Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2022.03.02 14:09:41 EET
Reason: Automated Registration Process by Greek General Business Registry
Location: Athens

ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΩΝ
ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ Γ.Ε.ΜΗ. ΚΑΙ ΥΜΣ
Αρμόδια Υπηρεσία ΓΕΜΗ: ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ
Τηλέφωνο: ΑΕ:2103382302-244/ΕΠΕ:2103382140/ΟΕ&ΕΕ:2103382122,-441/ΙΚΕ:2103382413,-475/ΑΛΛΟΔΑΠΕΣ:2103382443/ΛΟΙΠΕΣ:2103382241,-107
E-mail: info@acci.gr

Αθήνα,02/03/2022
Αριθ. Πρωτ.:2590414

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **ΚΗΦΙΣΙΑ ΠΑΛΑΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**, το διακριτικό τίτλο **Κηφισιά Παλάς Α.Ε.** και αριθμό ΓΕΜΗ **6144901000**.

Την **02/03/2022** καταχωρήθηκαν αυτοματοποιημένα στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), με **Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης 2806412,** οι εγκεκριμένες από την 21/02/2022 Γενική Συνέλευση οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία «ΚΗΦΙΣΙΑ ΠΑΛΑΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ», το διακριτικό τίτλο «Κηφισιά Παλάς Α.Ε.» και αριθμό ΓΕΜΗ **6144901000**, για τη χρήση 01/01/2021 έως 31/12/2021.

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.



Κηφισιά Παλάς Ανώνυμος Εταιρεία Εκμετάλλευσης Ακινήτων

ΑΡ.Μ.Α.Ε.: 58122/01ΑΤ/Β/05/063 – ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ: 6144901000

Έδρα: Α. Μεταξά 6, 14564 Κηφισιά

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

16ης Εταιρικής Χρήσης από 1η Ιανουαρίου έως 31η Δεκεμβρίου 2021

Σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα για εταιρείες που κατατάσσονται στην κατηγορία «Μικρές» (Ν. 4308/2014)

Περιεχόμενο

Α) Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου

Β) Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση 1/1/2021 - 31/12/2021

- Ισολογισμός
- Κατάσταση Αποτελεσμάτων
- Κατάσταση Μεταβολών Καθαρής Θέσης
- Επεξηγηματικές Σημειώσεις

Α) ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Κυρίες και κύριοι μέτοχοι,

με τη λήξη της 16ης εταιρικής χρήσης (01/01/2021– 31/12/2021) σας υποβάλλουμε, σύμφωνα με το Νόμο και το Καταστατικό της εταιρείας **Κηφισιά Παλάς Ανώνυμος Εταιρεία Εκμετάλλευσης Ακινήτων,** εφεξής η «Εταιρεία», την Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου, η οποία καταρτίσθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 150 του Ν.4548/2018.

Η παρούσα Έκθεση εμπεριέχει τον απολογισμό των οικονομικών αποτελεσμάτων της χρήσης 2021 και την καταγραφή των σημαντικών γεγονότων, τόσο κατά τη διάρκεια της χρήσης του 2021 όσο και μετά τη λήξη αυτής, μέχρι την ημερομηνία υποβολής της. Επίσης εμπεριέχει την ανάλυση των κυριότερων κινδύνων, συμπεριλαμβανομένων των κινδύνων που πηγάζουν από την συνεχιζόμενη πανδημία Covid-19 τις προοπτικές εξέλιξης, καθώς και την παράθεση των συναλλαγών με συνδεδεμένα μέρη.

(α) Δραστηριότητες Εταιρείας και σημαντικά γεγονότα κατά τη χρήση του 2021

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στις επενδύσεις και τις εκμεταλλεύσεις ακίνητων.

Η Εταιρεία έχει στην ιδιοκτησία της βιομηχανικό ακίνητο επί της Εθνικής Οδού Αθηνών Λαμίας στο ύψος του 13ου χιλιομέτρου στο Βιομηχανικό Πάρκο Κηφισιάς, στον ομώνυμο Δήμο Κηφισιάς.

Τα εισοδήματα της Εταιρείας προέρχονται κατά κύριο λόγο από τις εκμισθώσεις χώρων του ακινήτου της. Κατά τη διάρκεια της υπό ανασκόπηση χρήσης η πλειοψηφία των χώρων του ακινήτου παρέμειναν εκμισθωμένοι και απέφεραν στην Εταιρεία τα αναμενόμενα εισοδήματα. Μεγάλο μέρος του ακινήτου της Εταιρείας εκμισθώνεται, με μακροχρόνια δέσμευση, σε συνδεδεμένη εταιρεία που δραστηριοποιείται στο τομέα της παραγωγής. Η Εταιρεία δεν επηρεάστηκε από την οικονομική κρίση που προήλθε από την συνεχιζόμενη πανδημία καθώς οι υφιστάμενοι μισθωτές συνέχισαν την λειτουργία τους και κατέβαλαν κανονικά τα οφειλόμενα προς την Εταιρεία μισθώματα. Σημειώνεται ότι κατά την διάρκεια του 2021 δεν σημειώθηκε καμία μεταβολή στις μισθώσεις.

Η διοίκηση διαπίστωσε ότι η εύλογη αξία του ακινήτου της εταιρείας υπερτερεί σημαντικά του ιστορικού κόστους του και κατέληξε στο συμπέρασμα ότι δεν συντρέχει λόγος για αναπροσαρμογή του ιστορικού κόστους του. Για την εξαγωγή του συμπεράσματος αυτού η Εταιρεία υιοθέτησε τις αρχές που περιγράφονται στην παράγραφο 1.5. των οικονομικών καταστάσεων πιο κάτω.

(β) Επιδόσεις και χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας

Σας παραθέτουμε παρακάτω τις σημαντικότερες πληροφορίες, διευκρινίσεις και τα σημαντικότερα οικονομικά στοιχεία που πηγάζουν από τις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας, οι οποίες έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τον νόμο Ν.4308/2014 με βάσει τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα.

Ο τζίρος της Εταιρείας κατά τη χρήση του 2021 ανήλθε σε 1,397 χιλ ευρώ και παρέμεινε ακριβώς στα ίδια επίπεδα με το 2020.

Το μεικτό κέρδος διαμορφώθηκε σε 1,059 χιλ ευρώ το 2021 ελαφρώς μειωμένο από τα 1,065 χιλ ευρώ το 2020 .

Τα κέρδη προ φόρων, χρηματοοικονομικών εσόδων, χρηματοοικονομικών εξόδων και αποσβέσεων (EBITDA) ανήλθαν στα 1,250 χιλ ευρώ σε σύγκριση με 1,255 χιλ ευρώ το 2021.

Οι συνολικές αποσβέσεις στα 258 χιλ ευρώ το 2021 παραμένουν στο ίδιο επίπεδο με το 2020 σε συνάρτηση το ύψος των παγίων περιουσιακών στοιχείων που παρέμειναν σταθερά.

