

Δ/ΝΣΗ: Γ.Ε.ΜΗ, ΑΕ, ΕΠΕ & Υ.Μ.Σ.

ΤΜΗΜΑ: Α' ΑΕ

Πληροφορίες: ΔΗΜΗΤΡΑΚΟΠΟΥΛΟΥ ΕΥΣΤΑΘΙΑ

Τηλέφωνο: 2103382203

E-mail: efidim@acci.gr

Αθήνα, 18/02/2022

Αριθ.Πρωτ.:2583219

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) και δημοσίευσης στο διαδικτυακό τόπο του Γ.Ε.ΜΗ., στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία «**ΙΠΠΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**».

Την **17/02/2022** καταχωρίσθηκαν στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) τα κατωτέρω στοιχεία της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **ΙΠΠΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**, το διακριτικό τίτλο **ΙΠΠΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΕ** και αριθμό ΓΕΜΗ **7083301000**, τα οποία υποβλήθηκαν ως ορθή επανάληψη των ήδη καταχωρισθέντων με τη διαδικασία της αυτοματοποιημένης καταχώρισης με ΚΑΚ 2720724_27/11/2021 & 2720725_27/11/2021 και Α.Π. Ανακοίνωσης 2530662_27/11/2021:

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 2798438 οι εγκεκριμένες από την 30/10/2021 Γενική Συνέλευση οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται για τη χρήση 01/01/2020 έως 31/12/2020.

Β) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 2798439 η από 30/10/2021 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης σύμφωνα με την οποία ορίστηκαν για τον έλεγχο των Οικονομικών καταστάσεων της χρήσης από 01/01/2021 έως 31/12/2021:

Η ελεγκτική εταιρεία «**DELOITTE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΟΡΚΩΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ ΛΟΓΙΣΤΩΝ**», Α.Φ.Μ. 094394788-Δ.Ο.Υ. ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ, Αρ. ΓΕΜΗ 1223601000, και (Δ/νση : ΦΡΑΓΚΟΚΚΛΗΣΙΑΣ 3Α ΤΚ , ΜΑΡΟΥΣΙ), με αριθμό μητρώου ΣΟΕΛ 120.

«Η παρούσα καταχώριση και δημοσίευση που υπάγεται στις αυτοματοποιημένες καταχωρήσεις, έγινε από την Υπηρεσία Γ.Ε.ΜΗ. (μεταβατικά και επειδή δεν έχουν υλοποιηθεί οι αιτήσεις για τις αυτοματοποιημένες καταχωρήσεις), χωρίς τη διενέργεια ελέγχου πληρότητας ή ελέγχου νομιμότητας και χωρίς έλεγχο του περιεχομένου των πράξεων και των στοιχείων, που υποβλήθηκαν με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου (άρθρα 85 & 102 του Ν. 4635/2019 (ΦΕΚ 167/Α))»

Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΤΗΣ Δ/ΝΣΗΣ



ΓΙΩΤΑ ΑΘΑΝΑΣΙΟΥ

Η γνησιότητα του παρόντος μπορεί να επιβεβαιωθεί από το <https://www.businessregistry.gr/publicity.aspx>

ΙΠΠΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Ετήσια Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου

&

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

για τη χρήση από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2020

σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα (ΕΛΠ)

του Ν. 4308/2014

ΕΔΡΑ : ΔΗΜΟΣ ΓΑΛΑΤΣΙΟΥ

ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ. 7083301000

Δ.Ο.Υ. ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας με την επωνυμία ΙΠΠΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	4
ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ	11
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΚΑΤΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ	12
Προσάρτημα επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων	13
1. Γενικές πληροφορίες.....	13
2. Συνέχιση δραστηριότητας της Εταιρείας.....	14
3. Λογιστικές αρχές και μέθοδοι.....	15
3.1. Πλαίσιο κατάρτισης	15
3.2. Συναλλαγματικές μετατροπές	15
3.3. Ενσώματα πάγια.....	16
3.4. Επενδύσεις σε ακίνητα	16
3.5. Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων	17
3.6. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	18
3.7. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.....	18
3.8. Μετοχικό κεφάλαιο	18
3.9. Εμπορικές υποχρεώσεις.....	18
3.10. Δάνεια	18
3.11. Έσοδα.....	19
3.12. Τρέχουσα και αναβαλλόμενη φορολογία.....	19
3.13. Μισθώσεις.....	19
3.14. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές	20
3.15. Αναταξινομήσεις κονδυλίων.....	20
4. Ενσώματα πάγια.....	20
5. Επενδύσεις σε ακίνητα	20
6. Λοιπές απαιτήσεις.....	21
7. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.....	21
8. Κεφάλαιο.....	22
9. Αποθεματικά νόμων.....	22
10. Δανεισμός	22
11. Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	24
12. Έσοδα από μισθώματα.....	25
13. Λοιπά έσοδα	25
14. Γενικά λειτουργικά έξοδα	25
15. Λοιπά έξοδα, καθαρά.....	25
16. Χρηματοοικονομικά έξοδα	26
17. Φόρος εισοδήματος	26
18. Κατηγορίες και αμοιβές προσωπικού	26
19. Προκαταβολές και πιστώσεις σε μέλη διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών αρχών	26

20. Σχέσεις ενός περιουσιακού στοιχείου ή μιας υποχρέωσης με περισσότερα από ένα κονδύλια του ισολογισμού	26
21. Συνδεδεμένα μέρη	26
21.1. Μητρική και τελικός βασικός μέτοχος	26
21.2. Υπόλοιπα και συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	26
22. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις	27
23. Γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς	27
Έκθεση ανεξάρτητου ορκωτού ελεγκτή λογιστή	29

Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας με την επωνυμία ΙΠΠΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Έχουμε την τιμή να υποβάλλουμε τα υπό του Ν.4548/2018 «περί ανώνυμων εταιρειών», όπως αυτός ισχύει σήμερα, προβλεπόμενα οικονομικά στοιχεία και χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που περιλαμβάνουν τον Ισολογισμό της 31/12/2020, την Κατάσταση Αποτελεσμάτων κατά Λειτουργία και το Προσάρτημα (σημειώσεις) επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 31/12/2020, σύμφωνα με τα όσα προβλέπονται στο άρθρο 29 του Ν.4308/2014.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις εμφανίζουν με απόλυτη σαφήνεια, την πραγματική εικόνα της περιουσιακής διάρθρωσης, της χρηματοοικονομικής θέσης και των αποτελεσμάτων χρήσεως της Εταιρείας.

1. ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΥ ΜΟΤΕΛΟΥ

Η Εταιρεία «ΙΠΠΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», με διακριτικό τίτλο «ΙΠΠΩΝ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Α.Ε.» (η Εταιρεία) ιδρύθηκε το 2007 με την έδρα της να βρίσκεται στην Ελλάδα, στο Δήμο Γαλασίου.

Η Εταιρεία είναι εγγεγραμμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών (Γ.Ε.ΜΗ.) με αριθμό 7083301000 και η διάρκειά της έχει ορισθεί για 50 έτη.

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στην αγορά, μεταπώληση και εκμετάλλευση με κέρδος κάθε είδους ακινήτων (οικοπέδων, οικιών, αγροτεμαχίων, διαμερισμάτων, καταστημάτων) στην Ελλάδα και στην αλλοδαπή.

2. ΑΡΧΕΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΣΩΤΕΡΙΚΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

Η Εταιρεία διοικείται από το Διοικητικό της Συμβούλιο, το οποίο απαρτίζεται από 2 εκτελεστικά και 1 μη εκτελεστικό μέλος. Η διάρκεια της θητείας του είναι πενταετής και λήγει την 18/12/2024, παρατεινόμενη αυτόματα μέχρι την πρώτη Τακτική Γενική Συνέλευση που θα συνέλθει μετά την λήξη της θητείας.

3. ΑΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΕΤΗΣΙΑΣ ΧΡΗΣΗΣ

Χρηματοοικονομική επίδοση και θέση της Εταιρείας

Κύκλος Εργασιών: Για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2020, το σύνολο του κύκλου εργασιών ύψους €1.139 χιλ., που προκύπτει κυρίως από την εκμίσθωση ακινήτων, παρουσίασε μείωση 13,29%, σε σχέση με την προηγούμενη χρήση όπου ο αντίστοιχος κύκλος εργασιών ανήλθε σε €1.314 χιλ., κυρίως λόγω των μέτρων της πολιτείας που έχουν νομοθετηθεί εξαιτίας της πανδημίας του COVID-19.

Επενδυτικό ακίνητο: Το επενδυτικό ακίνητο που έχει στην κατοχή της η Εταιρεία εκτιμήθηκε σε εύλογη αξία ποσού €21.560 χιλ. (2019: €21.085 χιλ.). Λόγω αυτής της αναπροσαρμογής η Εταιρεία αναγνώρισε στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων κατά Λειτουργία κέρδος από αναπροσαρμογή της εύλογης αξίας του επενδυτικού ακινήτου ποσού €475 χιλ. (2019: €3.000 χιλ.).

Γενικά λειτουργικά έξοδα: Τα γενικά λειτουργικά έξοδα της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31/12/2020 ανήλθαν σε €412 χιλ. (2019: €546 χιλ.) παρουσιάζοντας μείωση 24,43%, η οποία οφείλεται κυρίως στις αυξημένες δαπάνες σε αμοιβές τρίτων και συντήρησης συνολικού ποσού €46 χιλ. και στην αντίστοιχη μείωση λοιπών φόρων και τελών ύψους €171 χιλ..

Χρηματοοικονομικά έξοδα: Τα χρηματοοικονομικά έξοδα της Εταιρείας ανήλθαν σε €821 χιλ. (2019: €1.369 χιλ.) παρουσιάζοντας μείωση 40,01%.

Κέρδη προ φόρων: Τα κέρδη προ φόρων, για τη χρήση που έληξε την 2020, ανήλθαν σε €250 χιλ. (2019: €2.477 χιλ.) παρουσιάζοντας μείωση 89,91%. Η μείωση αυτή οφείλεται κυρίως στο γεγονός, ότι την τρέχουσα χρήση, αναγνωρίστηκε μικρότερο κέρδος από αναπροσαρμογή της εύλογης αξίας του επενδυτικού ακινήτου συνολικού ποσού €2.525 χιλ. σε σχέση με τη συγκριτική περίοδο.

Ίδια Κεφάλαια: Αναφορικά με τα αρνητικά Ίδια Κεφάλαια, η διοίκηση της Εταιρείας προκειμένου να καλύψει τις ταμειακές της ανάγκες για την χρήση 2021 έχει εξασφαλίσει ανοικτή γραμμή χρηματοδότησης από τον μέτοχο της ύψους περίπου €900 χιλ., για τους επόμενους 12 μήνες (Σημείωση 10).

