοϊού COVID-19

Η πανδημία του κορωνοϊού COVID-19 ξεκίνησε να επηρεάζει την Εταιρεία από τα μέσα Μαρτίου 2020, οπότε και ελήφθησαν τα πρώτα κυβερνητικά μέτρα για την αντιμετώπιση της κρίσης.

Η Εταιρεία έχει μακροπρόθεσμο ορίζοντα στις επενδύσεις της και εκτιμά ότι οι επιπτώσεις της πανδημίας θα περιοριστούν σε μεσοπρόθεσμο διάστημα.

- **Επιπτώσεις στην εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα**

Για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020, σημειώθηκε πρωτοφανής επιδείνωση των οικονομικών προοπτικών αναφορικά με την πανδημία COVID-19, την πλήρη εφαρμογή μέτρων περιορισμού τους μήνες Απρίλιο – Ιούνιο 2020 και Νοέμβριο – Δεκέμβριο 2020 καθώς και ταξιδιωτικών περιορισμών από πολλές χώρες. Η απότομη συρρίκνωση της οικονομικής δραστηριότητας επηρέασε την εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα. Μέσα σε αυτό το περιβάλλον, είναι πιθανό οι τιμές και οι αξίες των ακινήτων να διέρχονται μία περίοδο σημαντικής μεταβλητότητας/ πίεσης κατά τη διάρκεια του διαστήματος που απαιτείται προκειμένου αυτές οι αλλαγές να απορροφηθούν από την αγορά και να προκύψουν τα ανάλογα συμπεράσματα.

Οι αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα αποτιμήθηκαν από ανεξάρτητους εκτιμητές στις 31 Δεκεμβρίου 2020 οι οποίοι έχουν χρησιμοποιήσει εύλογες παραδοχές και κατάλληλα δεδομένα για την ανάπτυξη κατάλληλων υποθέσεων προσδιορισμού της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα. Σύμφωνα με τους ανεξάρτητους εκτιμητές, δεδομένης της αβεβαιότητας από την εξέλιξη της πανδημίας COVID-19 και των ενδεχόμενων μελλοντικών επιπτώσεων στις αγορές ακινήτων στη χώρα μας και διεθνώς και ελλείψει επαρκών συγκριτικών στοιχείων, δημιουργούνται συνθήκες «ουσιώδους εκτιμητικής αβεβαιότητας», όπως ορίζεται στα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα. Γι' αυτό το λόγο οι αξίες των ακινήτων διέρχονται μία περίοδο κατά την οποία παρακολουθούνται με υψηλότερο βαθμό προσοχής.

Η Εταιρεία επίσης έχει καταβάλει κάθε δυνατή προσπάθεια για να λάβει υπόψη όλες τις λογικές και βάσιμες πληροφορίες που ήταν διαθέσιμες κατά την εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων της την 31/12/2020, δεδομένων των περιορισμών που θέτουν τα πρωτοφανή επίπεδα αβεβαιότητας των μακροοικονομικών προοπτικών λόγω της αρνητικής επίδρασης του COVID-19 ενώ θα συνεχίσει να αξιολογεί και να επανεξετάζει την αξία των επενδυτικών ακινήτων του.

- **Τα μέτρα που λαμβάνει η Εταιρεία**

Η Εταιρεία λαμβάνει τα ακόλουθα μέτρα με στόχο να μετριάσει την επίπτωση της απώλειας του εισοδήματός της από ενοίκια λόγω της πανδημίας του κορωνοϊού COVID-19:

➢ Αξιοποιεί τα όποια μέτρα στήριξης προσφέρει η κυβέρνηση στις πληττόμενες επιχειρήσεις (όπως ενδεικτικά έκπτωση ΦΠΑ 25% για τις εμπρόθεσμες καταβολές του ΦΠΑ).

➢ Η Εταιρεία επανεξετάζει την επενδυτική στρατηγική της και τους στόχους αυτής με βάση τις νέες συνθήκες που δημιουργούνται στην αγορά ακινήτων.

Προοπτικές και αναμενόμενη εξέλιξη για το 2021

Η οικονομία της Ελλάδας επλήγη σοβαρά από την πανδημία COVID-19, όπου μία σειρά από αντίμετρα ελήφθησαν για τον περιορισμό της εξάπλωσής της το 2020. Ο αντίκτυπος της κρίσης είναι μεγάλος λόγω της σημασίας του τομέα φιλοξενίας στην Ελλάδα και του υψηλού αριθμού μικρών επιχειρήσεων, οι οποίες είναι ιδιαίτερα ευάλωτες. Παρά την ταχεία λήψη προληπτικών μέτρων, η ισχυρή συρρίκνωση της παραγωγής επηρέασε αρνητικά την απασχόληση. Ωστόσο, η κρίση αναμένεται να ακολουθηθεί από μια ανάκαμψη το 2021.

Η ύφεση και το κόστος των φορολογικών μέτρων για την αντιμετώπιση της κρίσης οδήγησαν σε ένα σημαντικό έλλειμμα το 2020. Η οικονομία της Ελλάδας εισήλθε στο 2020 σε σχετικά ισχυρή βάση. Η αύξηση του ΑΕΠ το 2019 έφτασε το 1,9%, μόνο λίγο κάτω από τις προσδοκίες. Η ανάπτυξη οφείλεται κυρίως στην εγχώρια ζήτηση και σε μικρότερο βαθμό στις καθαρές εξαγωγές. Η αγορά εργασίας βελτιώθηκε και η απασχόληση αυξήθηκε κατά 2%, οδηγώντας σε περαιτέρω μείωση του ποσοστού ανεργίας στο 17,3% για το σύνολο του έτους.

Ωστόσο, οι δημοσιονομικές προοπτικές υπόκεινται σε σημαντικούς κινδύνους λόγω της επιδημίας COVID-19 και λόγω της ύπαρξης σημαντικής αβεβαιότητας ως προς το τελικό κόστος των έκτακτων φορολογικών μέτρων που έχουν λάβει οι αρχές.

Η Ελλάδα σημείωσε πτώση του ΑΕΠ της κατά 15,2% το δεύτερο τρίμηνο του 2020 σε σύγκριση με την αντίστοιχη περίοδο του προηγούμενου έτους, σε μεγάλο βαθμό επηρεασμένο από την πανδημία του κορωνοϊού (Covid-19) σύμφωνα με την Ελληνική Στατιστική Αρχή (ΕΛΣΤΑΤ). Πιο συγκεκριμένα, με βάση εποχικά προσαρμοσμένα στοιχεία, η ελληνική οικονομία συρρικνώθηκε κατά 14% το δεύτερο τρίμηνο του

2020 σε σύγκριση με το πρώτο τρίμηνο και 15,2% σε σύγκριση με ένα χρόνο νωρίτερα, σημειώνοντας τη μεγαλύτερη τριμηνιαία συρρίκνωση σε τουλάχιστον 25 χρόνια. Το δημόσιο χρέος αναμένεται να αυξηθεί σε περίπου 196% του ΑΕΠ το 2020 πριν μειωθεί σε περίπου 183% το 2021, υποστηριζόμενο από την οικονομική ανάκαμψη.

Εν μέσω περιορισμένων ευκαιριών κατανάλωσης κατά τη διάρκεια του lockdown και του μειωμένου διαθέσιμου εισοδήματος, η ιδιωτική κατανάλωση παρουσίασε ισχυρή πτώση το 2020. Τα φορολογικά μέτρα που θεσπίστηκαν κατά την περίοδο του lockdown για την προστασία της οικονομίας αναμένεται να μειώσουν σε κάποιο βαθμό τις καταναλωτικές δαπάνες και να ανοίξουν το δρόμο για μια ταχύτερη ανάκαμψη το 2021. Οι επενδύσεις αναμένεται να επηρεαστούν έντονα από την αυξημένη αβεβαιότητα και τον χαμηλότερο κύκλο εργασιών το 2020, αλλά η υποστήριξη ρευστότητας που παρέχεται από την ελληνική κυβέρνηση και τα θεσμικά όργανα της ΕΕ αναμένεται να βοηθήσει τις εταιρείες να επιταχύνουν την ανάκαμψη. Λόγω της παγκόσμιας φύσης της κρίσης, οι εξαγωγές υπέστησαν ισχυρές μειώσεις το 2020. Οι κύριες εξαγωγικές αγορές της Ελλάδας είναι μεταξύ των χωρών που πλήττονται περισσότερο, οδηγώντας σε πτώση της ζήτησης για ελληνικά αγαθά και υπηρεσίες, που ενισχύεται επίσης από μεγάλο μερίδιο του τουρισμού και της ναυτιλίας στις εξαγωγές.

Η έξαρση του COVID-19 και τα επακόλουθα μέτρα περιορισμού που έλαβαν όλες οι χώρες της ΕΕ έχουν οδηγήσει σε σημαντικές διαταραχές στις αγορές εργασίας. Η αυστηρότητα των μέτρων περιορισμού που εφαρμόζονται στην ΕΕ από τον Μάρτιο του 2020 ποικίλλει μεταξύ των χωρών σε κάποιο βαθμό, όμως, όλα τα κράτη μέλη της ζώνης του ευρώ αντιμετώπισαν ασυνέχεια στην παραγωγή αγαθών και υπηρεσιών στους περισσότερους τομείς, με το εργατικό δυναμικό να απολύεται ή να τίθεται σε αναστολή. Ενώ εφαρμόστηκαν διάφοροι εναλλακτικοί τρόποι παροχής της εργασίας, όπως η τηλεργασία, η φύση της εργασίας σε πολλούς τομείς δεν επιτρέπει αυτήν την εναλλακτική λύση. Οι τομείς που επηρεάστηκαν περισσότερο από την ασυνέχεια της παραγωγής περιλαμβάνουν υπηρεσίες στέγασης και τροφίμων, λιανεμπόριο, εταιρείας επιχειρηματικών και διοικητικών δραστηριοτήτων, αλλά και επιχειρήσεις με δραστηριότητες κατασκευής. Ο γενικός στόχος είναι να επιτρέπεται στις επιχειρήσεις να αντιμετωπίσουν την πτώση των εσόδων χωρίς να απολύουν τους εργαζόμενους. Ο αριθμός των αιτήσεων για αυτά τα συστήματα είναι ήδη σημαντικός σε όλη την Ευρώπη και αναμένεται να υπερβεί κατά πολύ τους αριθμούς που καταγράφηκαν το 2009 σε χώρες όπως η Γερμανία όπου υπήρχαν τέτοια συστήματα. Ωστόσο, τα μέτρα αυτά δεν δύνανται να διασώσουν θέσεις εργασίας σε πιο επισφαλείς τομείς όπου οι συμβάσεις δεν ανανεώνονται πλέον.

Η Εταιρεία, εκτιμά διαρκώς την κατάσταση και τις πιθανές επιπτώσεις της προκειμένου να διασφαλίσει ότι λαμβάνονται έγκαιρα όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα και οι κατάλληλες ενέργειες για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητες της.