Τα κέρδη προ φόρων αυξήθηκαν κατά 1% στα 893 χιλ ευρώ το 2021 σε σύγκριση με 885 χιλ ευρώ το 2020 λόγω των μειωμένων χρηματοοικονομικών εξόδων.

Τα κέρδη μετά φόρων, αυξήθηκαν κατά 3,6% από 671 χιλ ευρώ το 2020 σε 696 χιλ ευρώ το 2021. Η αύξηση οφείλεται στην αύξηση των κερδών προ φόρων αλλά κυρίως οφείλεται στην μείωση του φορολογικού συντελεστή από 24% σε 22%

Οι χρηματοοικονομικοί δείκτες επιδόσεων της Εταιρείας διαμορφώθηκαν το 2021 σε σύγκριση με το 2020, ως εξής:

Χρηματοοικονομικός Δείκτης	*2021*	*2020*
Κυκλοφορούν Ενεργητικό / Σύνολο Περιουσιακών Στοιχείων	14,5%	14,5%
Ίδια Κεφάλαια / Σύνολο Βραχυπροθέσμων και Μακροπροθέσμων Υποχρεώσεων	174,2%	136,7%
Ίδια Κεφάλαια / Σύνολο μη Κυκλοφοριακών Περιουσιακών Στοιχείων	74,3%	67,6%
Σύνολο Κυκλοφοριακών Περιουσιακών Στοιχείων / Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων	218,1%	162,9%
Μικτά Αποτελέσματα / Πωλήσεις	75,9%	76,3%
EBITDA / Ίδια Κεφάλαια	19,8%	21,3%
Κέρδη Προ Φόρων / Πωλήσεις	64,0%	63,3%
Κέρδη Μετά Φόρων / Ίδια Κεφάλαια	11,0%	11,4%

(γ) Διανομή Μερίσματος

Το Διοικητικό Συμβούλιο, λαμβάνοντας υπόψιν τα αποτελέσματα της χρήσης, τη μελλοντική στρατηγική της Εταιρείας, τις μελλοντικές ταμειακές ροές και το σύνολο των διανεμομένων κερδών μετά την προσθήκη των διανεμομένων κερδών της κλειόμενης χρήσης, θα προτείνει προς την Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων τη διανομή μερίσματος €3 ανά μετοχή, που ισοδυναμεί με την διανομή συνολικού μερίσματος €450,000. Η προτεινόμενη διανομή είναι σύμφωνη με τα Άρθρα 159-161 του Ν.4548/2018.

(δ) Εκτιμήσεις για την εξέλιξη των δραστηριοτήτων κατά την χρήση του 2022

Η κοινωνικοοικονομική αβεβαιότητα και κρίση που τροφοδοτείται από την βαθιά υγειονομική κρίση που ανέκυψε στις αρχές του 2020 συνεχίζεται κατά το πρώτους μήνες του 2022 και εκτιμάται ότι θα συνεχιστεί μέχρι το τέλος της άνοιξης με αρχές του καλοκαιριού του 2022. Στην υγειονομική κρίση έχει προστεθεί και η ενεργειακή κρίση η οποία επιφέρει σημαντική επιπρόσθετη αβεβαιότητα στην οικονομία και τις αγορές. Παρά τις δυσκολίες η διοίκηση εκτιμά ότι η Εταιρεία θα συνεχίσει να διατηρεί τις υφιστάμενες εκμισθώσεις και θα επιτευχθούν ικανοποιητικά οικονομικά αποτελέσματα. Η διοίκηση σε κάθε περίπτωση συνεχίζει να αξιολογεί συνεχώς τους κινδύνους και συνεχίζει να λαμβάνει έγκαιρα τα κατάλληλα μέτρα για τον μετριασμό των επιπτώσεων από τους διάφορους κινδύνους.

(ε) Προσωπικό

Η φύση και το μέγεθος των επιχειρησιακών αναγκών της Εταιρείας δεν απαιτεί την απασχόληση προσωπικού.

(στ) Σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Οι συνδεδεμένες με την Εταιρεία εταιρείες κατά την έννοια του ΔΛΠ 24, απεικονίζονται στην σημείωση 17 των οικονομικών καταστάσεων. Οι συναλλαγές, οι εμπορικές απαιτήσεις, οι μακροπρόθεσμες εμπορικές υποχρεώσεις και οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τις συνδεδεμένες εταιρείες εμφανίζονται στις σημειώσεις 10, 14 , 16 και 17 αντίστοιχα.

(ζ) Διαχείριση κινδύνων

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει τη συνολική ευθύνη για την υιοθέτηση και επίβλεψη της πολιτικής διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας.

Οι αρχές διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας υιοθετούνται για να εντοπίζονται και αναλύονται οι κίνδυνοι που αντιμετωπίζει η Εταιρεία, έτσι ώστε να θέτει κατάλληλα όρια κινδύνων και ελέγχων για να παρακολουθεί τους κινδύνους. Οι αρχές και τα συστήματα διαχείρισης κινδύνων αναθεωρούνται για να αντανακλούν τις αλλαγές στις συνθήκες αγοράς και τις αλλαγές του μακροοικονομικού περιβάλλοντος.

Συνοπτικά η διοίκηση της Εταιρείας αξιολογεί επί συνεχούς βάσεως:

1) Αν υπάρχουν ενδείξεις αναφορικά με την πιθανότητα λύσεως οποιασδήποτε από τις συμβάσεις μισθώσεων και παράλληλα αν υπάρχουν ενδείξεις αναφορικά με την πιθανότητα μεγάλης κρίσης στην αγορά ακινήτων που να σηματοδοτεί ανυπέρβλητες δυσκολίες στην εξεύρεση νέων φερέγγυων μισθωτών.

2) Αν υπάρχουν ενδείξεις αναφορικά με την πιθανότητα μη είσπραξης των εμπορικών και άλλων απαιτήσεων. Όπου υπάρχουν τέτοιες ενδείξεις υπολογίζεται το μη ανακτήσιμο ποσό και δημιουργείται ανάλογη πρόβλεψη.

3) Την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει ως δρώσα οικονομική μονάδα (going-concern), λαμβάνοντας υπόψη το μακροοικονομικό περιβάλλον και την τρέχουσα οικονομική κατάσταση της.

Η διοίκηση της Εταιρείας βεβαίως δεν είναι πάντοτε σε θέση να προβλέψει όλες τις εξελίξεις στο μέτωπο της οικονομίας και τις συνέπειες που θα μπορούσαν να έχουν στα αποτελέσματα, τις ταμειακές ροές και τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας.

Τέλος η διοίκηση σημειώνει την ομόφωνη απόφαση της Ετήσιας Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας που έλαβε χώρα την 2α Μαρτίου 2017 όπου ενέκρινε όπως η Εταιρεία κάνει χρήση της δυνατότητας που της παρέχει ο Ν.4336/2015 για υποβολή των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας χωρίς τακτικό έλεγχο από ανεξάρτητους Λογιστές - Ελεγκτές. Η απόφαση αυτή της Ετήσιας Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας παραμένει έκτοτε σε πλήρη ισχύ.