Τα κυριότερα μεγέθη της Εταιρείας, όπως αυτά αποτυπώνονται στον Ισολογισμό της, είναι τα εξής (σε χιλ. €):

	31/12/2020	31/12/2019
Επενδύσεις σε ακίνητα	21.560	21.085
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	655	25
Λοιπές απαιτήσεις	4	20
Ίδια κεφάλαια	(1.034)	(1.284)
Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων	22.924	21.687
Σύνολο λοιπών βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	133	513

Οικονομικοί δείκτες

Ακολουθούν οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρείας ώστε να παρέχουν πληρέστερη πληροφόρηση για τη χρήση που έκλεισε:

Αριθμοδείκτες αποδοτικότητας

		31/12/2020		31/12/2019	
Αποδοτικότητα επενδυμένων κεφαλαίων	$\frac{\text{Καθαρά αποτελέσματα προ φόρων}}{\text{Συνολικό ενεργητικό}}$	$\frac{250.024}{22.251.517}$	1,12%	$\frac{2.477.384}{21.135.782}$	11,72%
Αποδοτικότητα ιδίων κεφαλαίων	$\frac{\text{Καθαρά αποτελέσματα προ φόρων}}{\text{Ίδια κεφάλαια}}$	$\frac{250.024}{(1.034.168)}$	-24,18%	$\frac{2.477.384}{(1.284.191)}$	-192,91%

Αριθμοδείκτες ρευστότητας

		31/12/2020		31/12/2019	
Δείκτης κυκλοφοριακής ρευστότητας	$\frac{\text{Κυκλοφορούν ενεργητικό}}{\text{Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις}}$	$\frac{691.517}{858.289}$	80,57%	$\frac{44.581}{512.950}$	8,69%
Ταμειακής ρευστότητας	$\frac{\text{Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα}}{\text{Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις}}$	$\frac{655.392}{858.289}$	76,36%	$\frac{24.784}{512.950}$	4,83%

Αριθμοδείκτες διαρθρωτικής ισορροπίας

Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς ίδια κεφάλαια	$\frac{\text{Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις}}{\text{Ίδια κεφάλαια}}$	$\frac{858.289}{(1.034.168)}$	-82,99%	$\frac{43.465}{(1.284.191)}$	-39,94%
Ίδια κεφάλαια προς σύνολο υποχρεώσεων	$\frac{\text{Ίδια κεφάλαια}}{\text{Σύνολο υποχρεώσεων}}$	$\frac{(1.034.168)}{23.285.685}$	-4,44%	$\frac{43.465}{22.419.974}$	-5,73%
Κυκλοφορούν ενεργητικό προς συνολικό ενεργητικό	$\frac{\text{Κυκλοφορούν ενεργητικό}}{\text{Σύνολο ενεργητικού}}$	$\frac{691.517}{22.251.517}$	3,11%	$\frac{44.581}{21.135.782}$	0,21%

Αριθμοδείκτες δραστηριότητας

Κυκλοφοριακή ταχύτητα ενεργητικού	$\frac{\text{Έσοδα από μισθώματα}}{\text{Σύνολο ενεργητικού}}$	$\frac{1.139.481}{22.251.517}$	5,12%	$\frac{1.314.159}{21.135.782}$	6,22%
Δείκτης καθαρού κέρδους / (ζημίας)	$\frac{\text{Καθαρά αποτελέσματα μετά φόρων}}{\text{Έσοδα από μισθώματα}}$	$\frac{250.024}{1.139.481}$	21,94%	$\frac{2.404.489}{1.314.159}$	182,97%

Αριθμοδείκτες οικονομικής μόχλευσης

Σύνολο ενεργητικού προς σύνολο ιδίων κεφαλαίων	$\frac{\text{Σύνολο ενεργητικού}}{\text{Ίδια κεφάλαια}}$	$\frac{22.251.517}{(1.034.168)}$	-2151,63%	$\frac{21.135.782}{(1.284.191)}$	-1645,84%
Δείκτης δανειακής επιβάρυνσης	$\frac{\text{Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων}}{\text{Σύνολο παθητικού}}$	$\frac{22.924.284}{22.251.517}$	103,02%	$\frac{21.687.234}{21.135.783}$	102,61%

Αριθμοδείκτες χρηματοδότησης παγίων

		31/12/2020		31/12/2019	
Δείκτης χρηματοδότησης παγίων	<u>Ίδια κεφάλαια</u> Επενδυτικά ακίνητα	<u>(1.034.168)</u> 21.560.000	-4,80%	<u>(1.284.191)</u> 21.085.000	-6,09%
Δείκτης παγίων προς μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	<u>Επενδυτικά ακίνητα</u> Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	<u>21.560.000</u> 22.427.396	96,13%	<u>21.085.000</u> 21.907.024	96,25%

4. ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΑΝΑΜΕΝΟΜΕΝΗ ΕΞΕΛΙΞΗ 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.

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.

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, εταιρείες επιχειρηματικών και διοικητικών δραστηριοτήτων, τουρισμού 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, σε συνδυασμό με τη μητρική της, 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.

Η Εταιρεία αναμένει ότι η πανδημία θα συνεχίζει να επηρεάζει τα εισοδήματα της Εταιρείας τουλάχιστον για το πρώτο τρίμηνο του 2021, και αναμένεται μείωση από ενοίκια στην χρήση του 2021 τουλάχιστον κατά €131 χιλ. Ανεξαρτήτως όμως της πορείας της πανδημίας, η Εταιρεία έχει εξασφαλίσει τη στήριξη του τελικού μετόχου της για να καλύψει κεφαλαιουχικές ανάγκες για τους επόμενους 12 μήνες, αν και εφόσον αυτό απαιτηθεί.

5. ΚΥΡΙΟΤΕΡΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΚΑΙ ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΕΣ

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

Κίνδυνος αγοράς

Συναλλαγματικός κίνδυνος

Ο συναλλαγματικός κίνδυνος προκύπτει λόγω των συναλλαγών σε ξένο νόμισμα. Πλην ενός ομολογιακού δανείου από τη μητρική εταιρεία, το οποίο είναι εκφρασμένο σε CHF και ο συναλλαγματικός κίνδυνος κρίνεται σχετικά περιορισμένος, η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε περαιτέρω 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.

Κίνδυνος ταμειακών ροών λόγω μεταβολής των επιτοκίων

Η Εταιρεία έχει στο ενεργητικό της έντοκα στοιχεία που περιλαμβάνουν τις καταθέσεις όψεως. Αντιστοίχως, η Εταιρεία έχει στο παθητικό έντοκα στοιχεία που περιλαμβάνουν το ομολογιακό δάνειο από τη μητρική εταιρεία. Η Εταιρεία εκτίθεται στον κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια των προαναφερθέντων εντόκων στοιχείων ενεργητικού και παθητικού.

Η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη σε διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν τη χρηματοοικονομική της θέση καθώς και τις ταμειακές της ροές. Το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων αλλαγών και να δημιουργούνται ζημιές ή να μειώνεται κατά την εμφάνιση απρόοπτων γεγονότων. Η Εταιρεία παρακολουθεί συστηματικά και σε συνεχή βάση τις διακυμάνσεις των επιτοκίων και αξιολογεί την ανάγκη λήψης σχετικών θέσεων για την αντιστάθμιση των κινδύνων, όταν και εφόσον αυτοί κρίνονται σημαντικοί. Τα δάνεια της Εταιρείας, πλην του ομολογιακού δανείου με τη μητρική εταιρεία το οποίο είναι εκφρασμένο σε CHF κι έχει επιτόκιο αναφοράς το CHF Libor, έχουν το ίδιο επιτόκιο (Euribor) ως σημείο αναφοράς. Κατά τη διάρκεια της χρήσης, ο δανεισμός της Εταιρείας με κυμαινόμενο επιτόκιο ήταν εκφρασμένος σε Ευρώ.

Ανάλυση ευαισθησίας δανείων της Εταιρείας σε μεταβολές επιτοκίων

Εάν την 31 Δεκεμβρίου 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 €223 χιλ. (2019: €215 χιλ.). Αναλογικά θα επηρεαζόταν και η καθαρή θέση της Εταιρείας.

Μεταβολές στις αξίες των ακινήτων (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
- i) από τον πληθωρισμό (αφορά την αβεβαιότητα για την πραγματική αξία των επενδύσεων της Εταιρείας από ενδεχόμενη σημαντική αύξηση του)

Η Εταιρεία ελαχιστοποιεί την έκθεσή της στον κίνδυνο αυτό, καθώς το μισθωτήριο της Εταιρείας για το επενδυτικό της ακίνητο αφορά σε μακροπρόθεσμη λειτουργική μίσθωση με μισθωτή υψηλής πιστοληπτικής ικανότητας για διάρκεια που κυμαίνεται έως 2 έτη. Επίσης, οι ετήσιες αναπροσαρμογές των μισθωμάτων συνδέονται με το Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (Δ.Τ.Κ.) και σε περίπτωση αρνητικού πληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση στα μισθώματα.

Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλομένων να εκπληρώσουν τις συμβατικές τους υποχρεώσεις. Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2020 η Εταιρεία έχει συγκεντρώσει πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τις λοιπές απαιτήσεις, οι οποίες αφορούν κυρίως χρεωστικά υπόλοιπα προμηθευτών.

Δεν αναμένονται νέες σημαντικές ζημίες πλην των ήδη υπάρχουσών καθώς η συμφωνία μίσθωσης ακινήτου πραγματοποιείται με πελάτη-μισθωτή με επαρκή πιστοληπτική ικανότητα, ο οποίος δεν έχει υπόλοιπο προς καταβολή την ημερομηνία αναφοράς.

Σημειώνεται ότι για το σύνολο των λοιπών απαιτήσεων της Εταιρείας ύψους €143 χιλ. (2019: €157 χιλ.) έχει σχηματισθεί πρόβλεψη απομείωσης ύψους €139 χιλ. (2019: €137 χιλ.).

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Οι καταθέσεις σε τράπεζες και χρηματοπιστωτικά ιδρύματα περιλαμβάνουν καταθέσεις όψεως. Η μακροπρόθεσμη πιστοληπτική αξιολόγηση την 31η Δεκεμβρίου 2020 και την 31η Δεκεμβρίου 2019 (σύμφωνα με τον οίκο αξιολόγησης Moody's) έχει ως ακολούθως:

Καταθέσεις όψεως και διαθέσιμα με περιορισμό χρήσης	31/12/2020	31/12/2019
Caa1	644.195	-
Caa2	11.197	11.645
Σύνολο	655.392	11.645

Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας της Εταιρείας αντιπροσωπεύει τον κίνδυνο της Εταιρείας να μην έχει επαρκείς ταμειακές ροές προκειμένου να μπορεί να ανταποκριθεί στις οικονομικές 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.