2.1.1. Συνέχιση Δραστηριότητας

Οι παρούσες εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί στη βάση της συνεχιζόμενης επιχειρηματικής δραστηριότητας (Going concern basis), καθώς αξιολογώντας όλα δεδομένα. Σημειώνουμε ότι το αρνητικό κεφάλαιο κίνησης και η συνεχής μείωση των ιδίων κεφαλαίων της, το σύνολο των οποίων κατά την 31 Δεκεμβρίου 2020 έχει καταστεί κατώτερο του ημίσεος (1/2) του μετοχικού κεφαλαίου της, αποτελούν ένδειξη αβεβαιότητας για τη συνέχιση της δραστηριότητας της. Η μητρική εταιρεία του Ομίλου «Τράπεζα Πειραιώς Μ.Α.Ε.», σύμφωνα με επιστολή της δηλώνει την πρόθεση της να στηρίξει την Εταιρεία για τους επόμενους δώδεκα μήνες από την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων ώστε να καταστεί απρόσκοπτη η συνέχιση των δραστηριοτήτων αυτής..

Η Διοίκηση αξιολογεί διαρκώς την κατάσταση και τις πιθανές επιπτώσεις την Εταιρεία, προκειμένου να διασφαλίσει ότι λαμβάνονται έγκαιρα όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα και ενέργειες για την ελαχιστοποίηση τυχόν αρνητικών επιπτώσεων αλλά και για την αξιοποίηση των θετικών εξελίξεων.

Ειδικότερα, κατά την 31/12/2019, το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας είχε καταστεί αρνητικό, ως εκ τούτου συνέτρεχαν οι λόγοι εφαρμογής των άρθρων 164 και 165 του ν.4548/2018.

Κατά την τρέχουσα χρήση, η Εταιρεία ήρθε σε συμφωνία με τη μητρική εταιρεία Τράπεζα Πειραιώς ΑΕ με σκοπό την κεφαλαιοποίηση μέρους του ομολογιακού δανείου της Εταιρείας.

Με την από 19/06/2020 απόφαση της Έκτακτης Αυτόκλητης Καθολικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας, εγκρίθηκε η αύξηση μετοχικού κεφαλαίου κατά εκατό χιλιάδες ευρώ (€ 100.000) με συμψηφισμό χρηματικών υποχρεώσεων της Εταιρείας έναντι του πιστωτή της και μοναδικού της μετόχου, Τράπεζας

Πειραιώς, με την έκδοση εκατόν χιλιάδων (100.000) νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας ενός ευρώ (€ 1,00) η κάθε μία και τιμή διάθεσης εξήντα πέντε ευρώ και τριάντα έξι λεπτών (€65,36) εκάστη.

Η διαφορά μεταξύ της ονομαστικής αξίας των νέων μετοχών και της τιμής διάθεσής τους οδηγήθηκε σε πίστωση του λογαριασμού των ιδίων κεφαλαίων «Διαφορά από Έκδοση Μετοχών Υπέρ το Άρτιο». Ως εκ τούτου, κατά την 31/12/2020 δεν συντρέχουν πλέον οι λόγοι εφαρμογής των άρθρων 164 και 165 του ν.4548/2018.

Επιπρόσθετα, δεδομένου ότι το σύνολο των δανειακών υποχρεώσεων της Εταιρείας είναι έναντι του μοναδικού της μετόχου (Τράπεζας Πειραιώς ΑΕ), εκτιμάται ότι δεν συντρέχουν λόγοι καταγγελίας και πως η Εταιρεία θα μπορέσει να ανταποκριθεί στις υποχρεώσεις της.

Επίσης, την ημερομηνία αναφοράς τα χρηματικά διαθέσιμα της Εταιρείας, επαρκούν σχεδόν πλήρως για την κάλυψη των βραχυπρόθεσμων εμπορικών και λοιπών υποχρεώσεων της (πλην του βραχυπρόθεσμου μέρους του ομολογιακού δανείου – ανωτέρω).

2.2. Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες: Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1 Ιανουαρίου 2019 ή μεταγενέστερα. Η εκτίμηση της Εταιρείας σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση

ΔΠΧΑ 16 (Τροποποίηση) «Παραχωρήσεις σε ενοίκια που σχετίζονται με τον COVID-19»

Η τροποποίηση παρέχει στους μισθωτές (αλλά όχι τους εκμισθωτές) τη δυνατότητα προαιρετικής εξαίρεσης από την εκτίμηση του κατά πόσον η παραχώρηση σε ενοίκιο που σχετίζεται με τον COVID-19 είναι τροποποίηση της μίσθωσης. Οι μισθωτές μπορούν να επιλέξουν να λογιστικοποιήσουν τις παραχωρήσεις σε ενοίκια με τον ίδιο τρόπο που θα έκαναν για αλλαγές που δεν είναι τροποποιήσεις μισθώσεων.

ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39, ΔΠΧΑ 7, ΔΠΧΑ 4 και ΔΠΧΑ 16 (Τροποποιήσεις) «Αναμόρφωση επιτοκίων αναφοράς – Φάση 2»

Οι τροποποιήσεις συμπληρώνουν αυτές που εκδόθηκαν το 2019 και επικεντρώνονται στις επιπτώσεις στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις όταν μια εταιρεία αντικαθιστά το παλιό επιτόκιο αναφοράς με ένα εναλλακτικό επιτόκιο αναφοράς ως αποτέλεσμα της αναμόρφωσης. Πιο συγκεκριμένα, οι τροποποιήσεις σχετίζονται με το πώς μια εταιρεία θα λογιστικοποιήσει τις αλλαγές στις συμβατικές ταμειακές ροές των χρηματοοικονομικών μέσων, πώς θα λογιστικοποιήσει τις αλλαγές στις σχέσεις αντιστάθμισής της και τις πληροφορίες που πρέπει να γνωστοποιήσει.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

ΔΠΧΑ 16 (Τροποποίηση) «Παραχωρήσεις σε ενοίκια που σχετίζονται με τον COVID-19 – Παράταση περιόδου εφαρμογής (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Απριλίου 2021)

Η τροποποίηση παρατείνει την εφαρμογή της πρακτικής διευκόλυνσης που δόθηκε για τις παραχωρήσεις σε ενοίκια κατά ένα έτος για να καλύψει τις μειώσεις στα ενοίκια που οφείλονται στις ή έως τις 30 Ιουνίου 2022.

ΔΛΠ 16 (Τροποποίηση) «Ενσώματα πάγια – Έσοδα πριν από την προβλεπόμενη χρήση» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022).

Η τροποποίηση απαγορεύει στην οντότητα να αφαιρεί από το κόστος ενσώματου παγίου τυχόν έσοδα που λαμβάνονται από την πώληση ειδών που παράγονται ενώ η οντότητα προετοιμάζει το πάγιο για την προοριζόμενη χρήση του. Απαιτεί επίσης από τις οντότητες να γνωστοποιούν χωριστά τα ποσά των εσόδων και των δαπανών που σχετίζονται με τέτοια παραγόμενα είδη που δεν αποτελούν αποτέλεσμα της συνήθης δραστηριότητας της οντότητας.

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

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι οι υποχρεώσεις ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες βάσει των δικαιωμάτων που είναι σε ισχύ στη λήξη της περιόδου αναφοράς. Η ταξινόμηση δεν επηρεάζεται από τις προσδοκίες της οντότητας ή από γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς. Επιπλέον, η τροποποίηση αποσαφηνίζει τη σημασία του όρου «διακανονισμός» μιας υποχρέωσης του ΔΛΠ 1. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΛΠ 1 (Τροποποιήσεις) «Παρουσίαση των Οικονομικών καταστάσεων» και Δεύτερη Δήλωση Πρακτικής ΔΠΧΑ «Γνωστοποίηση λογιστικών πολιτικών» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023).

Οι τροποποιήσεις απαιτούν από τις εταιρείες να παρέχουν πληροφορίες ως προς τις λογιστικές τους πολιτικές όταν αυτές είναι ουσιώδεις και παρέχουν καθοδήγηση σχετικά με την έννοια του ουσιώδους όταν αυτή εφαρμόζεται σε γνωστοποιήσεις λογιστικών πολιτικών. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΛΠ 8 (Τροποποιήσεις) «Λογιστικές πολιτικές, μεταβολές στις λογιστικές εκτιμήσεις και σφάλματα: Ορισμός των λογιστικών εκτιμήσεων» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν το πώς θα πρέπει οι εταιρείες να διακρίνουν τις αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές από τις αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΛΠ 12 (Τροποποιήσεις) «Αναβαλλόμενος φόρος που σχετίζεται με περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις που προκύπτουν από μία ενιαία συναλλαγή» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

Οι τροποποιήσεις απαιτούν οι εταιρείες να αναγνωρίζουν αναβαλλόμενη φορολογία σε συγκεκριμένες συναλλαγές που, κατά την αρχική αναγνώριση, οδηγούν σε ίσα ποσά φορολογητέων και εκπεστέων προσωρινών διαφορών. Αυτό ισχύει συνήθως για συναλλαγές, όπως οι μισθώσεις για τους μισθωτές και οι υποχρεώσεις αποκατάστασης. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2018–2020 (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022)

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα»

Η τροποποίηση εξετάζει ποια έξοδα πρέπει να περιληφθούν στην αξιολόγηση του 10% για την αποαναγνώριση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων. Τα σχετικά κόστη ή αμοιβές θα μπορούσαν να καταβληθούν είτε σε τρίτους είτε στον δανειστή. Σύμφωνα με την τροποποίηση, το κόστος ή οι αμοιβές που καταβάλλονται σε τρίτους δεν θα συμπεριληφθούν στην αξιολόγηση του 10%.

ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις»

Η τροποποίηση αφαίρεσε το παράδειγμα για πληρωμές από τον εκμισθωτή σχετικά με τις βελτιώσεις μισθωμάτων στο επεξηγηματικό παράδειγμα 13 του προτύπου, προκειμένου να εξαλειφθεί οποιαδήποτε πιθανή σύγχυση σχετικά με τον χειρισμό των κινήτρων μίσθωσης.

2.3. Συναλλαγματικές μετατροπές

(α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης

Τα στοιχεία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων Εταιρείας υπολογίζονται χρησιμοποιώντας το νόμισμα του πρωτεύοντος οικονομικού περιβάλλοντος, στο οποίο κάθε Εταιρεία λειτουργεί («λειτουργικό νόμισμα»).
Οι εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ, που είναι το λειτουργικό νόμισμα αποτίμησης και το νόμισμα παρουσίασης της Εταιρείας.

(β) Συναλλαγές και υπόλοιπα σε ξένο νόμισμα

Οι συναλλαγές σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται στο νόμισμα αποτίμησης βάσει των ισοτιμιών που ισχύουν κατά την ημερομηνία της κάθε συναλλαγής. Κέρδη και ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές οι οποίες προκύπτουν από την εξόφληση τέτοιων συναλλαγών και από την μετατροπή των χρηματικών στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων που είναι σε ξένο νόμισμα με τις συναλλαγματικές ισοτιμίες που ισχύουν κατά την ημερομηνία κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Συνολικών Εσόδων. Οι συναλλαγματικές διαφορές από μη νομισματικά στοιχεία που αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους, θεωρούνται ως τμήμα της εύλογης αξίας και συνεπώς καταχωρούνται όπου και οι διαφορές της εύλογης αξίας.

Η Εταιρεία δεν έχει συναλλαγές σε ξένο νόμισμα.