Κατόπιν των ανωτέρω σας παρακαλούμε όπως:

- Εγκρίνετε τις Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της 16ης Χρήσης (1η Ιανουαρίου 2021 – 31η Δεκεμβρίου 2021) μετά της επί αυτών Έκθεσης του Διοικητικού Συμβουλίου.
- Απαλλάξετε εμάς από κάθε ευθύνη για τα πεπραγμένα της 16ης Χρήσης (1η Ιανουαρίου 2021 - 31η Δεκεμβρίου 2021), σύμφωνα με τον Νόμο και το Καταστατικό.

Κηφισιά, 16η Φεβρουαρίου, 2022

Το Διοικητικό Συμβούλιο

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου	Το μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου	Το μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου
Στυλιανός Στεφάνου	Ειρήνη Ζερβού	Ιωάννης Ζερβός

Β) ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ 1/1 – 31/12/2021

Ισολογισμός

Ο Ισολογισμός της Εταιρείας την 31/12/2021 και ο αντίστοιχος περσινός Ισολογισμός την 31/12/2020 έχουν ως εξής:

	Σημειώσεις	31/12/21	31/12/20
		€	€
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ			
Μη κυκλοφοριακά περιουσιακά στοιχεία			
Πάγια περιουσιακά στοιχεία	8	8.474.154	8.732.177
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	8	0	0
		8.474.154	**8.732.177**
Κυκλοφοριακά περιουσιακά στοιχεία			
Εμπορικές και άλλες απαιτήσεις	9 , 10	56.841	72.896
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	11	1.382.046	1.411.961
		1.438.887	**1.484.857**
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων		**9.913.041**	**10.217.034**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Ίδια κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	12	750.000	750.000
Αποθεματικά		250.000	250.000
Αποτελέσματα εις νέο		5.297.188	4.901.487
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**6.297.188**	**5.901.487**
Υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δάνεια	13	2.856.000	3.304.000
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	14	100.000	100.000
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		**2.956.000**	**3.404.000**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Εμπορικές και άλλες υποχρεώσεις	15 , 16	40.391	32.694
Μερίσματα πληρωτέα		0	300.000
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	7	171.462	130.853
Δάνεια	13	448.000	448.000
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		**659.853**	**911.547**
Σύνολο υποχρεώσεων		**3.615.853**	**4.315.547**
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων, προβλέψεων και υποχρεώσεων		**9.913.041**	**10.217.034**

Κατάσταση Αποτελεσμάτων

Η Κατάσταση Αποτελεσμάτων της Εταιρείας κατά την υπό επισκόπηση χρήση από 1/1 - 31/12/2021 και της αντίστοιχης περσινής χρήσης 1/1 - 31/12/2020 έχει ως εξής:

	Σημειώσεις	1/1 - 31/12/2021	1/1 - 31/12/2020
		€	€
Πωλήσεις	3	1.396.671	1.396.906
Κόστος πωληθέντων	4	-337.249	-331.617
Μικτό κέρδος		**1.059.422**	**1.065.289**
Έξοδα διοίκησης	5	-67.805	-68.608
Αποτελέσματα προ τόκων και φόρων		**991.617**	**996.681**
Πιστωτικοί τόκοι και συναφή έσοδα		121	1.439
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα		-98.385	-113.268
Χρηματοοικονομικά - καθαρά έξοδα	6	**-98.264**	**-111.829**
Κέρδη προ φόρων		**893.353**	**884.852**
Φόρος εισοδήματος	7	-197.652	-213.487
Κέρδη μετά φόρων		**695.701**	**671.365**

Κατάσταση Μεταβολών Καθαρής Θέσης

Η Κατάσταση Μεταβολών Καθαρής Θέσης της Εταιρείας κατά την περίοδο αναφοράς 1/1 - 31/12/2021 και της αντίστοιχης περσινής περιόδου 1/1 - 31/12/2020 έχει ως εξής:

	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποθεματικά	Αποτελεσμάτα σε νέο	Σύνολο
Μεταβολή ιδίων κεφαλαίων χρήσης 1/1 - 31/12/2021				
	€	€	€	€
Υπόλοιπα 1/1/2021	750.000	250.000	4.901.487	5.901.487
Κέρδη μετά φόρων			695.701	695.701
Αποθεματικά			0	0
Μέρισμα			-300.000	-300.000
Υπόλοιπα 31/12/2021	**750.000**	**250.000**	**5.297.188**	**6.297.188**
Μεταβολή ιδίων κεφαλαίων χρήσης 1/1 - 31/12/2020				
Υπόλοιπα 1/1/2020	750.000	239.069	4.541.053	5.530.122
Κέρδη μετά φόρων			671.365	671.365
Αποθεματικά		10.931	-10.931	0
Μέρισμα			-300.000	-300.000
Υπόλοιπα 31/12/2020	**750.000**	**250.000**	**4.901.487**	**5.901.487**

Κηφισιά, 16η Φεβρουαρίου,, 2022

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου & Διευθύνων Σύμβουλος	Το μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου	Φοροτεχνικός - Λογιστής Α' Τάξης - 0104903
Στυλιανός Στεφάνου	Ειρήνη Ζερβού	Κωνσταντίνος Τιγκλιανίδης

Επεξηγηματικές σημειώσεις

1. Γενικές Πληροφορίες

1.1. Δήλωση συμμόρφωσης

Οι Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας έχουν καταρτιστεί σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα, όπως αυτά υιοθετήθηκαν από το Νόμο 4308/2014.

1.2. Βάση ετοιμασίας

Οι Οικονομικές Καταστάσεις έχουν ετοιμαστεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους όπως **το ιστορικό** αυτό **κόστος** έχει τροποποιηθεί με την εκτίμηση για την εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων μέσω των αποτελεσμάτων και με την **αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας (going concern)**.

1.3. Κατάσταση Αποτελεσμάτων

Η Εταιρεία παρουσιάζει τα συνολικά έσοδά της στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων. Γίνεται ταξινόμηση των διαφόρων εσόδων και εξόδων της Εταιρείας με βάση τη λειτουργία της καταλήγοντας στα κέρδη μετά από φόρους.

1.4. Χρήση λογιστικών εκτιμήσεων και κρίσεων

Η ετοιμασία των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα απαιτεί από τη διοίκηση την άσκηση κρίσης, να προβαίνει σε εκτιμήσεις και να υιοθετεί παραδοχές οι οποίες επηρεάζουν την εφαρμογή των λογιστικών αρχών, των ποσών ενεργητικού και υποχρεώσεων και των ποσών εσόδων και εξόδων. Παρά το γεγονός ότι οι εκτιμήσεις, οι παραδοχές και οι υπολογισμοί βασίζονται στην εμπειρία και στις καλύτερες δυνατές γνώσεις της διοίκησης σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί τελικά να διαφέρουν από τα αναμενόμενα.