Το κεφάλαιο κίνησης της Εταιρείας αναμένεται να βελτιωθεί στο προσεχές διάστημα, δεδομένης της διαχρονικής βελτίωσης των μεγεθών της, καθώς και των ενεργειών της Διοίκησης.

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	76.538	-	-	228.324	304.862
Τραπεζικό ομολογιακό δάνειο	930.088	913.367	12.596.248	-	14.439.703
Ομολογιακά δάνεια από μητρική εταιρεία	161.918	162.133	8.630.794	2.009.797	10.964.642
Σύνολο	1.168.544	1.075.500	21.227.042	2.238.121	25.709.207
	31/12/2019				
	Εντός 1 έτους	1 έως 2 έτη	2 έως 5 έτη	Άνω των 5 ετών	Σύνολο
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	214.650	-	-	219.790	434.440
Ομολογιακά δάνεια από μητρική εταιρεία	874.183	871.337	10.860.607	15.488.488	28.094.615
Σύνολο	1.088.833	871.337	10.860.607	15.708.278	28.529.055

Τα παραπάνω ποσά απεικονίζονται στις συμβατικές, μη προεξοφλημένες ταμειακές ροές και ως εκ τούτου δεν συμφωνούν με τα αντίστοιχα ποσά που απεικονίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Δεδομένου ότι το ποσό των συμβατικών μη προεξοφλημένων ταμειακών ροών σχετίζεται με δάνεια κυμαινόμενου και όχι σταθερού επιτοκίου, το ποσό που παρουσιάζεται προσδιορίζεται σε συνάρτηση με τις συνθήκες που επικρατούν κατά την ημερομηνία αναφοράς.

Για τον προσδιορισμό των μη προεξοφλημένων ταμειακών ροών χρησιμοποιήθηκαν μέσω του Reuters το τρίμηνο προθεσμιακό CHF Libor (forward rates) και το Euribor (forward rates), όπως ήταν διαμορφωμένα κατά την 31 Δεκεμβρίου 2020, αυξημένα κατά το αντίστοιχο περιθώριο επιτοκίου των δανείων.

Στην ανάλυση των εμπορικών και λοιπών υποχρεώσεων δεν συμπεριλαμβάνονται τα ποσά από λοιπούς φόρους / τέλη.

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.

6. ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΑΚΙΝΗΤΟ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Η Εταιρεία έχει στην ιδιοκτησία της επενδυτικό ακίνητο επί της οδού Λ. Κηφισίας 268 στο Χαλάνδρι, το οποίο μισθώνει σε μισθωτή υψηλής πιστοληπτικής ικανότητας. Το επενδυτικό ακίνητο της Εταιρείας, κατά την 31/12/2020, έχει εύλογη αξία €21.560.000 (2019: €21.085.000).

Η εύλογη αξία του επενδυτικού ακινήτου της Εταιρείας υπολογίζεται με βάση εκτιμήσεις οι οποίες πραγματοποιούνται από ανεξάρτητο επαγγελματία - εγκεκριμένο εκτιμητή ακινήτων. Οι σημαντικές παραδοχές αναπτύχθηκαν σε στενή συνεργασία με τη Διοίκηση. Οι διαδικασίες αποτίμησης και οι μεταβολές στην εύλογη αξία, αξιολογούνται από το διοικητικό συμβούλιο σε κάθε ημερομηνία αναφοράς.

7. ΕΡΓΑΣΙΑΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

Η Εταιρεία δεν απασχολεί προσωπικό.

8. ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΣΤΟΝ ΤΟΜΕΑ ΤΗΣ ΕΡΕΥΝΑΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Η Εταιρεία δεν διενεργεί έξοδα έρευνας και ανάπτυξης.

9. ΔΙΑΘΕΣΙΜΟ ΣΥΝΑΛΛΑΓΜΑ

Δεν υπάρχει διαθέσιμο συνάλλαγμα.

10. ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Η Εταιρεία δεν διατηρεί κανένα υποκατάστημα.

11. ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

Η Εταιρεία δεν έχει δραστηριότητες οι οποίες να επηρεάζουν το περιβάλλον.

12. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΜΕΣΑ

Η Εταιρεία δεν χρησιμοποιεί χρηματοοικονομικά μέσα ουσιώδους σημασίας για την εκτίμηση των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων της, του Ισολογισμού της και της Κατάστασης Αποτελεσμάτων κατά Λειτουργία της χρήσης.

13. ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

Με βάση τα μέτρα της πολιτείας που έχουν νομοθετηθεί ή έχουν εξαγγελθεί μέχρι σήμερα, για τον Ιανουάριο, Φεβρουάριο, και Μάρτιο του 2021, η μείωση των εσόδων από ενοίκια ανήλθε σε €131 χιλ. Η Εταιρεία, σε συνδυασμό με τη μητρική της, παρακολουθεί επισταμένως τις εξελίξεις και ακολουθεί τις υποδείξεις των επιστημόνων και μέτρα που λαμβάνονται από τις κρατικά όργανα.

Μετά την ανωτέρω επισκόπηση των λειτουργικών και χρηματοοικονομικών δραστηριοτήτων και τις επεξηγήσεις ως εντεταλμένη Διοίκηση, σας καλούμε να εγκρίνετε τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2020 και την έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου που τις συνοδεύουν και να απαλλάξετε τα Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ατομικά και το Διοικητικό Συμβούλιο ως σύνολο, καθώς και τον Ορκωτό Ελεγκτή, από κάθε ευθύνη για αποζημίωση για την εταιρική χρήση 2020.

Γαλάτσι 8 Απριλίου 2021

Για το Διοικητικό Συμβούλιο

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ. & Δ/νων Σύμβουλο

ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ

	Σημ.	31/12/2020	31/12/2019
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Ενσώματα πάγια	4	-	6.201
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	21.560.000	21.085.000
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού		21.560.000	21.091.201
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις		31.673	-
Λοιπές απαιτήσεις	6	4.452	19.797
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	7	655.392	24.784
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού		691.517	44.581
Σύνολο ενεργητικού		22.251.517	21.135.782
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Ίδια Κεφάλαια			
Κεφάλαιο	8	1.523.930	1.523.930
Αποθεματικά νόμων	9	319.233	319.233
Αποτελέσματα εις νέον		(2.877.331)	(3.127.354)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		(1.034.168)	(1.284.191)
Υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δανεισμός, μακροπρόθεσμο μέρος	10	22.199.072	21.687.234
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις, μακροπρόθεσμο μέρος	11	228.324	219.790
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		22.427.396	21.907.024
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δανεισμός, βραχυπρόθεσμο μέρος	10	725.212	-
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις, βραχυπρόθεσμο μέρος	11	133.078	512.910
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		-	40
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		858.289	512.950
Σύνολο υποχρεώσεων		23.285.685	22.419.974
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		22.251.517	21.135.783

Οι σημειώσεις στις σελίδες 13 έως 27 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΚΑΤΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ

		1/1/2020 έως 31/12/2020	1/1/2019 έως 31/12/2019
Έσοδα από μισθώματα	Σημ. 12	1.139.481	1.314.159
Λοιπά έσοδα	13	32.624	127.942
Κέρδος από αναπροσαρμογή εύλογης αξίας επενδυτικού ακινήτου	5	475.000	3.000.000
Σύνολο εσόδων		1.647.105	4.442.101
Γενικά λειτουργικά έξοδα	14	(412.220)	(545.513)
Λοιπά έξοδα, καθαρά	15	(163.901)	(50.615)
Αποτελέσματα προ φόρων χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων		1.070.984	3.845.973
Χρηματοοικονομικά έξοδα	16	(820.960)	(1.368.589)
Κέρδη προ φόρων		250.024	2.477.384
Φόρος εισοδήματος	17	-	(72.895)
Κέρδη χρήσης		250.024	2.404.489
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης		-	-
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης μετά φόρων		250.024	2.404.489

Οι σημειώσεις στις σελίδες 13 έως 27 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Προσάρτημα επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

1. Γενικές πληροφορίες

α) Επωνυμία: ΙΠΠΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (η Εταιρεία)

β) Νομικός τύπος: Ανώνυμη εταιρεία

γ) Περίοδος αναφοράς: 1/1/2020 – 31/12/2020

δ) Διεύθυνση της έδρας: Ήβης 22-24, 111 46 Γαλάτσι

ε) Α.Μ.Α.Ε.: 61384/01/Β/06/397
ΓΕΜΗ: 7083301000

στ) Η Διοίκηση εκτιμά ότι η παραδοχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας είναι ενδεδειγμένη για την κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

ζ) Η Εταιρεία ανήκει στην κατηγορία «μικρή οντότητα».

η) Η Διοίκηση δηλώνει ότι οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί σε πλήρη συμφωνία με τον παρόντα νόμο.

θ) Τα ποσά των χρηματοοικονομικών καταστάσεων εκφράζονται σε ευρώ, που αποτελεί το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρείας.

ι) Τα ποσά έχουν στρογγυλοποιηθεί εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά.

κ) Η Εταιρεία δεν βρίσκεται υπό εκκαθάριση.

Η εταιρεία «ΙΠΠΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», με διακριτικό τίτλο «ΙΠΠΩΝ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Α.Ε.» ιδρύθηκε το 2007 με την έδρα της να βρίσκεται στην Ελλάδα, στο Δήμο Γαλασίου.

Η Εταιρεία είναι εγγεγραμμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών (Γ.Ε.ΜΗ.) με αριθμό 7083301000 και η διάρκειά της έχει ορισθεί για 50 έτη.

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στην αγορά, μεταπώληση και εκμετάλλευση με κέρδος κάθε είδους ακινήτων (οικοπέδων, οικιών, αγροτεμαχίων, διαμερισμάτων, καταστημάτων) στην Ελλάδα και στην Αλλοδαπή.

Το σύνολο των μετοχών της Εταιρείας ανήκει στην «Mavani Holdings Ltd», 100% θυγατρική της εταιρείας «Redwing S.A. SICAV-SIF-Brook Lane Special Situations Fund» με τελικό μέτοχο την «Redwing S.A. SICAV-SIF».

Οι παρούσες Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2020 έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 08/04/2021 και τελούν υπό την έγκριση της τακτικής Γενικής Συνέλευσης.

Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου

FRANCIS AZIZ	Πρόεδρος Διοικ. Συμβουλίου & Διευθ. Σύμβουλος
PEIRS PHILIPPE	Αντιπρόεδρος Διοικ. Συμβουλίου
ΚΥΠΑΡΙΣΣΗ ΜΑΡΙΑ ΕΛΙΖΑ	Μέλος Διοικ. Συμβουλίου

Η θητεία του διοικητικού συμβουλίου λήγει στις 18/12/2024.

2. Συνέχιση δραστηριότητας της Εταιρείας

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

Συγκεκριμένα, για την κλειόμενη χρήση, η Εταιρεία παρουσιάζει αρνητικά Ίδια Κεφάλαια, ενώ το κεφάλαιο κίνησης (βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις – κυκλοφορούντα στοιχεία του Ενεργητικού) κατέστη αρνητικό. Αυτό οφείλεται κατά κύριο λόγο στις βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας κατά την κλειόμενη χρήση.

Η Διοίκηση της Εταιρείας προκειμένου να καλύψει τις ταμειακές της ανάγκες για την χρήση 2021 έχει εξασφαλίσει ανοικτή γραμμή χρηματοδότησης από τον μέτοχο της ύψους περίπου €900 χιλ., για τους επόμενους 12 μήνες (Σημείωση 10). Επιπρόσθετα η Εταιρεία προκειμένου να συνεχίσει απρόσκοπτα την λειτουργία της έχει εξασφαλίσει την οικονομική υποστήριξη του τελικού μετόχου της για τους επόμενους 12 μήνες.

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.

Με βάση τα μέτρα της πολιτείας που έχουν νομοθετηθεί ή έχουν εξαγγελθεί μέχρι σήμερα, η μείωση των εσόδων από ενοίκια για το 2020 ανήλθε σε €175 χιλ., μία μείωση της τάξης του 13,29% επί των εσόδων της συγκριτικής χρήσης. Η Εταιρεία έχει μακροπρόθεσμο ορίζοντα στις επενδύσεις της και εκτιμά ότι οι επιπτώσεις της πανδημίας θα περιοριστούν σε μεσοπρόθεσμο διάστημα. Επίσης, η Εταιρεία διαθέτει ικανοποιητική ρευστότητα ύψους €655 χιλ. πλέον διαθέσιμης γραμμής χρηματοδότησης μέσω ομολογιακού δανείου από τη μητρική εταιρεία ύψους €888 χιλ. για να ανταπεξέλθει στις σημερινές συνθήκες και να συνεχίσει με υπευθυνότητα το επενδυτικό της πρόγραμμα.

Η Εταιρεία αναμένει ότι η πανδημία θα συνεχίζει να επηρεάζει τα εισοδήματα της Εταιρείας τουλάχιστον για το πρώτο τρίμηνο του 2021, και αναμένεται μείωση από ενοίκια στην χρήση του 2021 τουλάχιστον κατά €131 χιλ. Ανεξαρτήτως όμως της πορείας της πανδημίας, η Εταιρεία έχει εξασφαλίσει τη στήριξη του μετόχου της για να καλύψει κεφαλαιουχικές ανάγκες για τους επόμενους 12 μήνες, αν και εφόσον αυτό απαιτηθεί.

• 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 του επενδυτικού ακινήτου 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.

Εντούτοις, με βάση και την αντικειμενική εκτίμηση της τρέχουσας εύλογης αξίας, προέκυψε καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία ύψους €475 χιλ. όπως εμφανίζεται στη Σημείωση 5.

• 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 του και τους στόχους αυτής με βάση τις νέες συνθήκες που δημιουργούνται στην αγορά ακινήτων.

3. Λογιστικές αρχές και μέθοδοι

3.1. Πλαίσιο κατάρτισης

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2020 έχουν προετοιμαστεί σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα, όπως αυτά έχουν εισαχθεί με τον Ν.4308/2014 (στο εξής «ΕΛΠ»). Τα συγκριτικά στοιχεία για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2019 παρουσιάζονται επίσης σύμφωνα με τα ΕΛΠ.

Τα ποσά εμφανίζονται σε Ευρώ, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, με εξαίρεση τις επενδύσεις σε ακίνητα, τα οποία αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους.

Οι προβλέψεις του Ν.4308/2014 εφαρμόζονται ανάλογα με την κατηγοριοποίηση της εταιρείας ως προς το μέγεθος της. Σύμφωνα με τον Ν.4308/2014, η Εταιρεία κατατάσσεται στις «Μικρές» επιχειρήσεις.

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

Οι λογιστικές εκτιμήσεις γίνονται κυρίως για την εκτίμηση της εύλογης αξίας του επενδυτικού ακινήτου, τον υπολογισμό των αποσβέσεων των ενσώματων περιουσιακών στοιχείων και την απομείωση των απαιτήσεων. Η Εταιρεία, για τα επιμέρους στοιχεία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, εφαρμόζει τις ακόλουθες λογιστικές αρχές και μεθόδους, στα πλαίσια της βασικής αρχής του δεδουλευμένου.

3.2. Συναλλαγματικές μετατροπές

α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης

Τα στοιχεία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας επιμετρώνται βάσει του νομίσματος του πρωτεύοντος οικονομικού περιβάλλοντος, στο οποίο η Εταιρεία λειτουργεί («λειτουργικό νόμισμα»). Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ, που είναι το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρείας και το νόμισμα παρουσίασης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της.

β) Συναλλαγές και υπόλοιπα

Οι συναλλαγές σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα με τη χρήση των ισοτιμιών που ισχύουν κατά την ημερομηνία των συναλλαγών. Κέρδη και ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές οι οποίες προκύπτουν από την εκκαθάριση τέτοιων συναλλαγών κατά τη διάρκεια της χρήσης και από την μετατροπή των νομισματικών στοιχείων από το ξένο νόμισμα σε Ευρώ με τις ισοτιμίες που ισχύουν την ημερομηνία του ισολογισμού, καταχωρούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων κατά Λειτουργία.

3.3. Ενσώματα πάγια

α) Αρχική αναγνώριση

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

β) Μεταγενέστερη αποτίμηση

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

Οι αποσβέσεις των ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων υπολογίζονται με τη σταθερή μέθοδο μέσα στην ωφέλιμη ζωή τους, η οποία εκτιμήθηκε ως ακολούθως:

- ❖ Κτίρια και τεχνικά έργα: 25 έτη
- ❖ Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός: 10 έτη

Ζημία απομείωσης καταχωρείται όταν εκτιμάται ότι η λογιστική αξία του στοιχείου έχει υπερβεί την ανακτήσιμη αξία του.

Οι λογιστικές αξίες των ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας ελέγχονται για απομείωση όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι οι λογιστικές αξίες τους είναι μεγαλύτερες από τις ανακτήσιμες. Στην περίπτωση αυτή υπολογίζεται η ανακτήσιμη αξία των ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων και αν οι λογιστικές αξίες υπερβαίνουν την εκτιμώμενη ανακτήσιμη αξία, η σχετική διαφορά καταχωρείται ως ζημία απομείωσης στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων κατά Λειτουργία. Το ανακτήσιμο ποσό των περιουσιακών στοιχείων είναι το μεγαλύτερο μεταξύ της εύλογης αξίας (μείον τα απαιτούμενα για την πώληση έξοδα) και της αξίας χρήσεως αυτών.

γ) Διαγραφή

Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία διαγράφονται κατά την πώλησή τους ή αν η Εταιρεία δεν αναμένει μελλοντικά οικονομικά οφέλη από τη χρησιμοποίησή τους ή την πώλησή τους.

3.4. Επενδύσεις σε ακίνητα

Ακίνητα (γη ή κτήριο ή τμήμα ενός κτηρίου, ή και τα δύο) που είναι ιδιόκτητα ή κατέχονται με χρηματοδοτική μίσθωση και προορίζονται είτε για εκμίσθωση, είτε για αποκόμιση οφέλους από αύξηση της αξίας τους, είτε και για τα δύο, αλλά όχι για ιδιοχρησιμοποίηση ή πώληση αυτών στα πλαίσια της συνήθους δραστηριότητας.

α) Αρχική αναγνώριση

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

β) Μεταγενέστερη αποτίμηση

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.

γ) Διαγραφή

Τα επενδυτικά ακίνητα διαγράφονται κατά την πώλησή τους ή αν η Εταιρεία δεν αναμένει μελλοντικά οικονομικά οφέλη από τη χρησιμοποίησή τους ή την πώλησή τους.

3.5. Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων

Μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Ένα μη χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο υπόκειται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας του όταν υπάρχουν ενδείξεις απομείωσης, συγκρίνοντας την λογιστική του αξία με την ανακτήσιμη αξία του. Η ανακτήσιμη αξία είναι το μεγαλύτερο ποσό μεταξύ της εύλογης αξίας μείον έξοδα πώλησης και της αξίας λόγω χρήσης. Τέτοιες ενδείξεις μπορεί να είναι:

- η παρατήρηση ότι η αγοραία αξία του περιουσιακού στοιχείου είναι σημαντικά μικρότερη από ότι θα αναμενόταν ως αποτέλεσμα παρόδου του χρόνου ή της κανονικής χρήσης του
- η αχρήστευση ή φυσική ζημία ενός περιουσιακού στοιχείου
- δυσμενείς μεταβολές στο τεχνολογικό, οικονομικό ή νομικό περιβάλλον ή στις αγορές στις οποίες λειτουργεί η Εταιρεία
- επιδείνωση της αναμενόμενης απόδοσης του περιουσιακού στοιχείου
- αύξηση των αγοραίων επιτοκίων ή άλλων αγοραίων δεικτών απόδοσης των επενδύσεων η οποία είναι πιθανό να οδηγήσει σε σημαντική μείωση της ανακτήσιμης αξίας του περιουσιακού στοιχείου.

Όταν η ανακτήσιμη αξία του περιουσιακού στοιχείου είναι μικρότερη από την λογιστική αξία, και η μείωση στην αξία δεν είναι προσωρινή, η λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου μειώνεται στο ποσό της ανακτήσιμης αξίας ενώ η διαφορά καταχωρείται στα έξοδα.

Οι ζημιές απομείωσης αντιστρέφονται μέσω της Κατάστασης Αποτελεσμάτων κατά Λειτουργία όταν οι συνθήκες που οδήγησαν στην αρχική αναγνώριση των ζημιών παύουν να ισχύουν. Η λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου μετά τον αντιλογισμό των ζημιών απομείωσης δεν μπορεί να υπερβεί την λογιστική αξία που θα είχε το περιουσιακό στοιχείο, αν δεν είχε αναγνωριστεί εξαρχής η ζημία απομείωσης.

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Η Εταιρεία αξιολογεί σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού εάν υπάρχουν ενδείξεις ότι ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ή μια ομάδα χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων έχει απομειωθεί.