2.4. Επενδύσεις σε Ακίνητα

Ακίνητα τα οποία κατέχονται ή για μακροχρόνιες εκμισθώσεις ή για κεφαλαιουχικά κέρδη ή και για τα δύο, και τα οποία δε χρησιμοποιούνται από την Εταιρεία, κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης. Το κόστος δανεισμού κεφαλαιοποιείται όσο διαρκεί η απόκτηση ή η κατασκευή και παύει όταν το πάγιο ολοκληρωθεί ή σταματήσει η κατασκευή του.

Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται σε εύλογη αξία. Η εύλογη αξία βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φυσική κατάσταση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε ακινήτου. Αν η πληροφόρηση αυτή δεν είναι διαθέσιμη, η Εταιρεία εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές ή προεξόφληση ταμειακών ροών. Οι αποτιμήσεις αυτές διεξάγονται κάθε έτος από ανεξάρτητους εκτιμητές και συνάδουν με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Επιτροπή των Διεθνών Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

Η μέθοδος της εύλογης αξίας στα υπό κατασκευή ακίνητα εφαρμόζεται μονάχα όταν αυτή μπορεί να επιμετρηθεί με αξιοπιστία.

Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στη λογιστική αξία του ακινήτου μόνο όταν είναι πιθανόν ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη, που σχετίζονται με το εν λόγω ακίνητο, θα εισρεύσουν στην Εταιρεία και ότι τα σχετικά κόστη μπορούν να μετρηθούν αξιόπιστα. Τα έξοδα επιδιορθώσεων και συντηρήσεων επιβαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσης κατά την οποία πραγματοποιούνται.

Μεταβολές στις εύλογες αξίες καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσης. Οι επενδύσεις σε ακίνητα παύουν να αναγνωρίζονται όταν πωλούνται ή όταν παύει οριστικά η χρήση ενός επενδυτικού ακινήτου και δεν αναμένεται οικονομικό όφελος από την πώληση του.

Αν η χρήση κάποιου ακινήτου το οποίο έχει ταξινομηθεί στις επενδύσεις σε ακίνητα μεταβληθεί σε ιδιόχρηση, τότε το ακίνητο ταξινομείται στα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία και η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της επαναταξινόμησης θεωρείται το τεκμαρτό κόστος του ακινήτου για λογιστικούς σκοπούς.

Αν η χρήση ενός πάγιου περιουσιακού στοιχείου μεταβληθεί και το ακίνητο χαρακτηριστεί ως επενδυτικό ακίνητο, οποιαδήποτε διαφορά που προκύπτει μεταξύ της λογιστικής και της εύλογης του αξίας κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, αναγνωρίζεται στα ίδια κεφάλαια ως επανεκτίμηση της αξίας των πάγιων περιουσιακών στοιχείων, βάσει του ΔΛΠ 16. Ωστόσο, εάν το κέρδος από αποτίμηση σε εύλογη αξία αντιστρέφει προγενέστερες ζημιές απομείωσης, τότε το κέρδος αυτό αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

2.5. Χρηματοοικονομικά μέσα

Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ή μία χρηματοοικονομική υποχρέωση αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της Εταιρείας, όταν η Εταιρεία καθίσταται μέρος των συμβατικών όρων του μέσου.

2.5.1. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία.

i) Αναγνώριση, κατάταξη και μεταγενέστερη επιμέτρηση

Κατά την αρχική αναγνώριση, και η Εταιρεία επιμετρούν τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά τους στοιχεία στη εύλογη αξία τους πλέον, για τις περιπτώσεις που ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο δεν αποτιμάται στην εύλογη αξία του μέσω αποτελεσμάτων, των άμεσα επιρρίπτων στη συναλλαγή δαπανών. Για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, που αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους μέσω αποτελεσμάτων, οι δαπάνες συναλλαγής αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα της περιόδου που προκύπτουν.

Μετά την αρχική αναγνώριση τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία θα επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων, στο αποσβέσιμο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω της κατάστασης λοιπών συνολικών εισοδημάτων. Η ταξινόμηση βασίζεται στα εξής δύο κριτήρια:

- Τα χαρακτηριστικά των συμβατικών ταμειακών ροών των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που θα πρέπει να συνίστανται αποκλειστικά σε αποπληρωμή κεφαλαίου και τόκων επί του ανεξόφλητου υπολοίπου («SPPI» κριτήριο), και
- Το επιχειρηματικό μοντέλο σύμφωνα με το οποίο τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία διαχειρίζονται. Το ΔΠΧΑ 9 βάσει αναγνωρίζει χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία βάσει επιχειρηματικών μοντέλων στόχος των οποίων είναι:

    - Η διακράτηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων με σκοπό την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών,

    - Η είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών και η πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και

    - Η εμπορία των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων.

Η Εταιρεία χρησιμοποιεί τις ακόλουθες κατηγορίες κατάταξης και επιμέτρησης για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία:

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αποσβέσιμο κόστος

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που ταξινομούνται σε αυτή την κατηγορία περιλαμβάνουν κυρίως τα παρακάτω περιουσιακά στοιχεία:

Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

ii) Απομείωση αξίας

Η Εταιρεία αξιολογεί σε κάθε ημερομηνία κατάρτισης οικονομικών καταστάσεων τα δεδομένα αναφορικά με το κατά πόσον η αξία ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή μίας ομάδας χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων έχει απομειωθεί ως ακολούθως:

Η Εταιρεία αναγνωρίζει πρόβλεψη ζημιάς έναντι αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών για όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που δεν αποτιμούνται στην εύλογη αξία μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων.

Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές βασίζονται στη διαφορά ανάμεσα σε όλες τις συμβατικές ταμειακές ροές που είναι απαιτητές σύμφωνα με τη σύμβαση και όλες τις ταμειακές ροές που η Εταιρεία προσδοκά να εισπράξει, προεξοφλημένες με βάση το κατά προσέγγιση αρχικό πραγματικό επιτόκιο.

Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές αναγνωρίζονται σε δύο στάδια. Εάν ο πιστωτικός κίνδυνος ενός χρηματοοικονομικού μέσου δεν έχει αυξηθεί σημαντικά από την αρχική αναγνώριση, η Εταιρεία επιμετρά την πρόβλεψη ζημιάς για το εν λόγω χρηματοοικονομικό μέσο σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές των επόμενων 12 μηνών.

Εάν ο πιστωτικός κίνδυνος του χρηματοοικονομικού μέσου έχει αυξηθεί σημαντικά από την αρχική αναγνώριση, η Εταιρεία επιμετρά την πρόβλεψη ζημιάς για ένα χρηματοοικονομικό μέσο σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια ζωής, ανεξάρτητα από το πότε προέκυψε η αθέτηση αντισυμβαλλομένου.

Για τις απαιτήσεις από μισθώματα και τα συμβατικά περιουσιακά στοιχεία, η Εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών. Επομένως, σε κάθε

ημερομηνία αναφοράς, η Εταιρεία επιμετρά την πρόβλεψη ζημιάς για ένα χρηματοοικονομικό μέσο σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια ζωής χωρίς να παρακολουθούν τις μεταβολές στον πιστωτικό κίνδυνο. Για τις ημερομηνίες αναφοράς η Εταιρεία δεν προέβη σε πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων από μισθώματα καθώς εκτίμησε ότι η οποιαδήποτε απομείωση προέκυπτε δεν θα ήταν σημαντική.

iii) Αποαναγνώριση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Η Εταιρεία παύει να αναγνωρίζει ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο όταν και μόνον όταν εκπνεύσουν τα συμβατικά δικαιώματα επί των ταμιακών ροών του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή μεταβιβάσουν το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο και η μεταβίβαση πληροί τους όρους για διαγραφή.

2.5.2. Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

i) ***Αρχική αναγνώριση και μεταγενέστερη επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων***

Τα υπόλοιπα προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων αναγνωρίζονται στο κόστος που ταυτίζεται με την εύλογη αξία της μελλοντικής πληρωμής για τις αγορές αγαθών και υπηρεσιών που παρασχέθηκαν.

Μετά την αρχική αναγνώριση, η Εταιρεία επιμετρούν όλες τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις στο αποσβεσμένο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

ii) ***Αποαναγνώριση χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων***

Μια χρηματοοικονομική υποχρέωση διαγράφεται όταν η δέσμευση που απορρέει από την υποχρέωση, ακυρώνεται ή εκπνέει. Όταν μία υφιστάμενη χρηματοοικονομική υποχρέωση αντικαθίσταται από μία άλλη από τον ίδιο δανειστή αλλά με ουσιαστικά διαφορετικούς όρους, ή οι όροι μίας υφιστάμενης υποχρέωσης τροποποιούνται σημαντικά, αυτή η ανταλλαγή ή τροποποίηση αντιμετωπίζεται ως αποαναγνώριση της αρχικής υποχρέωσης και αναγνώριση μίας νέας υποχρέωσης. Η διαφορά στις αντίστοιχες λογιστικές αξίες αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

2.6. Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων συμψηφίζονται και το καθαρό ποσό παρουσιάζεται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης, όταν υπάρχει νομικό δικαίωμα συμψηφισμού των ποσών που αναγνωρίστηκαν και παράλληλα, υπάρχει η πρόθεση να γίνει διακανονισμός σε καθαρή βάση, ή η απόκτηση του περιουσιακού στοιχείου και ο διακανονισμός της υποχρέωσης να γίνουν ταυτόχρονα.

2.7. Εμπορικές απαιτήσεις

Οι εμπορικές απαιτήσεις είναι τα ποσά που οφείλονται από τους πελάτες για υπηρεσίες που παρασχέθηκαν σε αυτούς κατά τις συνήθεις δραστηριότητες της Εταιρείας. Εάν η είσπραξη των απαιτήσεων αναμένεται να πραγματοποιηθεί εντός 12 μηνών από το τέλος της χρήσης (ή μέσα στη περίοδο που διαρκεί ο κανονικός λειτουργικός κύκλος της επιχείρησης εάν είναι μεγαλύτερος από 12 μήνες) καταχωρούνται στο κυκλοφορούν ενεργητικό, διαφορετικά, καταχωρούνται στο μη κυκλοφορούν ενεργητικό.
Οι απαιτήσεις από πελάτες καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αποσβεσμένο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, αφαιρούμενων των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών

2.8. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Η Εταιρεία θεωρεί ως χρηματικά διαθέσιμα και ισοδύναμα τα μετρητά, τις καταθέσεις όψεως και τις βραχυπρόθεσμες μέχρι 3 μήνες επενδύσεις υψηλής ρευστοποίησης και χαμηλού ρίσκου.

2.9. Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο περιλαμβάνει τις ονομαστικές μετοχές της Εταιρείας. Άμεσα έξοδα για την έκδοση μετοχών εμφανίζονται απαλλαγμένα από κάθε σχετικό όφελος φόρου εισοδήματος, αφαιρετικά στην καθαρή θέση.

2.10. Εμπορικές υποχρεώσεις

Οι εμπορικές υποχρεώσεις περιλαμβάνουν τις υποχρεώσεις πληρωμής προϊόντων και υπηρεσιών που αποκτήθηκαν κατά τις συνήθεις δραστηριότητες της Εταιρείας από τους προμηθευτές. Οι εμπορικές υποχρεώσεις καταχωρούνται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις όταν η πληρωμή τους πρέπει να πραγματοποιηθεί μέσα στον επόμενο χρόνο. Αν η πληρωμή τους μπορεί να γίνει και πέραν του έτους, τότε καταχωρούνται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.
Οι εμπορικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται σύμφωνα με τη μέθοδο του αποσβεσμένου κόστους με τη χρήση του πραγματικού επιτοκίου.