Οι εκτιμήσεις και παραδοχές αναθεωρούνται σε συνεχή βάση. Αναθεωρήσεις σε λογιστικές εκτιμήσεις αναγνωρίζονται στην περίοδο κατά την οποία η εκτίμηση αναθεωρείται καθώς επίσης και στις επόμενες περιόδους αν η αναθεώρηση των λογιστικών εκτιμήσεων επηρεάζει και τις επόμενες περιόδους.

1.5. Επενδύσεις σε ακίνητα

Ακίνητα τα οποία εκμεταλλεύεται με στόχο τις μακροχρόνιες αποδόσεις ενοικίων ή για ανατίμηση της αξίας τους ή και τα δύο θεωρούνται επενδύσεις σε ακίνητα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιόκτητα οικόπεδα και ιδιόκτητα κτίρια. Αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης και μεταγενέστερα αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία τους. Η εύλογη αξία βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά. Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα απεικονίζει, μεταξύ άλλων, έσοδα από ενοίκια υφιστάμενων μισθώσεων και παραδοχές σχετικά με τα έσοδα από ενοίκια από μελλοντικές μισθώσεις, υπό το φως των τρεχουσών συνθηκών που ισχύουν στην αγορά. Μεταγενέστερες από την απόκτηση του ακινήτου 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 επισκευών και συντηρήσεων επιβαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσης κατά την οποία πραγματοποιούνται.

1.6. Πρόβλεψη για επισφαλείς απαιτήσεις

Η Εταιρεία εξετάζει αν υπάρχουν ενδείξεις αναφορικά με την πιθανότητα μη είσπραξης των εμπορικών και άλλων απαιτήσεων της. Όπου υπάρχουν τέτοιες ενδείξεις υπολογίζεται το μη ανακτήσιμο ποσό και δημιουργείται ανάλογη πρόβλεψη. Το ποσό της πρόβλεψης αναγνωρίζεται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων της χρήσης κατά τη διάρκεια της οποίας προέκυψαν οι ενδείξεις και έγινε ο υπολογισμός του μη ανακτήσιμου ποσού. Η αναθεώρηση του πιστωτικού κινδύνου είναι συνεχής και η μεθοδολογία και οι υποθέσεις για υπολογισμό της πρόβλεψης επισφαλών απαιτήσεων εξετάζονται κατά τακτά χρονικά διαστήματα.

1.7. Φορολογία

Για τον προσδιορισμό της πρόβλεψης για εταιρικό φόρο απαιτούνται κάποιες εκτιμήσεις. Η Εταιρεία αναγνωρίζει τις φορολογικές υποχρεώσεις της με τον σχηματισμό ανάλογης πρόβλεψης μέσα στην χρήση στην οποία προέκυψαν τα κέρδη προ φόρων. Όπου το τελικό φορολογικό αποτέλεσμα διαφέρει από την πρόβλεψη που είχε αρχικά σχηματιστεί, οι διαφορές επηρεάζουν την χρήση που έγινε ο προσδιορισμός της τελικής φορολογίας.

2. Σημαντικές λογιστικές αρχές

2.1. Αναγνώριση εσόδων στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων

Τα έσοδα συμπεριλαμβανομένων και των εσόδων από τόκους αναγνωρίζονται και υπολογίζονται σύμφωνα με την αρχή των δεδουλευμένων εσόδων.

2.2. Αναγνώριση εξόδων στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων

Τα έξοδα συμπεριλαμβανομένων και των εξόδων σε τόκους αναγνωρίζονται και υπολογίζονται σύμφωνα με την αρχή των δεδουλευμένων εξόδων.

2.3. Φορολογία

Γίνεται πρόβλεψη για εταιρικό φόρο επί των φορολογητέων κερδών της χρήσης με βάση τους ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές. Το έξοδο της φορολογίας περιλαμβάνει και οποιεσδήποτε αναπροσαρμογές στους πληρωτέους φόρους σε σχέση με προηγούμενες περιόδους.

2.4. Πάγια περιουσιακά στοιχεία

Ως πάγιο περιουσιακό στοιχείο αναγνωρίζεται όταν από τη χρήση του εν λόγω παγίου αναμένονται μελλοντικά οικονομικά οφέλη και όταν το κόστος του στοιχείου μπορεί να υπολογιστεί με αξιοπιστία. Τα πάγια περιουσιακά στοιχεία καταχωρούνται σε τιμή ιστορικού κόστους. Το ιστορικό κόστος περιλαμβάνει όλα τα έξοδα που απαιτούνται για να καταστεί το στοιχείο ικανό να λειτουργήσει.

Μετά την αρχική αναγνώριση, τα πάγια περιουσιακά στοιχεία παρουσιάζονται σε ιστορικό κόστος μείον τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και τις τυχόν συσσωρευμένες απομείωσεις των αξιών τους.

Οι αποσβέσεις υπολογίζονται σύμφωνα με τη σταθερή μέθοδο ώστε να αποσβεστεί το κόστος ή η επανεκτιμημένη αξία του κάθε πάγιου περιουσιακού στοιχείου στο διάστημα της αναμενόμενης ωφέλιμής ζωής του.

Τα ετήσια ποσοστά της σταθερής μεθόδου απόσβεσης έχουν ως εξής:

Ομάδα Παγίου	Ποσοστό Ετήσιας Απόσβεσης
Κτίρια - Εγκαταστάσεις Κτιρίων	4%

Δαπάνες επισκευών και συντηρήσεων των παγίων χρεώνονται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων της χρήσης. Οι δαπάνες που πραγματοποιήθηκαν για σημαντικές βελτιώσεις και ανακαινίσεις κεφαλαιοποιούνται αν θεωρηθεί ότι αυξάνουν την αξία και κατά συνέπεια τα μελλοντικά οφέλη από τη χρήση των παγίων περιουσιακών στοιχείων.

Τα κέρδη ή οι ζημιές που προκύπτουν από τη πώληση ή διαγραφή πάγιων περιουσιακών στοιχείων περιλαμβάνονται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων της χρήσης μέσα στην οποία προέκυψαν.

2.5. Χρηματοοικονομικά μέσα

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται στον Ισολογισμό της Εταιρείας, από τη στιγμή που η Εταιρεία καθίσταται ένα μέρος εκ των συμβαλλόμενων του χρηματοοικονομικού μέσου.

2.6. Εμπορικές και άλλες απαιτήσεις

Οι εμπορικές και άλλες απαιτήσεις αντιπροσωπεύουν απαιτήσεις κυρίως από έσοδα από μισθώματα που προκύπτουν κατά την συνήθη δραστηριότητα της Εταιρείας.