Ενδείξεις απομείωσης θεωρείται ότι υφίσταται όταν:

- α) υπάρχουν προφανείς, σοβαρές χρηματοοικονομικές δυσκολίες του εκδότη ή του υπόχρεου των χρηματοοικονομικών στοιχείων ή
- β) η λογιστική αξία είναι σημαντικά υψηλότερη από την εύλογη αξία αυτών των στοιχείων (όταν η εύλογη αξία υπάρχει) ή
- γ) οι τοπικές, εθνικές ή διεθνείς συνθήκες είναι δυσμενείς και αυξάνουν την πιθανότητα αθέτησης βασικών δεσμεύσεων που απορρέουν από τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία.

Ζημιά απομείωσης προκύπτει όταν η λογιστική αξία του στοιχείου είναι μεγαλύτερη από την ανακτήσιμη αξία του. Η ανακτήσιμη αξία είναι το μεγαλύτερο μεταξύ:

- α) της παρούσας αξίας του ποσού που εκτιμάται ότι θα ληφθεί από το περιουσιακό στοιχείο, υπολογιζόμενη με τη χρήση του πραγματικού επιτοκίου και
- β) της εύλογης αξίας του στοιχείου μειωμένη με το απαιτούμενο κόστος πώλησης.

Οι ζημιές απομείωσης αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων κατά Λειτουργία και αναστρέφονται ως κέρδη σε αυτήν όταν οι συνθήκες που τις δημιούργησαν παύουν να ισχύουν. Η αναστροφή γίνεται μέχρι της αξίας που θα είχε το στοιχείο, εάν δεν είχε αναγνωριστεί ζημιά απομείωσης. Ειδικότερα, για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία του μη κυκλοφορούντος ενεργητικού οι ζημιές απομείωσης αναγνωρίζονται όταν εκτιμάται ότι η απομείωση είναι μόνιμου χαρακτήρα.

3.6. Εμπορικές και λοιπές 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 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 και των ζημιών απομείωσης.

3.7. 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.

3.8. Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο περιλαμβάνει τις ονομαστικές μετοχές της Εταιρείας. Άμεσα έξοδα για την έκδοση μετοχών εμφανίζονται, αφαιρετικά των ιδίων κεφαλαίων μειωμένα κατά το φόρο εισοδήματος που αναλογεί σε αυτά.

3.9. Εμπορικές υποχρεώσεις

Οι εμπορικές υποχρεώσεις περιλαμβάνουν τις υποχρεώσεις για πληρωμή 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 στο επόμενο έτος. Αν η πληρωμή τους αναμένεται να γίνει 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.

3.10. Δάνεια

Τα δάνεια καταχωρούνται αρχικά στο καθαρό ποσό που αναλαμβάνεται, λαμβανομένων υπόψη των ποσών που αφορούν το κόστος που σχετίζεται άμεσα με την ανάληψή τους. 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 Αποτελεσμάτων κατά Λειτουργία κατά τη διάρκεια του δανεισμού με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

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.

3.11. Έσοδα

Έσοδα από ενοίκια

Τα έσοδα από ενοίκια αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων κατά Λειτουργία με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της περιόδου της μίσθωσης.

3.12. Τρέχουσα και αναβαλλόμενη φορολογία

Το έξοδο φόρου αποτελείται από τον τρέχοντα φόρο και αναγνωρίζεται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων κατά Λειτουργία.

Ο τρέχων φόρος εισοδήματος υπολογίζεται με βάση την φορολογική νομοθεσία που ισχύει ή ουσιαστικά ισχύει στην Ελλάδα την ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Η Διοίκηση περιοδικά αξιολογεί την θέση της Εταιρείας στις Φορολογικές Δηλώσεις Εισοδήματος και σε λοιπές δηλώσεις σχετικές με την φορολογία σε σχέση με γεγονότα όπου οι σχετικές ρυθμίσεις χρήζουν ερμηνείας.

Απαιτήσεις και υποχρεώσεις από φόρο εισοδήματος αναγνωρίζονται όταν αναμένεται να εισπραχθούν / πληρωθούν, σε συνέπεια με την καθοδήγηση που παρέχεται από το ΔΛΠ 12 Φόροι Εισοδήματος.

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

3.13. Μισθώσεις

α) Η Εταιρεία ως μισθωτής

Μισθώσεις όπου ουσιαστικά οι κίνδυνοι και τα οφέλη της ιδιοκτησίας διατηρούνται από τον εκμισθωτή ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Οι συνολικές πληρωμές που γίνονται για λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα κατά τη διάρκεια της μίσθωσης με βάση τη σταθερή μέθοδο.

Οι μισθώσεις παγίων όπου η Εταιρεία διατηρεί ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και οφέλη της ιδιοκτησίας ταξινομούνται ως χρηματοδοτικές μισθώσεις. Οι χρηματοδοτικές μισθώσεις κεφαλαιοποιούνται με την έναρξη της μίσθωσης με το κόστος που θα είχε προκύψει εάν το στοιχείο αυτό είχε αγοραστεί, με ταυτόχρονη αναγνώριση αντίστοιχης υποχρέωσης προς την εκμισθωτή οντότητα. Μεταγενέστερα τα εν λόγω πάγια στοιχεία αντιμετωπίζονται όπως τα ιδιόκτητα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία. Τα πάγια που αποκτήθηκαν με χρηματοδοτική μίσθωση αποσβένονται στην μικρότερη περίοδο μεταξύ της ωφέλιμης ζωής των παγίων στοιχείων και της διάρκειας μίσθωσής τους.

Κάθε μίσθωμα επιμερίζεται μεταξύ της υποχρέωσης και των χρηματοοικονομικών εξόδων. Οι αντίστοιχες υποχρεώσεις από μισθώματα, καθαρές από χρηματοοικονομικά έξοδα, απεικονίζονται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις, εκτός από το μέρος που πρέπει να πληρωθεί μέσα στους επόμενους 12 μήνες, το οποίο απεικονίζεται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις. Το μέρος του χρηματοοικονομικού εξόδου που αφορά σε χρηματοδοτικές μισθώσεις αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

Η Εταιρεία δεν είναι μέρος κάποιας σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης.

β) Η Εταιρεία ως εκμισθωτής

Όταν τα περιουσιακά στοιχεία μισθώνονται στα πλαίσια χρηματοδοτικών μισθώσεων, η καθαρή επένδυση στη μίσθωση αναγνωρίζεται ως απαίτηση. Μεταγενέστερα, η απαίτηση χρηματοδοτικής μίσθωσης αντιμετωπίζεται ως χορηγηθέν δάνειο, το δε μίσθωμα διαχωρίζεται σε χρεολύσιο, το οποίο μειώνει το δάνειο και σε τόκο που αναγνωρίζεται ως χρηματοοικονομικό έσοδο. Όταν τα περιουσιακά στοιχεία μισθώνονται στα πλαίσια λειτουργικών μισθώσεων, παρουσιάζονται στον ισολογισμό σύμφωνα με τη φύση του κάθε περιουσιακού στοιχείου. Το έσοδα της μίσθωσης από λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

Η Εταιρεία δεν είναι μέρος κάποιας σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης.

3.14. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές

Οι εκτιμήσεις και παραδοχές αξιολογούνται διαρκώς και βασίζονται στην ιστορική εμπειρία και σε άλλους παράγοντες, συμπεριλαμβανομένων αναμενόμενων μελλοντικών γεγονότων που, υπό τις παρούσες συνθήκες, αναμένεται να πραγματοποιηθούν.

3.15. Αναταξινομήσεις κονδυλίων

Το παρακάτω ποσά της προηγούμενης χρήσης έχουν αναταξινομηθεί έτσι ώστε ο Ισολογισμός της 31/12/2019 να είναι συγκρίσιμος με τον Ισολογισμό της 31/12/2020. Πιο συγκεκριμένα:

Ποσό €214.649 του Ισολογισμού όπως αναφέρεται στην Σημείωση 11 – «Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις», μεταφέρθηκε από το κονδύλι «Λοιπές υποχρεώσεις» του Ισολογισμού στο κονδύλι «Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις» του Ισολογισμού.

Ποσό €298.261 του Ισολογισμού και συγκεκριμένα της Σημείωσης 11 – «Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις», μεταφέρθηκε από το κονδύλι «Λοιποί φόροι και τέλη» του Ισολογισμού στο κονδύλι «Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις» του Ισολογισμού και συγκεκριμένα στη Σημείωση 11.

Ποσό € 68.525 της Κατάστασης Αποτελεσμάτων και συγκεκριμένα της σημείωσης 15- «Λοιπά έξοδα, καθαρά» μεταφέρθηκε από το κονδύλι «Λοιπά έξοδα, καθαρά» της Κατάστασης Αποτελεσμάτων στο κονδύλι «Γενικά Λειτουργικά Έξοδα» της Κατάστασης Αποτελεσμάτων και συγκεκριμένα στη σημείωση 14.

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

4. Ενσώματα πάγια

<u>Αξία κτήσης</u>	Κτίρια	Λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2019	183.028	22.960	205.988
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2019	183.028	22.960	205.988
<u>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</u>			
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2019	169.506	22.960	192.466
Αποσβέσεις	7.321	-	7.321
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2019	176.827	22.960	199.787
Αναπόσβεστη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2019	6.201	-	6.201
<u>Αξία κτήσης</u>			
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2020	183.028	22.960	205.988
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2020	183.028	22.960	205.988
<u>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</u>			
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2020	176.827	22.960	199.787
Αποσβέσεις	6.201	-	6.201
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2020	183.028	22.960	205.988
Αναπόσβεστη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2020	-	-	-

5. Επενδύσεις σε ακίνητα

	Επενδυτικά ακίνητα
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2019	18.085.000
Κέρδος από την αναπροσαρμογή της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων	3.000.000
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2019	21.085.000
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2020	21.085.000
Κέρδος από την αναπροσαρμογή της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων	475.000
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2020	21.560.000

Η Εταιρεία έχει στην ιδιοκτησία της επενδυτικό ακίνητο επί της οδού Λ. Κηφισίας 268 στο Χαλάνδρι, το οποίο μισθώνει στην εταιρεία PricewaterhouseCoopers S.A..

Η εύλογη αξία του επενδυτικού ακινήτου την 31/12/2020 προσδιορίστηκε σε €21.560.000 (31/12/2019: €21.085.000). Για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας χρησιμοποιήθηκε η εισοδηματική μέθοδος (income method) με την προσέγγιση των προεξοφλημένων ταμειακών ροών (Discounted Cash Flows).