2.11. Δάνεια

Τα δάνεια καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους ως εισπραχθέντα ποσά μείον τα τυχόν άμεσα έξοδα για την απόκτησή τους. Μεταγενέστερα, αποτιμώνται στο αποσβεσμένο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Τυχόν διαφορά μεταξύ του εισπραχθέντος ποσού (καθαρού από σχετικά έξοδα συναλλαγών) και της αξίας εξόφλησης αναγνωρίζεται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος κατά τη διάρκεια του δανεισμού με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

Έξοδα δανείων που καταβάλλονται κατά την υπογραφή των νέων πιστώσεων αναγνωρίζονται ως έξοδα του δανείου στο βαθμό που είναι πιθανό ότι θα γίνει ανάληψη μέρους ή και του συνόλου της νέας πιστωτικής γραμμής. Σε αυτή την περίπτωση καταχωρούνται ως μελλοντικά έξοδα δανείων μέχρι να γίνει η ανάληψη. Εφόσον δεν χρησιμοποιηθούν τα νέα δάνεια, μερικώς ή ολικά, τότε αυτά τα έξοδα περιλαμβάνονται στα προπληρωθέντα έξοδα και αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα κατά τη διάρκεια ζωής της σχετικής πιστωτικής γραμμής.

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

2.12. Φόρος Εισοδήματος και Αναβαλλόμενος Φόρος

Στο φόρο της περιόδου περιλαμβάνεται ο τρέχων φόρος εισοδήματος και οι αναβαλλόμενοι φόροι. Ο φόρος αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων, εκτός από τους φόρους που σχετίζονται με κονδύλια που αναγνωρίζονται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα ή απευθείας στην καθαρή θέση. Σε αυτή την περίπτωση, ο φόρος αναγνωρίζεται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα ή απευθείας στην Καθαρή Θέση, αντίστοιχα.

Φόρος εισοδήματος

Ο τρέχων φόρος εισοδήματος υπολογίζεται επί του φορολογητέου εισοδήματος της χρήσης, βάσει των ισχυουσών φορολογικών διατάξεων και συντελεστών φόρου, κατά την ημερομηνία κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων στις χώρες όπου η Εταιρεία δραστηριοποιείται και δημιουργεί φορολογητέο εισόδημα. Η διοίκηση περιοδικά προβαίνει σε εκτιμήσεις κατά την υποβολή φορολογικών δηλώσεων σε περιπτώσεις που οι σχετικές φορολογικές διατάξεις επιδέχονται ερμηνείας και προβαίνει στο σχηματισμό προβλέψεων, όπου χρειάζεται, με βάση τα ποσά που αναμένεται να καταβληθούν στις φορολογικές αρχές.

Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος προσδιορίζεται με τη μέθοδο της υποχρέωσης που προκύπτει από τις προσωρινές διαφορές μεταξύ της λογιστικής αξίας και της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων που εμφανίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος δεν λογίζεται εάν προκύπτει από την αρχική αναγνώριση στοιχείου ενεργητικού ή παθητικού σε συναλλαγή, εκτός επιχειρηματικής συνένωσης, η οποία όταν έγινε δεν επηρέασε ούτε το λογιστικό ούτε το φορολογικό κέρδος ή ζημία. Ο αναβαλλόμενος φόρος προσδιορίζεται με τους φορολογικούς συντελεστές και νόμους που ισχύουν κατά την ημερομηνία αναφοράς και αναμένεται να ισχύσουν όταν οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις θα πραγματοποιηθούν ή οι αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις θα αποπληρωθούν.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται στο βαθμό για τον οποίο ενδέχεται να υπάρξει μελλοντικό φορολογητέο κέρδος από τη χρησιμοποίηση της προσωρινής διαφοράς που δημιουργεί την αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται μόνο εάν επιτρέπεται νομικά ο συμψηφισμός φορολογικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων και εφόσον οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις προκύπτουν από την ίδια φορολογούσα αρχή και υπάρχει η πρόθεση η τακτοποίηση να γίνει με συμψηφισμό.

2.13. Προβλέψεις

Προβλέψεις αναγνωρίζονται η Εταιρεία έχει μια τρέχουσα νομική ή τεκμαιρόμενη δέσμευση που απορρέει από παρελθόντα γεγονότα, είναι πιθανόν ότι θα απαιτηθεί εκροή πόρων για την εξόφληση της υποχρέωσης και το απαιτούμενο ποσό μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα. Προβλέψεις δεν αναγνωρίζονται για μελλοντικές λειτουργικές ζημιές.

Οι προβλέψεις υπολογίζονται στην παρούσα αξία των αναμενόμενων εξόδων που απαιτούνται για να καλύψουν την παρούσα υποχρέωση. Το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται για τον προσδιορισμό της παρούσας αξίας είναι προ φόρων και αντικατοπτρίζει τις τρέχουσες αγοραίες εκτιμήσεις για τη χρονική αξία του χρήματος και αυξήσεις που αφορούν στη συγκεκριμένη υποχρέωση. Η αύξηση της πρόβλεψης λόγω έλευσης του χρόνου αναγνωρίζεται ως χρηματοοικονομικό έξοδο.

2.14. Μισθώσεις

Κατά την έναρξη ισχύος μίας σύμβασης, η Εταιρεία αξιολογεί εάν η σύμβαση αποτελεί ή εμπεριέχει μια μίσθωση. Κατά την αξιολόγηση θα πρέπει να εξετασθεί κατά πόσον: α) η εκπλήρωση μιας σύμβασης εξαρτάται από τη χρήση ενός συγκεκριμένου περιουσιακού στοιχείου ή στοιχείων και β) η σύμβαση εκχωρεί το δικαίωμα χρήσης του περιουσιακού στοιχείου για ένα χρονικό διάστημα έναντι ανταλλάγματος.

Η Εταιρεία ως μισθωτής

Για τις μισθώσεις στις οποίες συμμετέχει ως μισθωτής, εκτός από μισθώσεις μικρής αξίας ή διάρκειας μικρότερης του έτους των οποίων οι πληρωμές καταχωρούνται με τη σταθερή μέθοδο στην κατάσταση αποτελεσμάτων σε όλη τη διάρκεια της μίσθωσης, η Εταιρεία αναγνωρίζει ως στοιχείο του ενεργητικού και του παθητικού το δικαίωμα χρήσης του περιουσιακού στοιχείου και τις υποχρεώσεις μίσθωσης αντίστοιχα.

Το κόστος των δικαιωμάτων χρήσης παγίων συμπεριλαμβάνει το ποσό των υποχρεώσεων μισθώσεων που έχουν αναγνωριστεί, τις αρχικές άμεσα συνδεδεμένες σχετικές δαπάνες και τις πληρωμές μισθώσεων που έγιναν την ή πριν την ημερομηνία έναρξης, μειωμένες κατά το ποσό των προσφερόμενων εκπτώσεων ή άλλων κινήτρων.

Τα δικαιώματα χρήσης παγίων ταξινομούνται ανάλογα με το επιχειρηματικό μοντέλο σε:

α) Επενδύσεις σε ακίνητα και επιμετρούνται στην εύλογη αξία τους ή

β) Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία και επιμετρούνται στο κόστος τους, μειωμένο κατά τη συσσωρευμένη απόσβεση και την απομείωση της αξίας τους και προσαρμοσμένο κατά την επαναμέτρηση των αντίστοιχων υποχρεώσεων μισθώσεων. Εκτός των περιπτώσεων όπου η Εταιρεία είναι σχετικά βέβαια ότι το μισθωμένο πάγιο θα παρέλθει στην κατοχή της στο τέλος της σύμβασης μίσθωσης, τα αναγνωρισμένα δικαιώματα χρήσης παγίων αποσβένονται με τη σταθερή μέθοδο κατά τη μικρότερη διάρκεια μεταξύ της ωφέλιμης ζωής του υποκείμενου παγίου και των όρων της σύμβασης μίσθωσης. Τα δικαιώματα χρήσης παγίων υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους.

Η Εταιρεία είναι μέρος μίσθωσης, η οποία δεν πληροί τα κριτήρια αναγνώρισης σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 16 και ως εκ τούτου αναγνωρίζει τα έξοδα μίσθωσης στη Κατάσταση Συνολικών Εσόδων.

Η Εταιρεία ως εκμισθωτής

Λειτουργικές μισθώσεις: Όταν ακίνητα έχουν μισθωθεί με λειτουργική μίσθωση, απεικονίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης ως επενδύσεις σε ακίνητα. Τα έσοδα από μισθώματα (μείον την αξία τυχόν κινήτρων που 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.

Χρηματοδοτικές μισθώσεις: Η Εταιρεία προς το παρόν δε διενεργεί, ως εκμισθωτής, χρηματοδοτικές μισθώσεις ακινήτων.

2.15. Αναγνώριση εσόδων

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

α) Τα έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, με τη σταθερή μέθοδο, κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Όταν η Εταιρεία 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.

β) Τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζεται βάση μιας χρονικής αναλογίας, που προσδιορίζεται από την πραγματική απόδοση του περιουσιακού στοιχείου.

Τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του αποτελεσματικού επιτοκίου και καταχωρούνται στο κονδύλι "Χρηματοοικονομικά έσοδα" στην Κατάσταση Συνολικών Εσόδων.

3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

3.1. Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Η Εταιρεία εκτίθενται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους, όπως κινδύνους αγοράς (μεταβολές σε συναλλαγματικές ισοτιμίες, επιτόκια, τιμές αγοράς), πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας.

Οι χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι σχετίζονται με τα παρακάτω χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης: ταμειακά διαθέσιμα, εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις, καθώς και τις εμπορικές και λοιπές βραχυπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.

α) Κίνδυνος αγοράς

i. Κίνδυνος τιμών

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας των ακινήτων και μισθωμάτων, η οποία μπορεί να προέρχεται:

- από τις εξελίξεις στην κατηγορία που δραστηριοποιείται η Εταιρεία
- από τα χαρακτηριστικά των ακινήτων ιδιοκτησίας της
- από γεγονότα που αφορούν τους υφιστάμενους μισθωτές της Εταιρείας
- από τον πληθωρισμό (αφορά την αβεβαιότητα για την πραγματική αξία των επενδύσεων της Εταιρείας από ενδεχόμενη σημαντική αύξηση του)

Οι ετήσιες αναπροσαρμογές των μισθωμάτων συνδέονται με το Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (Δ.Τ.Κ.).

ii. Συναλλαγματικός κίνδυνος

Ο συναλλαγματικός κίνδυνος προκύπτει λόγω των συναλλαγών σε ξένο νόμισμα. Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε συναλλαγματικό κίνδυνο καθώς ουσιαστικά όλα τα έξοδά της, τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις προκύπτουν/είναι εκφρασμένα σε Ευρώ, το λειτουργικό νόμισμα και το νόμισμα παρουσίασης της Εταιρείας.

iii. Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολής των επιτοκίων

Η Εταιρεία έχει στο ενεργητικό του έντοκα στοιχεία που περιλαμβάνουν καταθέσεις όψεως. Η Εταιρεία είναι εκτεθιμένη στον κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια λόγω των υποχρεώσεων της, καθώς έχει δανεισμό.