Οι προβλέψεις για μη ανακτήσιμα ποσά εμπορικών απαιτήσεων αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων όταν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι το περιουσιακό στοιχείο έχει απομειωθεί.

2.7. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αποτελούνται από μετρητά στο ταμείο και στην τράπεζα.

2.8. Δάνεια

Στον Ισολογισμό της Εταιρείας, τα τραπεζικά βραχυπρόθεσμα δάνεια τα οποία είναι πληρωτέα εντός δώδεκα μηνών, περιλαμβάνονται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις ενώ τα τραπεζικά μακροπρόθεσμα δάνεια πληρωτέα πέραν των δώδεκα μηνών, περιλαμβάνονται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.

2.9. Εμπορικές και άλλες υποχρεώσεις

Εμπορικές και άλλες υποχρεώσεις είναι οι υποχρεώσεις για την πληρωμή αγαθών ή υπηρεσιών που έχουν αποκτηθεί κατά τη συνήθη δραστηριότητα της Εταιρείας από τους προμηθευτές. Οι εμπορικές και άλλες υποχρεώσεις παρουσιάζονται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, εκτός και αν τα ποσά δεν είναι πληρωτέα εντός ενός έτους, οπότε παρουσιάζονται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.

2.10. Προβλέψεις

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν προκύπτει υποχρέωση για την Εταιρεία ως αποτέλεσμα ενός γεγονότος που συνέβη στο παρελθόν και είναι πιθανόν να ζητηθεί από την Εταιρεία να εξοφλήσει την υποχρέωση. Οι προβλέψεις εκτιμούνται από την διοίκηση με βάση το ποσόν που απαιτείται για την εξόφληση της υποχρέωσης κατά την ημερομηνία του Ισολογισμού.

2.11. Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις περιλαμβάνονται τα ποσά τα οποία είναι πληρωτέα πέραν των δώδεκα μηνών από την ημερομηνία του Ισολογισμού.

2.12. Συγκριτικά ποσά

Όπου κρίνεται αναγκαίο τα συγκριτικά ποσά αναπροσαρμόζονται για να συνάδουν με τις αλλαγές στην παρουσίαση της τρέχουσας χρήσης.

3. Πωλήσεις

Οι πωλήσεις της Εταιρείας προέρχονται από ενοίκια και αναλύονται μεταξύ συνδεδεμένων και μη εταιρειών ως εξής:

	1/1 - 31/12/2021	1/1 - 31/12/2020
	€	€
Πωλήσεις υπηρεσιών σε μη συνδεδεμένες	253.071	253.306
Πωλήσεις υπηρεσιών σε συνδεδεμένες	1.143.600	1.143.600
Σύνολο πωλήσεων	**1.396.671**	**1.396.906**

4. Κόστος Πωληθέντων

Το κόστος πωληθέντων αναλύεται ως εξής:

	1/1 - 31/12/2021	1/1 - 31/12/2020
	€	€
Φόροι - Τέλη	73.415	73.264
Αποσβέσεις παγίων στοιχείων	258.023	258.024
Διάφορα έξοδα	5.811	329
Συνολικό κόστος πωληθέντων	**337.249**	**331.617**

5. Δαπάνες διοίκησης

Οι δαπάνες διοίκησης αναλύονται ως εξής:

	1/1 - 31/12/2021	1/1 - 31/12/2020
	€	€
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	630	781
Ενέργεια	40.671	40.906
Ασφάλιστρα	25.984	26.409
Επισκευές	0	0
Διάφορα έξοδα	520	512
Σύνολο δαπανών διοίκησης	**67.805**	**68.608**

6. Χρηματοοικονομικά - καθαρά έξοδα

Τα χρηματοοικονομικά καθαρά έξοδα αναλύονται ως εξής:

	1/1 - 31/12/2021	1/1 - 31/12/2020
	€	€
Τόκοι πιστωτικοί και συναφή έσοδα	121	1.439
Τόκοι χρεωστικοί και συναφή έξοδα	-98.385	-113.268
Σύνολο καθαρών χρηματοοικονομικών εξόδων	**-98.264**	**-111.829**

Οι χρεωστικοί τόκοι το 2021 διαμορφώθηκαν στα 98 χιλ ευρώ έναντι 113 χιλ ευρώ το 2020 σε συνάρτηση με την μείωση του Ομολογιακού Δανείου από 3,752 χιλ ευρώ το 2020 στα 3,304 χιλ ευρώ στο τέλος του 2021.

7. Φορολογία

Ο φόρος εισοδήματος της τρέχουσας χρήσης με τον ισχύοντα φορολογικό συντελεστή 22% ανέρχεται σε 197 χιλ ευρώ. Στο φόρο εισοδήματος προστίθενται και 1 χιλ ευρώ φόρος επιτηδεύματος ανεβάζοντας το συνολικό φόρο της τρέχουσας χρήσης σε 198 χιλ ευρώ.

	1/1 - 31/12/2021	1/1 - 31/12/2020
	€	€
Φόρος εισοδήματος χρήσης	196.652	212.487
Φόρος επιτηδεύματος	1.000	1.000
Σύνολο φόρων	**197.652**	**213.487**

Μετά τον συμψηφισμό της προκαταβολής φόρου εισοδήματος 210 χιλ ευρώ επί των φορολογητέων κερδών του 2020 που καταβλήθηκε μέσα στο 2021, με την πιο πάνω πρόβλεψη φόρου εισοδήματος 197 χιλ ευρώ για το 2021 και της προσθήκης των οφειλόμενων λοιπών φόρων προκύπτει φόρος πληρωτέος στο τέλος της χρήσης 171 χιλ ευρώ. Περαιτέρω ανάλυση έχει ως εξής:

	2021	2020
	€	€
Φόρος Εισοδήματος χρήσης	196.652	212.487
Φόρος Εισοδήματος προηγούμενης χρήσης	50.156	0
Φόρος εισοδήματος (προπληρωθής) / πληρωτέος	-148.543	-154.832
ΕΝΦΙΑ	24.381	24.381
Λοιποί φόροι πληρωτέοι	48.816	48.817
Σύνολο φόρου εισοδήματος (προπληρωθής) / πληρωτέος	**171.462**	**130.853**