Η τελευταία εκτίμηση του επενδυτικού ακινήτου της Εταιρείας πραγματοποιήθηκε από ανεξάρτητους εκτιμητές με ημερομηνία αναφοράς την 31/12/2020. Παρακάτω παρατίθενται πληροφορίες σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας του επενδυτικού ακινήτου για την 31/12/2020 και την 31/12/2019:

31/12/2020						
Επενδυτικό ακίνητο	Κατηγορία	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%) - Discount rate	Συντελεστής κεφαλαιοποίησης (%) - Exit yield	Εκτίμηση Δ.Τ.Κ. (%) - ERV
Λεωφόρος Κηφισίας 268, Χαλάνδρι	Γραφεία - Θέσεις στάθμευσης	21.560.000	Εισοδηματική μέθοδος (Income approach) - Προσέγγιση μέσω των προεξοφλημένων ταμειακών ροών - Discounted Cash Flows (DCF)	8,30%	6,50%	1,60%
31/12/2019						
Επενδυτικό ακίνητο	Κατηγορία	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%) - Discount rate	Συντελεστής κεφαλαιοποίησης (%) - Exit yield	Εκτίμηση Δ.Τ.Κ. (%) - ERV
Λεωφόρος Κηφισίας 268, Χαλάνδρι	Γραφεία - Θέσεις στάθμευσης	21.085.000	Εισοδηματική μέθοδος (Income approach) - Προσέγγιση μέσω των προεξοφλημένων ταμειακών ροών - Discounted Cash Flows (DCF)	8,30%	6,50%	1,80%

Εάν το επενδυτικό ακίνητο δεν επιμετρίοταν στην εύλογη αξία του αλλά στο αποσβέσιμο κόστος (αρχικό κόστος κτήσεως, πλέον κάθε μεταγενέστερη δαπάνη που πληροί τον ορισμό του περιουσιακού στοιχείου), μείον σωρευμένες αποσβέσεις και ζημιές απομείωσης, θα είχε αναπόσβεστη αξία, την 31/12/2020, ύψους € 1.924.672 (31/12/2019: €2.312.771).

6. Λοιπές απαιτήσεις

	31/12/2020	31/12/2019
Χρεωστικά υπόλοιπα προμηθευτών	138.202	147.684
Λοιπά	-	607
Έξοδα επομένων χρήσεων	5.004	8.960
Πρόβλεψη απομείωσης χρεωστικών υπολοίπων και λοιπών απαιτήσεων	(138.754)	(137.454)
Σύνολο	4.452	19.797

Η μεταβολή στην πρόβλεψη απομείωσης των λοιπών απαιτήσεων έχει ως εξής:

	Πρόβλεψη απομείωσης
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2019	137.454
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2019	137.454
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2020	137.454
Πρόβλεψη απομείωσης	1.300
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2020	138.754

7. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

	31/12/2020	31/12/2019
Διαθέσιμα στο ταμείο	-	13.139
Καταθέσεις όψεως	24.081	11.645
Ταμειακά διαθέσιμα με περιορισμό χρήσης	631.311	-
Σύνολο	655.392	24.784

Τα ταμειακά διαθέσιμα με περιορισμό χρήσης αφορούν τραπεζικούς λογαριασμούς της Εταιρείας, οι οποίοι έχουν χαρακτηριστεί ως «ενέχυρα λογαριασμού μισθωμάτων» και «ενέχυρα λογαριασμού μετρητών» και αφορούν εμπράγματη ασφάλεια επί των δανειακών συμβάσεων της Εταιρείας (Σημείωση 10).

Οι εν λόγω τραπεζικοί λογαριασμοί είναι οι βασικοί λογαριασμοί της Εταιρείας, μέσω των οποίων η Εταιρεία πραγματοποιεί τις σύννητες επιχειρηματικές δραστηριότητές της. Τα υπόλοιπα των καταθέσεων όψεως της Εταιρείας κατά το τέλος της κλειόμενης χρήσεως είναι κατατεθειμένα σε ελληνικές τράπεζες κατά ποσοστό 100%.

8. Κεφάλαιο

	Αριθμός μετοχών	Ονομαστική αξία	Μετοχικό κεφάλαιο	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2019	152.393	10	1.523.930	1.523.930
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2019	152.393		1.523.930	1.523.930
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2020	152.393	10	1.523.930	1.523.930
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2020	152.393		1.523.930	1.523.930

9. Αποθεματικά νόμων

	Τακτικό αποθεματικό
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2019	319.233
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2019	319.233
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2020	319.233
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2020	319.233

Από τις διατάξεις των άρθρων 158-163 του 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.

10. Δανεισμός

	31/12/2020	31/12/2019
Μακροπρόθεσμος δανεισμός		
Τραπεζικό ομολογιακό δάνειο	12.334.420	-
Ομολογιακά δάνεια από μητρική εταιρεία	9.932.817	21.687.234
Αναβαλλόμενο κόστος έκδοσης δανεισμού	(68.165)	-
Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων	22.199.072	21.687.234
Βραχυπρόθεσμος δανεισμός		
Τραπεζικό ομολογιακό δάνειο	532.000	-
Δεδουλευμένοι τόκοι ομολογιακών δανείων από μητρική εταιρεία - μη πληρωθέντες	214.912	-
Αναβαλλόμενο κόστος έκδοσης δανεισμού	(21.700)	-
Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων	725.212	-
Σύνολο δανεισμού	22.924.284	21.687.234

Ο συνολικός δανεισμός της Εταιρείας αναλύεται ως εξής:

❖ Ομολογιακό δάνειο ύψους € 13,3 εκ. με την «Mavani Holdings Limited»

Στις 27 Δεκεμβρίου 2019 η Εταιρεία σύναψε συμφωνία έκδοσης κοινού ομολογιακού δανείου με τη μητρική της Εταιρεία «Mavani Holdings Ltd», συνολικού ποσού € 13.300.000, με σκοπό την αναχρηματοδότηση του τραπεζικού δανεισμού που είχε η Εταιρεία.

Η βάση υπολογισμού του επιτοκίου για τον εκτοκισμό του ομολογιακού δανείου είναι το τριμηνιαίο Euribor, πλέον περιθωρίου 5,50%.

Η ημερομηνία έναρξης ισχύος της δανειακής σύμβασης είναι η 27 Δεκεμβρίου 2019 (η «Ημερομηνία Ανάληψης»).

Το ομολογιακό δάνειο είναι πληρωτέο εις ολόκληρο μέχρι τις 27 Δεκεμβρίου 2027. Ωστόσο η Εταιρεία έχει τη δυνατότητα ολικής ή μερικής προπληρωμής στο τέλος κάθε τοκοφόρου περιόδου.

Η Εταιρεία, κατά την 23η Απριλίου 2020, προχώρησε στην επιμέρους αποπληρωμή του ομολογιακού δανείου καταβάλλοντας συνολικό ποσό € 12.943.655, το οποίο αφορά κεφάλαιο και δεδουλευμένους τόκους του ομολογιακού δανείου. Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2020, το ύψος του κεφαλαίου του δανείου ανέρχεται σε €356.345 (31 Δεκεμβρίου 2019: €13.300.000) ενώ οι δεδουλευμένοι τόκοι και οι τόκοι υπερημερίας ανέρχονται σε συνολικό ποσό ύψους €68.505 (31 Δεκεμβρίου 2019: €8.016).

❖ **Ομολογιακό δάνειο ύψους CHF 9,105 εκ. με την «Mavani Holdings Limited»**

Στις 18 Δεκεμβρίου 2019 η Εταιρεία σύναψε συμφωνία έκδοσης κοινού ομολογιακού δανείου με τη μητρική της εταιρεία «Mavani Holdings Ltd», συνολικού ποσού CHF 9.105.000, με σκοπό την αναχρηματοδότηση του τραπεζικού δανεισμού που είχε η Εταιρεία.

Η βάση υπολογισμού του επιτοκίου για τον εκτοκισμό του ομολογιακού δανείου είναι το τριμηνιαίο CHF Libor, πλέον περιθωρίου 2,50%.

Η ημερομηνία έναρξης ισχύος της δανειακής σύμβασης είναι η 18 Δεκεμβρίου 2019 (η «Ημερομηνία Ανάληψης»).

Το ομολογιακό δάνειο είναι πληρωτέο εις ολόκληρο την 18 Δεκεμβρίου 2023. Ωστόσο η Εταιρεία έχει τη δυνατότητα ολικής ή μερικής προπληρωμής στο τέλος κάθε τοκοφόρου περιόδου.

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2020, το ύψος του κεφαλαίου του δανείου ανέρχεται σε €8.429.409 (2019: €8.388.437) ενώ οι δεδουλευμένοι τόκοι και οι τόκοι υπερημερίας ανέρχονται σε συνολικό ποσό ύψους €146.407 (31 Δεκεμβρίου 2019: €5.011). Η Εταιρεία δεν έχει προχωρήσει σε αποπληρωμή κεφαλαίου ή δεδουλευμένου τόκου και η διαφορά στο ύψος του κεφαλαίου του ομολογιακού δανείου οφείλεται στη μετάφραση του σε € από CHF κατά τις περιόδους αναφοράς. Για την κλειόμενη χρήση και συγκεκριμένα την 31 Δεκεμβρίου 2020, η συναλλαγματική ισοτιμία ανήλθε σε 0,9258 EUR/CHF (31 Δεκεμβρίου 2019: 0,9213 EUR/CHF).

❖ **Ομολογιακό δάνειο ύψους έως € 2 εκ. με την «Mavani Holdings Limited»**

Στις 3 Φεβρουαρίου 2020 η Εταιρεία σύναψε συμφωνία έκδοσης κοινού ομολογιακού δανείου με τη μητρική της εταιρεία «Mavani Holdings Ltd», συνολικού ποσού έως € 2.000.000, με σκοπό την εξασφάλιση κεφαλαίου κίνησης της Εταιρείας.

Η βάση υπολογισμού του επιτοκίου για τον εκτοκισμό του ομολογιακού δανείου είναι το τριμηνιαίο Euribor, πλέον περιθωρίου 5,50%.

Η ημερομηνία έναρξης ισχύος της δανειακής σύμβασης είναι η 3 Φεβρουαρίου 2020 (η «Ημερομηνία Ανάληψης»).

Το ομολογιακό δάνειο είναι πληρωτέο εις ολόκληρο μέχρι τις 3 Φεβρουαρίου 2027. Ωστόσο η Εταιρεία έχει τη δυνατότητα ολικής ή μερικής προπληρωμής στο τέλος κάθε τοκοφόρου περιόδου.