<u>Ανάλυση ευαισθησίας δανείων της Εταιρείας σε μεταβολές επιτοκίων</u>

Εάν την 31/12/2020 τα επιτόκια δανεισμού ήταν αυξημένα/μειωμένα κατά 1% ενώ οι λοιπές μεταβλητές παρέμεναν σταθερές, τα αποτελέσματα χρήσης της Εταιρείας θα ήταν μειωμένα/αυξημένα κατά € 58.256 (2019: € 91.688). Αναλογικά θα επηρεαζόταν και η Καθαρή Θέση της Εταιρείας.

β) Πιστωτικός κίνδυνος

Παρακολούθηση του πιστωτικού κινδύνου

Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλομένων να εκπληρώσουν τις συμβατικές τους υποχρεώσεις. Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2020 και 31 Δεκεμβρίου 2019 η Εταιρεία έχει συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τις εμπορικές απαιτήσεις, οι οποίες αφορούν κυρίως απαιτήσεις από μισθώματα που προέρχονται από συμβόλαια μίσθωσης ακίνητης περιουσίας.

Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές προκύπτουν από τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα της Εταιρείας και από ενοίκια που προέρχονται από συμβόλαια μίσθωσης ακίνητης περιουσίας. Η Εταιρεία αξιολόγησε την έκθεση στον πιστωτικό κίνδυνο και κατέληξε ότι η έκθεσή της δεν είναι σημαντική.

γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας της Εταιρείας αντιπροσωπεύει τον κίνδυνο της Εταιρείας να μην έχει επαρκείς ταμειακές ροές προκειμένου να μπορεί να ανταποκριθεί στις χρηματοοικονομικές και εμπορικές της υποχρεώσεις στους συμφωνηθέντες όρους.

Για τη διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας η Εταιρεία προϋπολογίζει και παρακολουθεί τακτικά τις χρηματοροές της για να εξασφαλίσει ότι διαθέτει επαρκή ρευστότητα για την κάλυψη των αναγκών της. Ο προϋπολογισμός των ταμειακών ροών της Εταιρείας λαμβάνει υπόψη τα σχέδια της Εταιρείας για τη χρηματοδότηση του χρέους, την τήρηση των συμβατικών όρων των συμβάσεων δανεισμού και εφόσον συντρέχει περίπτωση, τις εφαρμόσιμες εξωτερικές ρυθμιστικές ή νομικές απαιτήσεις.

Η ρευστότητα της Εταιρείας παρακολουθείται από τη Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα. Στον ακόλουθο πίνακα παρουσιάζεται η ανάλυση με τις λήξεις των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2020 και 2019 αντίστοιχα:

	31/12/2020				
	Εντός 1 έτους	**1 έως 2 έτη**	**2 έως 5 έτη**	**Άνω των 5 ετών**	**Σύνολο**
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	1.369	-	-	-	1.369
Δεδουλευμένοι τόκοι δανείων	95.989	-	-	-	95.989
Ομολογιακό δάνειο	60.000	240.000	360.000	1.883.575	2.543.575
Σύνολο	**157.358**	**240.000**	**360.000**	**1.883.575**	**2.640.933**

	31/12/2019				
	Εντός 1 έτους	**1 έως 2 έτη**	**2 έως 5 έτη**	**Άνω των 5 ετών**	**Σύνολο**
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	2.554	-	-	-	2.554
Ομολογιακό δάνειο	28.220	-	-	-	28.220
Ομολογιακό δάνειο	206.337	385.155	8.516.119	-	9.107.611
Σύνολο	**237.111**	**385.155**	**8.516.119**	**-**	**9.138.385**

Στην ανάλυση Εμπορικών και λοιπών υποχρεώσεων δεν συμπεριλαμβάνονται τα ποσά από «Πιστωτικά υπόλοιπα χρεωστών - λοιπών απαιτήσεων» και οι οφειλές για «Λοιπούς φόρους/τέλη».

3.2. Εκτίμηση εύλογων αξιών

Χρηματοοικονομικά μέσα

Η εύλογη αξία ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου είναι η τιμή που θα λάμβανε κάποιος για την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου ή που θα κατέβαλε κάποιος για τη μεταβίβαση μιας υποχρέωσης σε μια κανονική συναλλαγή μεταξύ συμμετεχόντων στην αγορά κατά την ημερομηνία επιμέτρησης.

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 επίπεδο 1 αλλά μπορεί να εντοπισθούν ή να προσδιοριστούν άμεσα ή έμμεσα μέσω χρηματιστηριακών τιμών από ενεργές αγορές.

Επίπεδο 3: Αξίες για περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις που δε βασίζονται σε χρηματιστηριακές τιμές από ενεργές χρηματαγορές.

Μη χρηματοοικονομικά μέσα

Ο παρακάτω πίνακας δείχνει τα επίπεδα των μη χρηματοοικονομικών μέσων ενεργητικού που αποτιμώνται σε εύλογες αξίες σε ετήσια διαστήματα την 31 Δεκεμβρίου 2020 και 2019.

31/12/2020	**Επίπεδο 1**	**Επίπεδο 2**	**Επίπεδο 3**
Επενδύσεις σε ακίνητα	-	-	2.750.000
Σύνολο	**-**	**-**	**2.750.000**
31/12/2019	**Επίπεδο 1**	**Επίπεδο 2**	**Επίπεδο 3**
Επενδύσεις σε ακίνητα	-	-	2.750.000
Σύνολο	**-**	**-**	**2.750.000**
1/1/2019	**Επίπεδο 1**	**Επίπεδο 2**	**Επίπεδο 3**
Επενδύσεις σε ακίνητα	-	-	9.209.307
Σύνολο	**-**	**-**	**9.209.307**

3.3. Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου

Ο σκοπός της Εταιρείας όσον αφορά στη διαχείριση κεφαλαίου είναι η διασφάλιση της ικανότητας τους να συνεχίζουν απρόσκοπτα τη δραστηριότητα τους, ώστε να εξασφαλίζουν αποδόσεις για τους μετόχους και οφέλη για τα λοιπά μέρη που έχουν σχέση με την Εταιρεία και να διατηρούν μια βέλτιστη κεφαλαιακή διάρθρωση ώστε να επιτυγχάνουν μείωση του κόστους κεφαλαίου.

Όπως και οι άλλες εταιρείες του κλάδου, η Εταιρεία παρακολουθεί το κεφάλαιό της με βάση το δείκτη μόχλευσης. Ο δείκτης αυτός υπολογίζεται ως ο λόγος του καθαρού χρέους διαιρούμενος με το συνολικό απασχολούμενο κεφάλαιο. Το καθαρό χρέος προκύπτει μετά την αφαίρεση των ταμειακών διαθεσίμων και των ισοδύναμων τους από τις δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας (βραχυπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις όπως αυτές εμφανίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης). Το συνολικό κεφάλαιο υπολογίζεται σαν το άθροισμα των ιδίων κεφαλαίων, όπως αυτά εμφανίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης, με το καθαρό χρέος.

Ο καθαρός δανεισμός της Εταιρείας κατά την 31/12/2020 και 31/12/2019 παρουσιάζεται αναλυτικά στον ακόλουθο πίνακα:

	31/12/2020	**31/12/2019**
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	60.000	206.337
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	2.483.575	8.901.274
Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων	**2.543.575**	**9.107.611**
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	(106.721)	(1.007)
Καθαρός δανεισμός	**2.436.854**	**9.106.604**
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	1.673.477	(4.882.875)
Συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια	**4.110.331**	**4.223.729**

Συντελεστής μόχλευσης 31/12/2020 και 31/12/2019.

Συντελεστής μόχλευσης	**59,29%**	**215,61%**

Συμφωνία καθαρού δανεισμού

Το τμήμα αυτό παρουσιάζει μια ανάλυση του καθαρού δανεισμού και των κινήσεων αυτού για κάθε μία από τις παρουσιαζόμενες περιόδους.

	31/12/2020	31/12/2019
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	106.721	1.007
Δανεισμός - πληρωτέος μέσα σε ένα έτος	(60.000)	(206.337)
Δανεισμός - πληρωτέος μετά από ένα έτος	(2.483.575)	(8.901.274)
Καθαρός δανεισμός	**(2.436.854)**	**(9.106.604)**

	Λοιπά πάγια	Δανεισμός		
	Ταμειακά διαθέσιμα/ τράπεζα	Δανεισμός πληρωτέος εντός 1 έτους	Δανεισμός πληρωτέος μετά από 1 έτος	Σύνολο
Καθαρός δανεισμός την 1 Ιανουαρίου 2019	**2.016**	**(400.000)**	**(8.830.000)**	**(9.227.984)**
Ταμειακές ροές	(1.009)	-	100.000	98.991
Λοιπές κινήσεις			22.389	22.389
Αναταξινόμηση σε βραχυπρόθεσμο δανεισμό	-	193.663	(193.663)	-
Καθαρός δανεισμός την 31 Δεκεμβρίου 2019	**1.007**	**(206.337)**	**(8.901.274)**	**(9.106.604)**
Καθαρός δανεισμός την 1 Ιανουαρίου 2020	**1.007**	**(206.337)**	**(8.901.274)**	**(9.106.604)**
Ταμειακές ροές	105.714	-	50.000	155.714
Λοιπές κινήσεις			(21.964)	(21.964)
Κεφαλαιοποίηση δανείου	-	-	6.536.000	6.536.000
Αναταξινόμηση σε βραχυπρόθεσμο δανεισμό	-	146.337	(146.337)	-
Καθαρός δανεισμός την 1 Ιανουαρίου 2020	**106.721**	**(60.000)**	**(2.483.575)**	**(2.436.855)**

4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης

Οι εκτιμήσεις και οι κρίσεις της διοίκησης επανεξετάζονται διαρκώς και βασίζονται σε ιστορικά δεδομένα και προσδοκίες για μελλοντικά γεγονότα, που κρίνονται εύλογες σύμφωνα με τα ισχύοντα.

4.1. Κρίσιμες λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις

Η Εταιρεία προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων. Οι εκτιμήσεις και παραδοχές που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων στους επόμενους 12 μήνες αφορούν τα κάτωθι:

Προβλέψεις αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών εμπορικών απαιτήσεων
Η Εταιρεία χρησιμοποιούν ποσοστά για αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια ζωής των απαιτήσεων τους. Τα ποσοστά αυτά βασίζονται στην εμπειρία του παρελθόντος και προσαρμόζονται με τέτοιο τρόπο ώστε να αντανακλούν προβλέψεις για τη μελλοντική οικονομική κατάσταση των πελατών αλλά και του οικονομικού περιβάλλοντος.

Σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού, επικαιροποιούνται τα ιστορικά ποσοστά που χρησιμοποιούνται και αναλύονται οι εκτιμήσεις της μελλοντικής οικονομικής κατάστασης. Η συσχέτιση μεταξύ των ιστορικών στοιχείων, της μελλοντικής οικονομικής κατάστασης και των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών περιλαμβάνει σημαντικές εκτιμήσεις. Το ύψος των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών εξαρτάται σε μεγάλο βαθμό από τις αλλαγές των συνθηκών και των προβλέψεων της μελλοντικής οικονομικής κατάστασης. Επιπλέον η εμπειρία του παρελθόντος αλλά και οι προβλέψεις που γίνονται για το μέλλον ενδέχεται να μην οδηγήσουν σε συμπεράσματα ενδεικτικά του πραγματικού ύψους αθέτησης υποχρεώσεων πελατών στο μέλλον.

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2020 και 2019 τα ανοιχτά υπόλοιπα των πελατών δεν ήταν σημαντικά, ενώ μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων είχαν πλήρως εξοφληθεί. Ως εκ τούτου, η Διοίκηση εκτίμησε ότι η επίδραση από την αναγνώριση πρόβλεψης αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών εμπορικών απαιτήσεων δεν αναμένεται να είναι σημαντική και δεν προχώρησε στην αναγνώριση κάποιου ποσού πρόβλεψης.

Φόρος εισοδήματος

Η Εταιρεία υπόκειται σε περιοδικούς ελέγχους από τις τοπικές φορολογικές αρχές των διαφόρων χωρών όπου δραστηριοποιούνται. Η διαδικασία προσδιορισμού του φόρου εισοδήματος και της αναβαλλόμενης φορολογίας είναι πολύπλοκη και απαιτεί σε μεγάλο βαθμό να γίνουν εκτιμήσεις και να ασκηθεί κρίση.

Η Εταιρεία αναγνωρίζουν υποχρεώσεις για ζητήματα που δύναται να προκύψουν από φορολογικό έλεγχο, βασιζόμενοι σε εκτιμήσεις ότι δύναται να προκύψουν πρόσθετοι φόροι ή να μειωθούν οι φορολογικές ζημίες. Όπου το τελικό φορολογικό αποτέλεσμα αυτών των ζητημάτων είναι διαφορετικό από τα ποσά που είχαν αρχικά αναγνωρισθεί, οι διαφορές επιβαρύνουν τον τρέχοντα φόρο, τον αναβαλλόμενο φόρο και άλλες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις, στην περίοδο κατά την οποία οι διαφορές αυτές θα προσδιοριστούν.

Εκτίμηση της ωφέλιμης ζωής και υπολειμματικής αξίας περιουσιακών στοιχείων

Απαιτείται κρίση για τον προσδιορισμό της ωφέλιμης ζωής καθώς και της υπολειμματικής αξίας των ενσώματων παγίων τα οποία αναγνωρίζονται μέσω απόκτησής τους. Η εκτίμηση της ωφέλιμης ζωής ενός περιουσιακού στοιχείου είναι θέμα κρίσης, που βασίζεται στην εμπειρία της Εταιρείας από όμοια περιουσιακά στοιχεία. Η υπολειμματική αξία και η ωφέλιμη ζωή ενός περιουσιακού στοιχείου επανεξετάζονται τουλάχιστον σε ετήσια βάση λαμβάνοντας υπόψη τα νέα δεδομένα και τις εκάστοτε συνθήκες της αγοράς.

5. Επενδυτικά Ακίνητα

	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2019	**9.209.307**
Ζημία από την αναπροσαρμογή της εύλογης αξίας του επενδυτικού ακινήτου	(6.459.307)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2019	**2.750.000**
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2020	**2.750.000**
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2020	**2.750.000**

Το έσοδο της χρήσης από την εκμίσθωση του ακινήτου ανήλθε για την 31/12/2020 και 31/12/2019 σε € 254.000 και € 375.000 αντίστοιχα.

Προς εξασφάλιση των απαιτήσεων των Ομολογιούχων κατά του Εκδότη, οι οποίες απορρέουν ή θα απορρεύσουν από το Δάνειο και τη σύμβαση, ο Εκδότης κατά την Ημερομηνία Έκδοσης υποχρεούται να έχει παραχωρήσει νομότυπα τις ακόλουθες εμπράγματες ή μη εξασφαλίσεις υπέρ του Εκπρόσωπου των Ομολογιούχων και για λογαριασμό του:

- Να παραχωρήσει, εντός 3 μηνών από την υπογραφή της σύμβασης, υποθήκη Α' σειράς υπέρ των Ομολογιούχων που θα ισχύει μέχρι και τη πλήρη εξόφληση του Δανείου,ποσού Ευρώ 13.320.000,σύμφωνα με το άρθρο 1289 του Αστικού Κώδικα, επί του οικοπέδου, με την επ΄αυτού πολυώροφη οικοδομή, στη συμβολή των οδών Αιόλου 99 και Λυκούργου 2,στο δήμο Αθηναίων, εκτάσεως 281,25 τ.μ..
- Αναλαμβάνει την υποχρέωση να ασφαλίσει το Ακίνητο, κατά παντός κινδύνου. Το σχετικό ασφάλιστρο θα πρέπει να παραδίδεται στον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων. Εάν ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων κρίνει ότι η αξία του υπέγγυου μειώθηκε, δικαιούται να αξιώσει από τον Εκδότη τη συμπλήρωση της ασφάλειας.
- Ο Εκδότης αναλαμβάνει την υποχρέωση, όπως σε εξασφάλιση όλων των απαιτήσεων των Ομολογιούχων Δανείων που απορρέουν από το Δάνειο κατά κεφάλαιο, τόκους και έξοδα κάθε είδους σύμφωνα με το άρθρο 12 του ν.3156/2003,εκχωρήσει,λόγω ενέχυρου, στους Ομολογιούχους Δανειστές, όλες τις απαιτήσεις και τα δικαιώματα του από τις εκάστοτε μισθώσεις του Ακινήτου, έναντι των εκάστοτε μισθωτών.
- Ο Εκδότης θα συστήσει ενέχυρο επί του λογαριασμού καταθέσεων που τηρεί η Εταιρεία στην ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. (ως καθολική διάδοχο της Τράπεζας Millennium Bank Ανώνυμη Εταιρεία) και που θα πιστώνεται και με τα μηνιαία ποσά από τα μισθώματα του Ακινήτου, μέχρι το υπόλοιπο του λογαριασμού αυτού να επαρκεί για την ολοσχερή αποπληρωμή του χρέους, σε εξασφάλιση όλων των απαιτήσεων των Ομολογιούχων που απορρέουν από το Δάνειο κατά κεφάλαιο, τόκους, έξοδα κάθε είδους σύμφωνα με το άρθρο 12 του ν. 3156/2003.

6. Αναβαλλόμενος φόρος

Οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος προκύπτουν από τις προσωρινές διαφορές μεταξύ της λογιστικής αξίας και της φορολογικής βάσης των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού και υπολογίζονται με βάση τους φορολογικούς συντελεστές που έχουν θεσμοθετηθεί και αναμένεται να ισχύουν στις περιόδους που οι διαφορές αυτές αναμένεται να απαλειφθούν. Με βάση το άρθρο 22 του νόμου 4646/2019 που ψηφίσθηκε στις 12/12/2019, ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος νομικών προσώπων στην Ελλάδα ορίστηκε σε 24%.

Τα συμψηφισμένα ποσά είναι τα παρακάτω:

Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις			
	31/12/2020	**31/12/2019**	**1/1/2019**
Άνω των 12 μηνών	(810)	(1.718)	-7.446
Σύνολο	**(810)**	**(1.718)**	**(7.446)**
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	**31/12/2020**	**31/12/2019**	**31/12/2019**
Άνω των 12 μηνών	1.445.793	1.498.017	11.765
Σύνολο	**1.445.793**	**1.498.017**	**11.765**
Σύνολο	**1.444.983**	**1.496.299**	**4.319**

Η συνολική μεταβολή στον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος είναι η ακόλουθη:

	2020	**2019**
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	**1.496.299**	**4.319**
(Χρέωση) / πίστωση κατάστασης αποτελεσμάτων (σημ. 17)	(51.316)	1.491.980
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου	**1.444.983**	**1.496.299**

Η ανάλυση στον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος είναι η ακόλουθη:

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	**Δάνεια**	**Επενδυτικά ακίνητα**	**Άυλα περιουσιακά στοιχεία**	**Σύνολο**
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2019	**910**	**-**	**10.855**	**11.765**
Χρέωση / (πίστωση) κατάστασης αποτελεσμάτων	(6.182)	1.493.077	(643)	1.486.252
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2019	**(5.271)**	**1.493.077**	**10.212**	**1.498.017**
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2020	**(5.271)**	**1.493.077**	**10.212**	**1.498.017**
Πίστωση κατάστασης αποτελεσμάτων	5.271	(57.157)	(338)	(52.223)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2020	**-**	**1.435.920**	**9.874**	**1.445.793**

Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	**Δεδουλευμένα έξοδα**	**Σύνολο**
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2019	**(7.446)**	**(7.446)**
Χρέωση / (πίστωση) κατάστασης αποτελεσμάτων	5.728	5.728
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2019	**(1.718)**	**(1.718)**
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2020	**(1.718)**	**(1.718)**
Χρέωση κατάστασης αποτελεσμάτων	908	908
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2020	**(810)**	**(810)**

7. Εμπορικές απαιτήσεις

Εμπορικές απαιτήσεις	31/12/2020	31/12/2019	1/1/2019
Απαιτήσεις ενοικίων	23.781	86.490	15.001
Σύνολο εμπορικών απαιτήσεων	**23.781**	**86.490**	**15.001**

8. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

	31/12/2020	31/12/2019	1/1/2019
Καταθέσεις όψεως	106.721	(28)	982
Καταθέσεις προθεσμίας	-	1.035	1.034
Σύνολο	**106.721**	**1.007**	**2.016**

	31/12/2020	31/12/2019	1/1/2019
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	106.721	1.007	2.016
	106.721	**1.007**	**2.016**

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει τις καταθέσεις ανά κλάση πιστοληπτικής αξιολόγησης από την Moody's στις 31 Δεκεμβρίου 2020 και 2019:

Καταθέσεις όψεως	31/12/2020	31/12/2019	1/1/2019
Caa1	100	66	-
Caa2	106.621	941	2.016
Σύνολο	**106.721**	**1.007**	**2.016**

9. Μετοχικό κεφάλαιο

	Αριθμός μετοχών	Ονομαστική αξία	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά από την έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2019	**60.000**	1	**60.000**		**60.000**
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2019	**60.000**		**60.000**	**-**	**60.000**
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2020	**60.000**	1	**60.000**		**60.000**
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	100.000	1	100.000	6.436.000	6.536.000
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2020	**160.000**		**160.000**	**6.436.000**	**6.596.000**

Το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας ορίζεται σε εξήντα χιλιάδες ευρώ (€ 60.000,00) το οποίο έχει καταβληθεί ολόκληρο και διαιρείται σε εξήντα χιλιάδες (60.000,00) μετοχές, ονομαστικής αξίας ενός ευρώ εκάστης.