8. Πάγια και άυλα περιουσιακά στοιχεία

	Γήπεδα - Οικόπεδα	Κτίρια - Εγκαταστάσεις Κτιρίων	Σύνολο Παγίων Περιουσιακών	Άυλα Περιουσιακά
Αξίες Κτήσης	€	€	€	€
Υπόλοιπα 1/1/2020	6.870.070	6.450.579	13.320.649	2.126.408
Προσθήκες	0	0	0	0
Πωλήσεις / Απαξιώσεις	0	0	0	0
Υπόλοιπα 31/12/2020	6.870.070	6.450.579	13.320.649	2.126.408
Προσθήκες	0	0	0	0
Πωλήσεις / Απαξιώσεις	0	0	0	0
Υπόλοιπα 31/12/2021	6.870.070	6.450.579	13.320.649	2.126.408
Αποσβέσεις				
Υπόλοιπα 1/1/2020	0	4.330.448	4.330.448	2.126.408
Αποσβέσεις περιόδου	0	258.024	258.024	0
Πωλήσεις / Απαξιώσεις	0	0	0	0
Υπόλοιπα 31/12/2020	0	4.588.472	4.588.472	2.126.408
Αποσβέσεις περιόδου	0	258.023	258.023	0
Πωλήσεις / Απαξιώσεις	0	0	0	0
Υπόλοιπα 31/12/2021	0	4.846.495	4.846.495	2.126.408
Αναπόσβεστα υπόλοιπα				
Αναπόσβεστο υπόλοιπο 31/12/2020	6.870.070	1.862.107	8.732.177	0
Αναπόσβεστο υπόλοιπο 31/12/2021	6.870.070	1.604.084	8.474.154	0

Τα πιο πάνω πάγια περιουσιακά στοιχεία αντιπροσωπεύουν την αξία του ακινήτου που κατέχει η Εταιρεία στο Βιομηχανικό Πάρκο Κηφισιάς. Η εύλογη αξία του ακινήτου αξιολογήθηκε και η διοίκηση διαπίστωσε ότι η εύλογη αξία του ακινήτου υπερτερεί σημαντικά του ιστορικού κόστους του και κατέληξε στο συμπέρασμα ότι δεν συντρέχει λόγος για οιανδήποτε αναπροσαρμογή του ιστορικού κόστους του.

9. Εμπορικές και άλλες απαιτήσεις

Οι εμπορικές και άλλες απαιτήσεις της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	2021	2020
	€	€
Εμπορικές απαιτήσεις από μη συνδεδεμένες εταιρείες	4.704	23.812
Εμπορικές απαιτήσεις από συνδεδεμένες εταιρείες	4.973	3.730
Προκαταβολές σε προμηθευτές	10.000	10.000
Προπληρωμένα έξοδα και έσοδα επομένων χρήσεων	13.574	11.763
Διάφορες άλλες απαιτήσεις	23.590	23.591
Σύνολο εμπορικών και άλλων απαιτήσεων	**56.841**	**72.896**

Η έκθεση της Εταιρείας σε πιστωτικό κίνδυνο και σε ζημιές απομείωσης αναφορικά με εμπορικές και άλλες απαιτήσεις παρουσιάζεται στη σημείωση 20 των οικονομικών καταστάσεων

10. Εμπορικές απαιτήσεις από συνδεδεμένες εταιρείες

Οι εμπορικές απαιτήσεις από συνδεδεμένες εταιρείες, που περιλαμβάνονται στις «Εμπορικές και άλλες απαιτήσεις» της σημείωσης 9, αναλύονται ως ακολούθως:

	2021	2020
	€	€
Άης Σκουπ Παγκρατίου ΑΕ	4.973	3.730
Σύνολο απαιτήσεων από συνδεδεμένες Εταιρείες	**4.973**	**3.730**

11. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα που κατείχε η Εταιρεία την 31/12/2021 και την 31/12/2020 αποτελούνται από τα ακόλουθα ποσά:

	2021	2020
	€	€
Μετρητά στο ταμείο	16.009	16.008
Καταθέσεις όψεως	1.366.037	1.395.953
Καταθέσεις βραχυπρόθεσμες	0	0
Σύνολο ταμειακών διαθέσιμων και ισοδύναμων	**1.382.046**	**1.411.961**

12. Μετοχικό κεφάλαιο

Το εγκριθέν και κατεβλημένο Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρείας έχει ως εξής:

	2021	2020
	€	€
Κεφάλαιο που εγκρίθηκε		
150,000 κοινές ονομαστικές μετοχές προς €5 εκάστη	750.000	750.000
Κεφάλαιο που εκδόθηκε και κατεβλήθηκε		
150,000 κοινές ονομαστικές μετοχές προς €5 εκάστη	750.000	750.000

13. Δάνεια

Τα μακροπρόθεσμα και βραχυπρόθεσμα δάνεια της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	2021	2020
	€	€
Δάνειο - μακροπρόθεσμο	2.856.000	3.304.000
Δάνειο - βραχυπρόθεσμο	448.000	448.000
Σύνολο Ομολογιακού Δανείου	**3.304.000**	**3.752.000**

Κατά τη διάρκεια της κλειόμενης χρήσης η Εταιρεία αποπλήρωσε ομολογίες συνολικού ποσού 448 χιλ ευρώ.

Το 2020 η διοίκηση της Εταιρείας συμφώνησε και υπέγραψε με την ανάδοχο τράπεζα Alpha Bank την τροποποίηση του Προγράμματος Εκδόσεως Κοινού Ομολογιακού της Δανείου που περιλαμβάνει την επέκταση του δανείου μέχρι το 2027.

Συγκεκριμένα η αποπληρωμή των ομολογιών προβλέπεται από την σύμβαση να πραγματοποιηθεί ως εξής:

2022	2023	2024	2025	2026	2027
€	€	€	€	€	€
448.000	**448.000**	**448.000**	**448.000**	**448.000**	**1.064.000**

14. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

	2021	2020
	€	€
Εγγύηση από συνδεδεμένη εταιρεία έναντι ενοικίασης χώρων	100.000	100.000
Σύνολο λοιπών μακροπροθέσμων υποχρεώσεων	**100.000**	**100.000**

Η πιο πάνω εγγύηση κατεβλήθηκε από την συνδεδεμένη εταιρεία Όπτιμαλ Σαπλάι Τσέιν ΑΕ και αφορά εγγύηση σχετικά με την εκμίσθωση ακινήτου της Εταιρείας προς αυτή.

15. Εμπορικές και άλλες υποχρεώσεις

Οι εμπορικές και άλλες υποχρεώσεις της εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

	2021	2020
	€	€
Εμπορικές υποχρεώσεις σε μη συνδεδεμένες εταιρείες	14.876	162
Εμπορικές υποχρεώσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες	0	4.158
Εξοδα χρήσης δουλευμένα	25.515	28.374
Σύνολο εμπορικών και άλλων υποχρεώσεων	**40.391**	**32.694**

Τα έξοδα χρήσης δουλευμένα αντιπροσωπεύουν κυρίως τους δουλευμένους τόκους πληρωτέους για την περίοδο Σεπτεμβρίου - Δεκεμβρίου 2021. Οι τόκοι του ομολογιακού δανείου υπολογίζονται και καταβάλλονται σε εξαμηνιαία βάση, κάθε Μάρτιο και Σεπτέμβριο.