Κατά τη διάρκεια της τρέχουσας χρήσης η Εταιρεία έλαβε το συνολικό ποσό των €1.112.000 από το σύνολο των €2.000.000 που έχει στη δυνατότητά της για εκταμίευση. Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2020, το ύψος του κεφαλαίου του δανείου και των κεφαλαιοποιηθέντων τόκων ανέρχεται σε €1.147.063 ενώ οι δεδουλευμένοι τόκοι ανέρχονται σε €9.852.

❖ **Ομολογιακό δάνειο ύψους € 13,3 εκ. με την «EFG Eurobank Ergasias»**

Στις 27 Δεκεμβρίου 2019 η Εταιρεία προχώρησε σε σύναψη ομολογιακού δανείου με την «EFG Eurobank Ergasias», συνολικού ποσού έως €13.300.000, με σκοπό την αναχρηματοδότηση του τραπεζικού δανεισμού που είχε η Εταιρεία.

Κατά την 30/3/2020 η Εταιρεία προχώρησε στην εκταμίευση του συνόλου του διαθέσιμου δανεισμού. Κατά την εκταμίευση του ποσού, τα συνολικά κόστη εκταμίευσης ανήλθαν στο ποσό των €106.400, τα οποία και καταχωρήθηκαν αρνητικά στο ύψος του εισπραχθέντος κεφαλαίου καθώς αφορούν κόστη που σχετίζονται άμεσα με την ανάληψη του δανεισμού. Μεταγενέστερα, ο υφιαστάμενος δανεισμός με την «EFG Eurobank Ergasias» αποτιμάται στο αποσβεσμένο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

Η βάση υπολογισμού του επιτοκίου για τον εκτοκισμό του ομολογιακού δανείου είναι το τριμηνιαίο Euribor, πλέον περιθωρίου 3,10%.

Η ημερομηνία έναρξης ισχύος της δανειακής σύμβασης είναι η 30 Μαρτίου 2020 (η «Ημερομηνία Ανάληψης»).

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

- σε 4 τριμηνιαίες δόσεις εντός του 2020 ύψους €108.395 έκαστη, αρχής γενομένης την 31 Μαρτίου 2020
- σε 8 τριμηνιαίες δόσεις εντός του 2021 και 2022 ύψους €133.000 έκαστη, αρχής γενομένης την 31 Μαρτίου 2021
- σε 4 τριμηνιαίες δόσεις εντός του 2023 ύψους €140.980 έκαστη, αρχής γενομένης την 31 Μαρτίου 2023
- σε 4 τριμηνιαίες δόσεις εντός του 2024 ύψους €149.625 έκαστη, αρχής γενομένης την 31 Μαρτίου 2024
- σε 1 δόση ποσού €10.640.000 την 31 Μαρτίου 2025.

Κατά τη διάρκεια της τρέχουσας χρήσης, η Εταιρεία προχώρησε σε αποπληρωμή του κεφαλαίου του δανείου συνολικού ποσού €433.580, ποσό, το οποίο αντιστοιχεί στις 4 τριμηνιαίες δόσεις εντός του 2020 όπως αναφέρθηκε παραπάνω.

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2020, το συνολικό ύψος του κεφαλαίου του ομολογιακού δανείου ανέρχεται σε €12.866.420 ενώ το σύνολο των αναπόσβεστου κόστους δανεισμού ανέρχεται σε €89.865.

Επί του επενδυτικού ακινήτου της Εταιρείας υπάρχει προσημείωση υποθήκης πρώτης (α') κατά τάξη προτεραιότητας συνολικού ύψους € 17.290.000 πλέον τόκων και εξόδων.

Εμπράγματη ασφάλεια τραπεζικών ομολογιακών δανείων

- Ενέχυρο απαιτήσεων από μισθώματα
- Εκχώρηση λόγω ενεχύρου μελλοντικών απαιτήσεων από συναφθησόμενες συμβάσεις μισθώσεως του επενδυτικού ακινήτου
- Ενέχυρο λογαριασμού μισθωμάτων και λογαριασμού μετρητών (Σημ. 7)

Τα ομολογιακά δάνεια περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων, οικονομικές δεσμεύσεις τις οποίες θα πρέπει να τηρεί η Εταιρεία. Οι οικονομικές δεσμεύσεις συνδέονται με συγκεκριμένους δείκτες τους οποίους η Εταιρεία τηρεί κατά την ημερομηνία αναφοράς.

11. Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις

<u>Εμπορικές υποχρεώσεις</u>	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Προμηθευτές εσωτερικού	13.790	15.603
Σύνολο	13.790	15.603
<u>Λοιπές υποχρεώσεις</u>	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Δεδουλευμένα έξοδα (α)	11.000	185.826
Δεδουλευμένοι τόκοι δανείων (Σημ.10, 21)	6.249	13.027
Λοιπές υποχρεώσεις	232	194
Πιστωτικά υπόλοιπα πελατών	45.267	-
Σύνολο	62.748	199.047
<u>Λοιποί φόροι και τέλη</u>	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Μερίσματα αποδοτέα προς το Ελληνικό Δημόσιο (γ)	-	243.000
Χαρτόσημο μισθωμάτων	41.021	47.310
Τέλος επιτηδεύματος	-	1.000
Λοιποί φόροι	15.519	6.950
Σύνολο	56.540	298.260
Σύνολο εμπορικών και λοιπών υποχρεώσεων	133.078	512.910
<u>Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</u>	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Ληθφείσες εγγυήσεις (β)	218.472	219.790
Δεδουλευμένοι τόκοι δανείων (Σημ.10, 21)	9.852	-
Σύνολο	228.324	219.790
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	228.324	219.790
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	133.078	512.910
Σύνολο υποχρεώσεων	361.402	732.700

(α) Το ποσό €11.000 των δεδουλευμένων εξόδων της 31 Δεκεμβρίου 2020 αφορά τα δεδουλευμένα έξοδα ελεγκτών ορκωτών-λογιστών για την τρέχουσα χρήση. Ποσό €177.842 εκ του συνόλου των δεδουλευμένων εξόδων της 31 Δεκεμβρίου 2019 αφορά υποχρέωση καταβολής επιπλέον ΕΝΦΙΑ για το διάστημα 2015 – 2019.

(β) Κατά τη διάρκεια της τρέχουσας χρήσης τα μερίσματα που ήταν αποδοτέα προς το Ελληνικό Δημόσιο παραγράφηκαν βάσει της ρύθμισης του Ν.4646/2019. Λόγω της παραγραφής τους η Εταιρεία κατέβαλε φορολογικό πρόστιμο ύψους €104.830. (Σημείωση 16).

(γ) Οι λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις αφορούν εγγύηση μισθώματων.

12. Έσοδα από μισθώματα

	1/1/2020 έως 31/12/2020	1/1/2019 έως 31/12/2019
Ενοίκια κτιρίου	1.139.481	1.314.159
Σύνολο	1.139.481	1.314.159

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

	31/12/2020	31/12/2019
Έως 1 έτος	1.317.384	1.318.742
Πάνω από 2 έτη	661.969	1.978.113
Σύνολο	1.979.353	3.296.855

13. Λοιπά έσοδα

	1/1/2020 έως 31/12/2020	1/1/2019 έως 31/12/2019
Έσοδα από διαγραφή προμηθευτών	-	127.942
Διαγραφή προσαυξήσεων / τόκων	32.624	-
Σύνολο	32.624	127.942

14. Γενικά λειτουργικά έξοδα

	1/1/2020 έως 31/12/2020	1/1/2019 έως 31/12/2019
Ενοίκιο γραφείου	-	5.600
Ασφάλιστρα	8.943	9.544
Συντήρηση	7.500	65.439
Αποσβέσεις	6.201	7.321
Λοιπά	-	18
Αμοιβές και έξοδα δικηγόρων	43.838	35.177
Αμοιβές και έξοδα λογιστών	13.264	39.026
Αμοιβές και έξοδα λοιπών	175.050	54.324
Φόροι - τέλη	156.788	327.301
Λοιπά έξοδα	636	1.762
Σύνολο	412.220	545.513

Ορισμένα κονδύλια της προηγούμενης χρήσης έχουν αναμορφωθεί όπως αναλυτικά περιγράφεται στη Σημείωση 3.15.

15. Λοιπά έξοδα, καθαρά

	1/1/2020 έως 31/12/2020	1/1/2019 έως 31/12/2019
Φορολογικά πρόστιμα και προσαυξήσεις	148.566	3.061
Προβλέψεις απομείωσης	1.300	-
Λοιπά έκτακτα έξοδα	15.281	47.554
Συναλλαγματικές διαφορές	(1.246)	-
Σύνολο λοιπών εξόδων - καθαρών	163.901	50.615

Ορισμένα κονδύλια της προηγούμενης χρήσης έχουν αναμορφωθεί όπως αναλυτικά περιγράφεται στη σημείωση 3.15.

16. Χρηματοοικονομικά έξοδα

	1/1/2020 έως 31/12/2020	1/1/2019 έως 31/12/2019
Έξοδα και τόκοι τραπεζικών ομολογιακών δανείων (Σημ. 10)	310.954	-
Απόσβεση αναβαλλόμενου κόστους ομολογιακού τραπεζικού δανεισμού (Σημ. 10)	16.535	-
Τόκοι ομολογιακών δανείων από τη μητρική εταιρεία (Σημ. 21)	438.969	438.914
Λοιπά	13.529	553
Συναλλαγματικές διαφορές	40.973	929.122
Σύνολο	820.960	1.368.589

17. Φόρος εισοδήματος

	1/1/2020 έως 31/12/2020	1/1/2019 έως 31/12/2019
Τρέχων φόρος	-	64.145
Φορολογικά πρόστιμα	-	8.750
Σύνολο	-	72.895

18. Κατηγορίες και αμοιβές προσωπικού

Η Εταιρεία δεν απασχολεί προσωπικό.

19. Προκαταβολές και πιστώσεις σε μέλη διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών αρχών

Δεν υπάρχουν τέτοια κονδύλια.

20. Σχέσεις ενός περιουσιακού στοιχείου ή μιας υποχρεώσεως με περισσότερα από ένα κονδύλια του ισολογισμού

Δεν υπάρχουν περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις που σχετίζεται με περισσότερα από ένα κονδύλια του ισολογισμού.

21. Συνδεδεμένα μέρη

21.1. Μητρική και τελικός βασικός μέτοχος

Το σύνολο των μετοχών της Εταιρείας ανήκει στην «Mavani Holdings Ltd», 100% θυγατρική της εταιρείας «Redwing S.A. SICAV-SIF-Brook Lane Special Situations Fund» με τελικό μέτοχο την «Redwing S.A. SICAV-SIF».