Με την από 19.06.2020 απόφαση της Έκτακτης Αυτόκλητης Καθολικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της εταιρείας, εγκρίθηκε η αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά εκατό χιλιάδες ευρώ (€ 100.000) με συμψηφισμό χρηματικών υποχρεώσεων της Εταιρείας έναντι του πιστωτή της και μοναδικού της μετόχου, Τράπεζας Πειραιώς, με την έκδοση εκατόν χιλιάδων (100.000) νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας ενός ευρώ (€ 1,00)η κάθε μία και τιμή διάθεσης εξήντα πέντε ευρώ και τριάντα έξι λεπτών (€65,36) εκάστη.
Η διαφορά μεταξύ της ονομαστικής αξίας των νέων μετοχών και της τιμής διάθεσής τους οδηγήθηκε σε πίστωση του λογαριασμού των ιδίων κεφαλαίων «Διαφορά από Έκδοση Μετοχών Υπέρ το Άρτιο». Ως εκ τούτου, το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας ανέρχεται πλέον στο ποσό των εκατόν εξήντα χιλιάδων Ευρώ (€ 160.000,00) διαιρούμενο σε εκατόν εξήντα χιλιάδες (160.000) κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας ενός ευρώ (€ 1,00) η κάθε μία.

10. Λοιπά αποθεματικά

	Τακτικό αποθεματικό	Αφορολόγητα αποθεματικά	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2019	**7.961**	**3.759**	**11.720**
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2019	**7.961**	**3.759**	**11.720**
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2020	**7.961**	**3.759**	**11.720**
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2020	**7.961**	**3.759**	**11.720**

Τακτικό Αποθεματικό:

Από τις διατάξεις του άρθρου 158 ν. 4548/2018 ρυθμίζεται ο σχηματισμός και η χρησιμοποίηση του τακτικού αποθεματικού ως εξής: Το 5% τουλάχιστον των πραγματικών (λογιστικών) καθαρών κερδών κάθε χρήσεως κρατείται, υποχρεωτικά, για σχηματισμό τακτικού αποθεματικού, μέχρις ότου το συσσωρευμένο ποσό του τακτικού αποθεματικού γίνει τουλάχιστον ίσο με το 1/3 του ονομαστικού μετοχικού κεφαλαίου. Το τακτικό αποθεματικό μπορεί να χρησιμοποιηθεί για κάλυψη ζημιών μετά από απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων, και ως εκ τούτου δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για οποιοδήποτε άλλο λόγο.

11. Δάνεια

Μακροπρόθεσμος δανεισμός	**31/12/2020**	**31/12/2019**	**1/1/2019**
Ομολογιακό τραπεζικό δάνειο	2.483.575	8.901.274	8.830.000
Σύνολο μακροπρόθεσμου δανεισμού	**2.483.575**	**8.901.274**	**8.830.000**
Βραχυπρόθεσμος δανεισμός	**31/12/2020**	**31/12/2019**	**1/1/2019**
Ομολογιακό τραπεζικό δάνειο	60.000	206.337	400.000
Σύνολο βραχυπρόθεσμου δανεισμού	**60.000**	**206.337**	**400.000**
Σύνολο δανεισμού	**2.543.575**	**9.107.611**	**9.230.000**

Ειδικότερα, κατά την 31/12/2019, το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας είχε καταστεί αρνητικό, ως εκ τούτου συνέτρεχαν οι λόγοι εφαρμογής των άρθρων 164 και 165 του ν.4548/2018.

Κατά την τρέχουσα χρήση, η Εταιρεία ήρθε σε συμφωνία με τη μητρική εταιρεία Τράπεζα Πειραιώς ΑΕ με σκοπό την κεφαλαιοποίηση μέρους του ομολογιακού δανείου της Εταιρείας.

Με την από 19/06/2020 απόφαση της Έκτακτης Αυτόκλητης Καθολικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας, εγκρίθηκε η αύξηση μετοχικού κεφαλαίου κατά εκατό χιλιάδες ευρώ (€ 100.000) με συμψηφισμό χρηματικών υποχρεώσεων της Εταιρείας έναντι του πιστωτή της και μοναδικού της μετόχου, Τράπεζας Πειραιώς, με την έκδοση εκατόν χιλιάδων (100.000) νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας ενός ευρώ (€ 1,00) η κάθε μία και τιμή διάθεσης εξήντα πέντε ευρώ και τριάντα έξι λεπτών (€65,36) εκάστη.

Η διαφορά μεταξύ της ονομαστικής αξίας των νέων μετοχών και της τιμής διάθεσής τους οδηγήθηκε σε πίστωση του λογαριασμού των ιδίων κεφαλαίων «Διαφορά από Έκδοση Μετοχών Υπέρ το Άρτιο».

Ως εκ τούτου, κατά την 31/12/2020 δεν συντρέχουν πλέον οι λόγοι εφαρμογής των άρθρων 164 και 165 του ν.4548/2018.

Επιπρόσθετα, δεδομένου ότι το σύνολο των δανειακών υποχρεώσεων της Εταιρείας είναι έναντι του μοναδικού της μετόχου (Τράπεζας Πειραιώς ΑΕ), εκτιμάται ότι δεν συντρέχουν λόγοι καταγγελίας και πως η Εταιρεία θα μπορέσει να ανταποκριθεί στις υποχρεώσεις της.

Επίσης, την ημερομηνία αναφοράς τα χρηματικά διαθέσιμα της Εταιρείας, επαρκούν σχεδόν πλήρως για την κάλυψη των βραχυπρόθεσμων εμπορικών και λοιπών υποχρεώσεων της (πλην του βραχυπρόθεσμου μέρους του ομολογιακού δανείου – ανωτέρω).

Έγινε διαχωρισμός δανείου σε δύο σειρές ομολογιών, (Α σειρά € 1.350.000 και σειρά Β € 1.193576), από 25/06/2020, όπως αναλύονται παρακάτω:

Ένα μέρος των δανείων, ποσού € 6.436.000, κεφαλαιοποιήθηκε.

Οι ημερομηνίες λήξης των μακροπρόθεσμων δανείων είναι οι εξής:

	31/12/2020	31/12/2019	1/1/2019
Μεταξύ 1 και 2 ετών	240.000	385.155	400.000
Μεταξύ 2 και 5 ετών	360.000	8.516.119	8.430.000
Πάνω από 5 έτη	1.883.575	-	-
Σύνολο	**2.483.575**	**8.901.274**	**8.830.000**

Η κίνηση των δανείων μέσα στη χρήση παρατίθεται παρακάτω:

	2020	2019
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	**9.107.611**	**9.230.000**
Χρεωστικοί τόκοι και άλλα έξοδα	-	3.217
Καταβολή κεφαλαίου δανείων	(50.000)	(100.000)
Αναπροσαρμογή αξίας βάσει ΔΠΧΑ	21.964	(25.605)
Κεφαλαιοποίηση δανείου	(6.536.000)	-
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου	**2.543.575**	**9.107.611**

12. Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις

Εμπορικές υποχρεώσεις	**31/12/2020**	**31/12/2019**	**1/1/2019**
Προμηθευτές εσωτερικού	1.364	2.554	12.809
Σύνολο εμπορικών υποχρεώσεων	**1.364**	**2.554**	**12.809**

Λοιπές υποχρεώσεις	**31/12/2020**	**31/12/2019**	**1/1/2019**
Πιστωτικά υπόλοιπα χρεωστών - λοιπών απαιτήσεων	5	-	-
Δεδουλευμένοι τόκοι δανείων	95.989	28.220	6.115
Λοιποί φόροι / τέλη	11.075	78.286	24.638
Σύνολο λοιπών υποχρεώσεων	**107.069**	**106.506**	**30.753**
Σύνολο εμπορικών και λοιπών υποχρεώσεων	**108.433**	**109.060**	**43.562**

13. Κύκλος Εργασιών

	1/1/2020 έως 31/12/2020	1/1/2019 έως 31/12/2019
Ενοικίαση γραφείων επενδυτικού ακινήτου	264.000	375.000
Σύνολο	**264.000**	**375.000**

Τα μελλοντικά συνολικά ελάχιστα (μη ακυρώσιμα) μισθώματα εισπρακτέα από συμβόλαια μισθώσεων έχουν ως εξής:

	31/12/2020	31/12/2019
Έως 1 έτος	165.000	264.000
Σύνολο	**165.000**	**264.000**

14. Γενικά λειτουργικά έξοδα

	1/1/2020 έως 31/12/2020	1/1/2019 έως 31/12/2019
Ενοίκιο γραφείου	600	600
Αμοιβές και έξοδα δικηγόρων	-	515
Αμοιβές και έξοδα λογιστών	19.325	10.400
Αμοιβές και έξοδα ορκωτών ελεγκτών - λογιστών	4.500	4.500
Αμοιβές και έξοδα λοιπών	1.785	560
Φόροι - τέλη	16.487	16.487
Λοιπά έξοδα	390	370
Σύνολο	**43.087**	**33.432**

15. Λοιπά έσοδα και έξοδα

	1/1/2020 έως 31/12/2020	1/1/2019 έως 31/12/2019
Λοιπά έκτακτα έσοδα	1.794	-
Σύνολο λοιπών εσόδων	**1.794**	**-**

	1/1/2020 έως 31/12/2020	1/1/2019 έως 31/12/2019
Φορολογικά πρόστιμα και προσαυξήσεις	2.239	2.570
Λοιπά έκτακτα έξοδα	352	-
Σύνολο λοιπών εξόδων	**2.591**	**2.570**

16. Χρηματοοικονομικά έξοδα – καθαρά

	1/1/2020 έως 31/12/2020	1/1/2019 έως 31/12/2019
Χρηματοοικονομικά έσοδα		
Λοιπά		2
Αναπροσαρμογή δανείου βάσει ΔΠΧΑ (Σημ. 11)	-	25.605
Σύνολο	**-**	**25.607**

	1/1/2020 έως 31/12/2020	1/1/2019 έως 31/12/2019
Χρηματοοικονομικά έξοδα		
Έξοδα και τόκοι ομολογιακού τραπεζικού δανείου (Σημ. 11)	120.265	232.396
Λοιπά	5.219	4.838
Αναπροσαρμογή δανείου βάσει ΔΠΧΑ (Σημ. 11)	21.964	-
Σύνολο	**147.448**	**237.234**
Χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα), καθαρά	**(147.448)**	**(211.627)**

17. Φόρος εισοδήματος

Ο φόρος εισοδήματος υπολογίζεται βάσει Ν. 4646/2019 με συντελεστή 24% επί του φορολογητέου εισοδήματος. Τα ποσά φόρων που αναγνωρίσθηκαν στην κατάσταση αποτελεσμάτων της Εταιρείας, αναλύονται ως εξής:

	1/1/2020 έως 31/12/2020	1/1/2019 έως 31/12/2019
Τρέχων φόρος	240	-
Αναβαλλόμενος φόρος (Σημ. 12)	51.316	(1.491.980)
Σύνολο	**51.556**	**(1.491.980)**

Ακολουθεί συμφωνία ανάμεσα στο φόρο εισοδήματος όπως παρουσιάζεται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος και σε εκείνο που απορρέει από την εφαρμογή των ισχυόντων φορολογικών συντελεστών.