16. Εμπορικές υποχρεώσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες

Οι εμπορικές υποχρεώσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες, που περιλαμβάνονται στις «Εμπορικές και άλλες υποχρεώσεις» της σημείωσης 15, αναλύονται ως ακολούθως:

	2021	2020
	€	€
Όπτιμαλ Σαπλάι Τσέιν ΑΕ	0	4.158
Σύνολο υποχρεώσεων από συνδεδεμένες Εταιρείες	**0**	**4.158**

17. Συνδεδεμένες εταιρείες και συναλλαγές με αυτές

Οι συναλλαγές με συνδεδεμένες εταιρείες καθορίζονται από το Ν. 4172/2013 άρθρο 2. Συνοπτικά, συνδεδεμένο μέρος είναι το μέρος που συνδέεται με την Εταιρεία εάν είτε άμεσα είτε έμμεσα μέσω ενός ή περισσότερων διαμεσολαβούντων, το μέρος ελέγχει την Εταιρεία, ελέγχεται από την Εταιρεία ή τελεί υπό κοινό έλεγχο με την Εταιρεία, έχει συμμετοχή στην Εταιρεία που του δίνει τη δυνατότητα να ασκήσει σημαντική επιρροή πάνω σε αυτήν ή ελέγχει από κοινού με άλλο μέρος την Εταιρεία.

Συνδεδεμένες εταιρείες κατά την πιο πάνω έννοια είναι :

- Η εταιρεία **Όπτιμαλ Σαπλάι Τσέιν ΑΕ** στην οποία η Εταιρεία εκμισθώνει το μεγαλύτερο μέρος του ακινήτου της.
- Η εταιρεία **Άης Σκουπ Παγκρατίου ΑΕ** που δραστηριοποιείται στον τομέα του επισιτισμού και στην οποία η Εταιρεία εκμισθώνει χώρο γραφείου.

Οι πιο κάτω συναλλαγές έγιναν με τις πιο πάνω συνδεδεμένες εταιρείες :

	1/1 - 31/12/2021	1/1 - 31/12/2020
	€	€
Μισθώματα εισπρακτέα από συνδεδεμένες εταιρείες:		
Όπτιμαλ Σαπλάι Τσέιν ΑΕ	1.142.400	1.142.400
Άης Σκουπ Παγκρατίου ΑΕ	1.200	1.200
Σύνολο εισπρακτέων μισθωμάτων από συνδεδεμένες εταιρείες	**1.143.600**	**1.143.600**
Αγορές από συνδεδεμένες εταιρείες:		
Όπτιμαλ Σαπλάι Τσέιν ΑΕ	40.671	41.536
Σύνολο αγορών από συνδεδεμένες εταιρείες	**40.671**	**41.536**

Οι μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες εμπορικές οφειλές και υποχρεώσεις μεταξύ των συνδεδεμένων εταιρειών απεικονίζονται στις σημειώσεις 10, 14 και 16.

18. Ανειλημμένες κεφαλαιουχικές υποχρεώσεις

Η Εταιρεία δεν είχε ανειλημμένες υποχρεώσεις για κεφαλαιουχικές δαπάνες την 31η Δεκεμβρίου 2021.

19. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Σύμφωνα με τη φορολογική νομοθεσία οι εταιρείες υποβάλουν τις φορολογικές τους δηλώσεις και καταβάλλουν φόρους με βάση τον προσδιορισμό φορολογητέου εισοδήματος. Η ερμηνεία της φορολογικής νομοθεσίας από τις φορολογικές αρχές που εφαρμόζεται στις συναλλαγές και στις δραστηριότητες της Εταιρείας μπορεί να μην συνάδει με αυτή της διοίκησης της Εταιρείας. Ως αποτέλεσμα, ο

χειρισμός κάποιων συναλλαγών μπορεί να αμφισβητηθεί από τις φορολογικές αρχές και η Εταιρεία να επιβαρυνθεί με πρόσθετους φόρους, κυρώσεις και τόκους που μπορεί να είναι σημαντικοί. Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις από το 2012 έως και το 2021. Η Εταιρεία μέχρι σήμερα δεν έχει λάβει πρόσκληση ελέγχου για τις χρήσεις 2012, 2013, 2014, 2015 και 2016 και από τη στιγμή που έχει εξαντληθεί το χρονικό διάστημα των πέντε ετών στο οποίο θα έπρεπε να έχει ελεγχθεί από τις αρμόδιες αρχές, πλέον οι χρήσεις αυτές μπορούν να θεωρηθούν περαιωμένες. Κατά συνέπεια οι χρήσεις που παραμένουν ανοικτές προς έλεγχο είναι οι χρήσεις από το 2017 μέχρι και το 2021.

20. Χρηματοοικονομικά μέσα και διαχείριση κινδύνων

Η πολιτική και ο τρόπος διαχείρισης των κινδύνων περιγράφεται αναλυτικά στην Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου πιο πάνω. Αναλυτικότερα η Εταιρεία εκτίθεται στους ακόλουθους κινδύνους:

Λειτουργικό περιβάλλον της Εταιρείας

Η Ελληνική οικονομία πέρασε μετά από δεκαετή κρίση σε στάδιο ανάκαμψης και αισιοδοξίας. Η αβεβαιότητα που επικράτησε άφησε την θέση της το 2019 σε θετικές προοπτικές μέχρι και το ξέσπασμα στις αρχές του 2020 της πανδημίας Covid-19 όπως αναφέρεται και στην σημείωση 22. Η τρέχουσα ενεργειακή κρίση αποτελεί ένα ακόμη κίνδυνο.

Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος προκύπτει όταν η αδυναμία των συμβαλλομένων μερών να εξοφλήσουν τις υποχρεώσεις τους θα μπορούσε να μειώσει το ποσό των μελλοντικών ταμειακών εισροών από χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία κατά την ημερομηνία του Ισολογισμού. Η Εταιρεία εφαρμόζει διαδικασίες που να βεβαιώνουν ότι οι συναλλαγές γίνονται με πελάτες με αποδεδειγμένο ιστορικό αξιοπιστίας.

Κίνδυνος Επιτοκίων

Ο εν λόγω κίνδυνος προέρχεται από την πιθανότητα αύξησης των βραχυπροθέσμων και μακροπροθέσμων επιτοκίων, δεδομένου ότι το σύνολο του δανεισμού της Εταιρείας αφορά δάνεια κυμαινόμενου επιτοκίου.

Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας είναι ο κίνδυνος που προκύπτει όταν οι λήξεις των κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων και των τρεχουσών υποχρεώσεων δεν συμπίπτουν. Η διεύθυνση της Εταιρείας εφαρμόζει διαδικασίες με σκοπό την ελαχιστοποίηση τέτοιων περιπτώσεων, όπως η διατήρηση ικανοποιητικών μετρητών.

Όσον αφορά στο υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου της Εταιρείας συνολικού ποσού € 3.304.000 η αποπληρωμή του βάσει της ισχύουσας σύμβασης θα πραγματοποιηθεί ως περιγράφεται αναλυτικά στην σημείωση 13.