21.2. Υπόλοιπα και συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Οι συναλλαγές της Εταιρείας με συνδεδεμένα μέρη αφορούν την ανάληψη δανείων από τη μητρική εταιρεία «Mavani Holdings Ltd» (Σημείωση 10). Παρακάτω παρατίθεται η ανάλυση των δανείων:

α) Ενδοομιλικό δάνειο με Mavani Holdings	2020	2019
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	13.300.000	-
Δάνεια ληφθέντα μέσα στη χρήση	-	13.300.000
Καταβολή κεφαλαίου δανείων	(12.943.655)	-
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου	356.345	13.300.000
	31/12/2020	31/12/2019
Δεδουλευμένοι τόκοι	67.642	8.016
Τόκοι υπερημερίας	2.313	-
Σύνολο	69.955	8.016
	1/1/2020	1/1/2019
Χρεωστικοί τόκοι	έως 31/12/2020	έως 31/12/2019
Τόκοι υπερημερίας	242.000	8.016
Σύνολο	3.325	-
	245.325	8.016
β) Ενδοομιλικό δάνειο με Mavani Holdings	2020	2019
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	-	-
Δάνεια ληφθέντα μέσα στη χρήση	1.112.000	-
Κεφαλαιοποιηθέντες τόκοι χρήσης	35.063	-
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου	1.147.063	-

Δεδουλευμένοι τόκοι	31/12/2020	31/12/2019
Σύνολο	9.852	-
	9.852	-
	1/1/2020	1/1/2019
Χρεωστικοί τόκοι	έως 31/12/2020	έως 31/12/2019
Σύνολο	44.915	-
	44.915	-
γ) Ενδοομιλικό δάνειο με Mavani Holdings	2020	2019
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	8.388.437	-
Δάνεια ληφθέντα μέσα στη χρήση	-	8.360.130
Συναλλαγματικές διαφορές	40.973	28.307
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου	8.429.410	8.388.437
	31/12/2020	31/12/2019
Δεδουλευμένοι τόκοι	144.433	5.011
Τόκοι υπερημερίας	1.974	-
Σύνολο	146.407	5.011
	1/1/2020	1/1/2019
Χρεωστικοί τόκοι	έως 31/12/2020	έως 31/12/2019
Τόκοι υπερημερίας	146.756	5.011
Σύνολο	1.974	-
	148.730	5.011

Την τρέχουσα χρήση, ο Όμιλος που ανήκει η Εταιρεία προχώρησε στην εξαγορά της εταιρείας «ΣΩΣΟΡΟΣ ΑΚΕ», ως εκ τούτου η προκείμενη εταιρεία αποτελεί συνδεδεμένο μέρος της Εταιρείας κατά την 31/12/2020.

δ) Απαιτήσεις

ΣΩΣΟΡΟΣ ΑΚΕ	31/12/2020
Μείον: Πρόβλεψη επισφάλειας	100.047
Σύνολο	(100.047)
	-

22. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

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

β) Η Εταιρεία δε έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις 2015 – 2018 ούτε έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών που προβλέπεται από το άρθρο 82 παράγραφος 5 Ν. 2238/1994 και από το άρθρο 65Α του Ν4174/2013. Με το άρθρο 56 του Ν. 4410/3.8.2016, για τις χρήσεις από 1/1/2016 η έκδοση φορολογικού πιστοποιητικού έγινε προαιρετική. Οι φόροι που ενδεχομένως προκύπτουν σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο για τις ανωτέρω χρήσεις δεν είναι εφικτό να προβλεφθούν και για τον λόγο αυτό δεν έχει διενεργηθεί πρόβλεψη στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2019 η Εταιρεία ελέγχθηκε σύμφωνα με το Ν.4174/2013 και έλαβε πιστοποιητικό φορολογικής συμμόρφωσης από την Deloitte Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών χωρίς επιφύλαξη, ενώ για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2020 ο φορολογικός έλεγχος της Εταιρείας ήδη διενεργείται από την Deloitte Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών. Ο έλεγχος ευρίσκεται σε εξέλιξη και αναμένεται να ολοκληρωθεί μετά την υπογραφή των οικονομικών καταστάσεων, εντούτοις από 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 οικονομικές καταστάσεις.

Σύμφωνα με την ΠΟΛ 1006/5.1.2016 δεν εξαιρούνται από τη διενέργεια τακτικού φορολογικού ελέγχου από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές οι επιχειρήσεις για τις οποίες εκδίδεται φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επιφύλαξεις για παραβάσεις της φορολογικής νομοθεσίας. Συνεπώς οι φορολογικές αρχές είναι δυνατόν να επανέλθουν και να διενεργήσουν το δικό τους φορολογικό έλεγχο. Ωστόσο εκτιμάται από τη Διοίκηση της Εταιρείας ότι τα αποτελέσματα από τέτοιους μελλοντικούς ελέγχους από τις φορολογικές αρχές αν τελικά πραγματοποιηθούν δεν θα έχουν σημαντική επίπτωση στην οικονομική θέση της Εταιρείας.

23. Γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς

Οι αρνητικές επιπτώσεις της πανδημίας στην οικονομία και την κοινωνία συνεχίζονται και στο 2021. Η Εταιρεία δεν αναμένει, στο μακροπρόθεσμο μέλλον, να επηρεαστούν σημαντικά τα οικονομικά της στοιχεία από τα μέτρα που λαμβάνονται για τον περιορισμό του Covid-19. Βραχυπρόθεσμα, η Εταιρεία αναμένει ότι η πανδημία θα συνεχίζει να επηρεάζει τα εισοδήματα της τουλάχιστον για το πρώτο τρίμηνο του 2021. Με βάση τα μέτρα της πολιτείας που έχουν νομοθετηθεί ή έχουν εξαγγελθεί μέχρι σήμερα, για τον Ιανουάριο, Φεβρουάριο και Μάρτιο του 2021, η μείωση των εσόδων από ενοίκια ανήλθε σε €131 χιλ. Ανεξαρτήτως όμως της πορείας της πανδημίας, η Εταιρεία έχει εξασφαλίσει τη στήριξη του τελικού μετόχου της για να καλύψει κεφαλαιουχικές ανάγκες για τους επόμενους 12 μήνες, αν και εφόσον αυτό απαιτηθεί.

Μετά και των ανωτέρω, δεν υπάρχουν μεταγενέστερα της 31 Δεκεμβρίου 2020 γεγονότα, που να αφορούν την Εταιρεία, στα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα.

Γαλάτσι 8 Απριλίου 2021

Ο Πρόεδρος. & Διευθύνων
Σύμβουλος

Francis Aziz
Αρ. Διαβ.

Μέλος Διοικ. Συμβουλίου

Κυπαρίσση Μαρία Ελίζα
Α.Δ.Τ.

Ο Προϊστάμενος Λογιστηρίου
Ευάγγελος Μαυρογιάννης
ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ 0085923



PwC ACCOUNTING A.E.
ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ 1494

	Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών Φραγκοκλησιάς 3α & Γρανικού 151 25 Μαρούσι Αθήνα, Ελλάδα
	Τηλ.: +30 210 6781 100 www.deloitte.gr

Έκθεση ανεξάρτητου ορκωτού ελεγκτή λογιστή

Προς τον Μέτοχο της εταιρείας «ΙΠΠΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη με επιφύλαξη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας «**ΙΠΠΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**» (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από τον ισολογισμό της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2020 και την κατάσταση αποτελεσμάτων της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και το σχετικό προσάρτημα.

Κατά τη γνώμη μας, εκτός από τις πιθανές επιπτώσεις του θέματος που μνημονεύεται στην παράγραφο της έκθεσής μας “Βάση για γνώμη με επιφύλαξη”, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας «**ΙΠΠΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**» κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2020 και τη χρηματοοικονομική της επίδοση για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4308/2014 όπως ισχύει.

Βάση για γνώμη με επιφύλαξη

Οι φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρείας δεν έχουν εξετασθεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις από 2015 έως 2018. Ως εκ τούτου τα φορολογικά αποτελέσματα των χρήσεων αυτών δεν έχουν καταστεί οριστικά. Η Εταιρεία δεν έχει προβεί σε εκτίμηση των πρόσθετων φόρων και των προσαυξήσεων που πιθανόν καταλογιστούν σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο και δεν έχει σχηματίσει σχετική πρόβλεψη για αυτή την πιθανή υποχρέωση. Απο τον έλεγχό μας δεν κατέστη εφικτό να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για την εκτίμηση του ύψους της πρόβλεψης που τυχόν απαιτείται να σχηματιστεί.

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 γνώμη με επιφύλαξη.

Ευθύνες της διοίκησης επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4308/2014 όπως ισχύει, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά την κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, 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 ότι η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, κατ' εφαρμογή των διατάξεων της παραγράφου 5 του άρθρου 2 (μέρος Β) του Ν. 4336/2015, σημειώνουμε ότι:
 - α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31.12.2020.
 - β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας, για την εταιρεία **«ΙΠΠΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»** και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου εκτός από τις πιθανές επιπτώσεις του θέματος που περιγράφεται στην παράγραφο Βάση για γνώμη με επιφύλαξη της έκθεσης ελέγχου.
2. Στη σημείωση 2 επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων γίνεται αναφορά στο γεγονός ότι το Σύνολο των Ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρείας, κατά την 31 Δεκεμβρίου 2020 έχει καταστεί αρνητικό και ως εκ τούτου συντρέχουν οι προϋποθέσεις της παραγράφου 4 του άρθρου 119 του νόμου 4548/2018. Το Διοικητικό Συμβούλιο της 8/4/2021, συμπεριέλαβε στα θέματα της ημερήσιας διάταξης της τακτικής Γενικής Συνέλευσης το εν λόγω θέμα ώστε να ληφθούν τα κατάλληλα μέτρα.

Αθήνα, 23 Απριλίου 2021

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Παναγιώτης Παπουτσής

A.M. ΣΟΕΛ 14371

Deloitte Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

Φραγκοκκλησιάς 3α & Γρανικού, 151 25 Μαρούσι

A. M. ΣΟΕΛ: E 120



This document has been prepared by Deloitte Certified Public Accountants Societe Anonyme.

Deloitte Certified Public Accountants Societe Anonyme, a Greek company, registered in Greece with registered number 0001223601000 and its registered office at Marousi, Attica, 3a Fragkokklisias & Granikou str., 151 25, is one of the Deloitte Central Mediterranean S.r.l. ("DCM") countries. DCM, a company limited by guarantee registered in Italy with registered number 09599600963 and its registered office at Via Tortona no. 25, 20144, Milan, Italy is one of the Deloitte NSE LLP geographies. Deloitte NSE LLP is a UK limited liability partnership and member firm of DTTL, a UK private company limited by guarantee.

DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL, Deloitte NSE LLP and Deloitte Central Mediterranean S.r.l. do not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more about our global network of member firms.