	1/1/2020 έως 31/12/2020	1/1/2019 έως 31/12/2019
Κέρδη προ φόρων	**72.668**	**(6.331.936)**
Φόρος υπολογισμένος με βάση ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές	17.440	(1.519.665)
Χρήση αναβαλλόμενων αποτελεσμάτων τρέχουσας περιόδου	51.316	(1.491.980)
Χρήση φορολογικών αποτελεσμάτων τρέχουσας περιόδου	(17.440)	1.519.665
Αποφορολόγηση εξόδων αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	240	
Σύνολο φόρου εισοδήματος	**51.556**	**(1.491.980)**

18. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

α) Για τις χρήσεις 2011 έως και 2015, οι Ελληνικές Ανώνυμες Εταιρίες που οι ετήσιες χρηματοοικονομικές τους καταστάσεις ελέγχονται υποχρεωτικά από τους νόμιμους ελεγκτές, υποχρεούνταν σε φορολογικό έλεγχο από τον ίδιο Νόμιμο Ελεγκτή ή ελεγκτικό γραφείο που έλεγχε τις ετήσιες χρηματοοικονομικές τους καταστάσεις και λάμβαναν «Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης» όπως προβλεπόταν στην παρ. 5 του άρθρου 82 του Ν.2238/1994 και στο άρθρο 65Α του Ν.4174/2013. Για τις χρήσεις 2016 και εντεύθεν, ο φορολογικός έλεγχος και η έκδοση «Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης», ισχύουν σε προαιρετική βάση.

Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά για τις χρήσεις 2010-2014, ο έλεγχος των οποίων έχει παραγραφεί σύμφωνα με τις σχετικές φορολογικές διατάξεις. Επίσης δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά για τη χρήση 2015 και ως εκ τούτου οι φορολογικές της υποχρεώσεις για τη χρήση δεν έχουν καταστεί οριστικές. Στο παρόν στάδιο δεν είναι εφικτός ο υπολογισμός των εν λόγω μελλοντικών υποχρεώσεων και ως εκ τούτου δεν έχει σχηματιστεί σχετική πρόβλεψη. Για τις χρήσεις 2016 έως και 2019 η Εταιρεία επέλεξε την συνέχιση του φορολογικού ελέγχου από τους νόμιμους ελεγκτές, που πλέον ισχύει σε προαιρετική βάση. Στα πλαίσια αυτά, η Εταιρεία έχει ελεγχθεί και λάβει «Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης» για τις χρήσεις 2016 - 2019 δίχως ευρήματα. Ο φορολογικός έλεγχος της Εταιρείας είχε διεξαχθεί από την τη «BDO Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε.»

Για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2020 ο φορολογικός έλεγχος της Εταιρείας ήδη διενεργείται από την «BDO Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε.» Κατά την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου, η διοίκηση της Εταιρείας δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν από αυτές που καταχωρήθηκαν και που απεικονίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

β) Η Εταιρεία έχει ενδεχόμενες υποχρεώσεις σε σχέση με τράπεζες, λοιπές εγγυήσεις, και άλλα θέματα που προκύπτουν στα πλαίσια της συνήθους δραστηριότητάς της από τα οποία δεν αναμένεται να προκύψουν ουσιώδεις επιβαρύνσεις.

19. Προσαρμογή στα ΔΠΧΑ

19.1. Επίδραση στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31/12/2019

Ισολογισμός	ΕΛΠ (Δημοσιευμένα)	Σημ.	Αναταξινομήσεις	ΔΠΧΑ (Αναπροσαρμοσμένα)
	31/12/2019			**31/12/2019**
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
Μη κυκλοφορούντα στοιχεία του ενεργητικού				
Επενδύσεις σε ακίνητα	2.750.000		-	2.750.000
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	-	α)	1.496.299	1.496.299
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού	**2.750.000**			**4.246.299**
Κυκλοφορούντα στοιχεία του ενεργητικού				
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	86.490		-	86.490
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	1.007		-	1.007
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού	**87.497**			**87.497**
Σύνολο ενεργητικού	**2.837.497**		**1.496.299**	**4.333.796**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ				
Ίδια κεφάλαια				
Μετοχικό κεφάλαιο	60.000		-	60.000
Τακτικό αποθεματικό	11.720		-	11.720
Αποτελέσματα εις νέον	(6.479.017)	β)	1.524.421	(4.954.595)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	**(6.407.296)**			**(4.882.875)**
Υποχρεώσεις				
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	9.129.575	γ)	(228.301)	8.901.274
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	**9.129.575**			**8.901.274**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	-	δ)	206.337	206.337
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις, βραχυπρόθεσμο μέρος	115.218	ε)	(6.158)	109.060
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	**115.218**			**315.397**
Σύνολο υποχρεώσεων	**9.244.793**			**9.216.671**
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	**2.837.497**		**1.496.299**	**4.333.796**

Επεξήγηση αναπροσαρμογών 31/12/2019

(α) Αναγνώριση αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων
(β) Αναταξινόμηση αποτελέσματος εις νέον
(γ) Μακροπρόθεσμές Δανειακές Υποχρεώσεις
(δ) Βραχυπρόθεσμές δανειακές υποχρεώσεις
(ε) Αναταξινόμηση δανεισμού από μακροπρόθεσμο σε βραχυπρόθεσμο κομμάτι

19.2. Επίδραση στα ίδια κεφάλαια

Ίδια κεφάλαια	**1/1/2019**	**31/12/2019**
Δημοσιευμένο σύνολο ιδίων κεφαλαίων	**(29.962)**	**(6.408.296)**
Προσαρμογές λόγω εφαρμογής ΔΠΧΑ 1		
Αναπροσαρμογή αξίας επενδυτικού ακινήτου - Αλλαγή λογιστικής πολιτικής	-	-76.513,79
Επίδραση αναγνώρισης αναβαλλόμενης φορολογίας	4.319	1.496.299
Αποαναγνώριση άυλων περιουσιακών στοιχείων	(43.420)	(43.935)
Αποαναγνώριση αποσβέσεων επενδυτικών ακινήτων	-	120.449
Αναπροσαρμογή αξίας δανείων	(3.641)	21.964
Λοιπές προσαρμογές	29.785	7.158
Σύνολο προσαρμογών στα ίδια κεφάλαια	**(12.957)**	**1.525.421**
Αναπροσαρμοσμένο σύνολο ιδίων κεφαλαίων	**(42.919)**	**(4.882.875)**

19.3. Επίδραση στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 1/1/2019

Ισολογισμός	ΕΛΠ (Δημοσιευμένα)	Σημ.	Αναπροσαρμογές	ΔΠΧΑ (Αναπροσαρμοσμένα)
	1/1/2019			**1/1/2019**
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
Μη κυκλοφορούντα στοιχεία του ενεργητικού				
Επενδύσεις σε ακίνητα	9.209.307		-	9.209.307
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	-	α)	4.319,00	4.319
Λοιποί συμμετοχικοί τίτλοι	43.420	β)	(43.420)	
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού	**9.252.727**			**9.213.626**
Κυκλοφορούντα στοιχεία του ενεργητικού				
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	15.001		-	15.001
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	2.016		-	2.016
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού	**17.017**			**17.017**
Σύνολο ενεργητικού	**9.269.745**		**(39.101)**	**9.230.644**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ				
Ίδια Κεφάλαια				
Μετοχικό κεφάλαιο	60.000		-	60.000
Τακτικό αποθεματικό	11.720		-	11.720
Αποτελέσματα εις νέον	(101.682)	γ)	(12.957)	(114.639)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	**(29.962)**			**(42.919)**
Υποχρεώσεις				
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις			-	-
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	9.226.359	δ)	(396.359)	8.830.000
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	**9.226.359**			**8.830.000**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			-	-
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	-	ε)	400.000	400.000
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις, βραχυπρόθεσμο μέρος	73.348	στ)	(29.785)	43.562
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	**73.348**			**443.562**
Σύνολο υποχρεώσεων	**9.299.706**			**9.273.562**
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	**9.269.745**		**(39.101)**	**9.230.644**

Επεξήγηση αναπροσαρμογών 1/1/2019

(α) Αναπροσαρμογή Αναβαλλόμενης Φορολογικής Απαίτησης
(β) Απο-αναγνώριση άυλων στοιχείων
(γ) Σύνολο προσαρμογών στα ίδια κεφάλαια - Σημ. 19.4
(δ) Αναπροσαρμογή αξίας δανεισμού
(ε) Αναταξινόμηση δανεισμού από μακροπρόθεσμο σε βραχυπρόθεσμο κομμάτι
(στ) Αναπροσαρμογή εμπορικών και λοιπών υποχρεώσεων

19.4. Επίδραση στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος

Κατάσταση αποτελεσμάτων κατά λειτουργία	ΕΛΠ (Δημοσιευμένα)	Σημ.	Αναπροσαρμογές	ΔΠΧΑ (Αναπροσαρμοσμένα)
	1/1/2019 έως 31/12/2019			**1/1/2019 έως 31/12/2019**
Κύκλος εργασιών	375.000		-	375.000
Σύνολο εσόδων	**375.000**		**-**	**375.000**
Κέρδος από αναπροσαρμογή εύλογης αξίας επενδυτικού ακινήτου	(6.382.794)	α)	(76.514)	(6.459.307)
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	(152.366)	β)	118.934	(33.432)
Λοιπά έξοδα	(2.570)		-	(2.570)
Αποτελέσματα προ φόρων χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	**(6.162.729)**		**42.420**	**(6.120.309)**
Πιστωτικοί τόκοι και συναφή έσοδα	2		25.605	25.607
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(214.607)	γ)	(22.627)	(237.234)
Χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα) - καθαρά	**(214.605)**		**2.978**	**(211.627)**
Ζημίες προ φόρων	**(6.377.335)**		**45.398**	**(6.331.936)**
Φόρος εισοδήματος	-	δ)	1.491.980	1.491.980
Ζημίες μετά από φόρους	**(6.377.335)**		**1.537.378**	**(4.839.956)**

Επεξήγηση αναπροσαρμογών 31/12/2019

(α) Αναπροσαρμογή αξίας επενδυτικού ακινήτου
(β) Από-αναγνώριση αποσβέσεων επενδυτικών ακινήτων
(γ) Προσαρμογή δεδουλευμένων τόκων
(δ) Αναγνώριση αναβαλλόμενης φορολογίας.

20. Γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς

Το Μάιο του 2021 δημοσιεύθηκε ο Νόμος 4799/2021 με βάση τον οποίο μειώθηκε ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος κατά 2%. Συγκεκριμένα για τα εισοδήματα φορολογικού έτους 2021 και έπειτα ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος ορίζεται στο 22% έναντι του 24% που ίσχυε. Ωστόσο, ειδικά για το 2020, ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος παραμένει 24%. Η αλλαγή αυτή στο συντελεστή φορολογίας αναμένεται να επηρεάσει τον υπολογισμό της αναβαλλόμενης φορολογίας στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης και, συνεπώς, και του φόρου εισοδήματος στην κατάσταση αποτελεσμάτων και συνολικού εισοδήματος της επόμενης χρήσης που λήγει στις 31 Δεκεμβρίου 2021.

Πέρα των ήδη αναφερθέντων γεγονότων, δεν υπήρξαν άλλα γεγονότα που θα μπορούσαν να έχουν σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές δραστηριότητες της Εταιρείας μετά την περίοδο αναφοράς.

Αθήνα, 20 Δεκεμβρίου 2021

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ. — Ο Διευθύνων Σύμβουλος του Δ.Σ.

Γεώργιος Θεοδοσίου — Ραγιάς Δημήτριος

Ο Προϊστάμενος Λογιστηρίου

Ευάγγελος Μαυρογιάννης
ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ 0085923

PwC ACCOUNTING A.E.
ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ 1494