Κίνδυνος συμμόρφωσης

Ο κίνδυνος συμμόρφωσης είναι ο κίνδυνος χρηματικής απώλειας, συμπεριλαμβανομένης και απώλειας από πρόστιμα και άλλες ποινές, που απορρέει από τη μη συμμόρφωση με τους νόμους και κανονισμούς του κράτους. Ο κίνδυνος αυτός περιορίζεται σε μεγάλο βαθμό από την εμπειρία και προσήλωση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και άλλων ασφαλιστικών δικλείδων που εφαρμόζει η Εταιρεία.

Η λογιστική αξία των χρηματοοικονομικών μέσων αντιπροσωπεύει τη μέγιστη έκθεση της Εταιρείας σε πιστωτικό κίνδυνο. Η μέγιστη έκθεση της Εταιρείας σε πιστωτικό κίνδυνο κατά την ημερομηνία αναφοράς είναι η ακόλουθη:

	2021	2020
	€	€
Εμπορικές και άλλες απαιτήσεις	56.841	72.895
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	1.382.046	1.411.961
Σύνολο μεγίστης έκθεσης σε πιστωτικό κίνδυνο	**1.438.887**	**1.484.856**

21. Εύλογες Αξίες

Η εύλογη αξία είναι το ποσό για το οποίο ένα περιουσιακό στοιχείο θα μπορούσε να ανταλλαγεί ή μία υποχρέωση να διακανονιστεί, μεταξύ ενημερωμένων και πρόθυμων προσώπων σε μία συναλλαγή σε καθαρά εμπορική βάση.
Η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων της Εταιρείας είναι περίπου οι ίδιες με αυτές που παρουσιάζονται στον Ισολογισμό και για τον λόγο αυτό δεν προέκυψε ανάγκη απομείωσης της αξίας οποιουδήποτε περιουσιακού στοιχείου της Εταιρείας.

22. Γεγονότα που συνέβησαν μετά την περίοδο αναφοράς

Δεν υπήρξαν σημαντικά γεγονότα που να αφορούν αποκλειστικά την Εταιρεία, πέρα από τις καθολικές επιπτώσεις της συνεχιζόμενης πανδημίας, μετά το τέλος της κλειομένης χρήσης που να έχουν σημαντικές επιπτώσεις στην κατανόηση των οικονομικών καταστάσεων ή που θα μπορούσαν να επηρεάσουν την αληθινή και εύλογη εικόνα των Οικονομικών Καταστάσεων κατά την 31η Δεκεμβρίου 2021



Κηφισιά Παλάς Ανώνυμος Εταιρεία Εκμετάλλευσης Ακινήτων

ΑΡ.Μ.Α.Ε.: 58122/01ΑΤ/Β/05/063 – ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ: 6144901000

Έδρα: Α. Μεταξά 6, 14564 Κηφισιά

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

16ης Εταιρικής Χρήσης από 1η Ιανουαρίου έως 31η Δεκεμβρίου 2021

Σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα για εταιρείες που κατατάσσονται στην κατηγορία «Μικρές» (Ν. 4308/2014)

Περιεχόμενο

Α) Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου

Β) Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση 1/1/2021 - 31/12/2021

- Ισολογισμός
- Κατάσταση Αποτελεσμάτων
- Κατάσταση Μεταβολών Καθαρής Θέσης
- Επεξηγηματικές Σημειώσεις

Α) ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Κυρίες και κύριοι μέτοχοι,

με τη λήξη της 16ης εταιρικής χρήσης (01/01/2021– 31/12/2021) σας υποβάλλουμε, σύμφωνα με το Νόμο και το Καταστατικό της εταιρείας **Κηφισιά Παλάς Ανώνυμος Εταιρεία Εκμετάλλευσης Ακινήτων,** εφεξής η «Εταιρεία», την Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου, η οποία καταρτίσθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 150 του Ν.4548/2018.

Η παρούσα Έκθεση εμπεριέχει τον απολογισμό των οικονομικών αποτελεσμάτων της χρήσης 2021 και την καταγραφή των σημαντικών γεγονότων, τόσο κατά τη διάρκεια της χρήσης του 2021 όσο και μετά τη λήξη αυτής, μέχρι την ημερομηνία υποβολής της. Επίσης εμπεριέχει την ανάλυση των κυριότερων κινδύνων, συμπεριλαμβανομένων των κινδύνων που πηγάζουν από την συνεχιζόμενη πανδημία Covid-19 τις προοπτικές εξέλιξης, καθώς και την παράθεση των συναλλαγών με συνδεδεμένα μέρη.

(α) Δραστηριότητες Εταιρείας και σημαντικά γεγονότα κατά τη χρήση του 2021

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στις επενδύσεις και τις εκμεταλλεύσεις ακίνητων.

Η Εταιρεία έχει στην ιδιοκτησία της βιομηχανικό ακίνητο επί της Εθνικής Οδού Αθηνών Λαμίας στο ύψος του 13ου χιλιομέτρου στο Βιομηχανικό Πάρκο Κηφισιάς, στον ομώνυμο Δήμο Κηφισιάς.

Τα εισοδήματα της Εταιρείας προέρχονται κατά κύριο λόγο από τις εκμισθώσεις χώρων του ακινήτου της. Κατά τη διάρκεια της υπό ανασκόπηση χρήσης η πλειοψηφία των χώρων του ακινήτου παρέμειναν εκμισθωμένοι και απέφεραν στην Εταιρεία τα αναμενόμενα εισοδήματα. Μεγάλο μέρος του ακινήτου της Εταιρείας εκμισθώνεται, με μακροχρόνια δέσμευση, σε συνδεδεμένη εταιρεία που δραστηριοποιείται στο τομέα της παραγωγής. Η Εταιρεία δεν επηρεάστηκε από την οικονομική κρίση που προήλθε από την συνεχιζόμενη πανδημία καθώς οι υφιστάμενοι μισθωτές συνέχισαν την λειτουργία τους και κατέβαλαν κανονικά τα οφειλόμενα προς την Εταιρεία μισθώματα. Σημειώνεται ότι κατά την διάρκεια του 2021 δεν σημειώθηκε καμία μεταβολή στις μισθώσεις.

Η διοίκηση διαπίστωσε ότι η εύλογη αξία του ακινήτου της εταιρείας υπερτερεί σημαντικά του ιστορικού κόστους του και κατέληξε στο συμπέρασμα ότι δεν συντρέχει λόγος για αναπροσαρμογή του ιστορικού κόστους του. Για την εξαγωγή του συμπεράσματος αυτού η Εταιρεία υιοθέτησε τις αρχές που περιγράφονται στην παράγραφο 1.5. των οικονομικών καταστάσεων πιο κάτω.

(β) Επιδόσεις και χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας

Σας παραθέτουμε παρακάτω τις σημαντικότερες πληροφορίες, διευκρινίσεις και τα σημαντικότερα οικονομικά στοιχεία που πηγάζουν από τις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας, οι οποίες έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τον νόμο Ν.4308/2014 με βάσει τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα.

Ο τζίρος της Εταιρείας κατά τη χρήση του 2021 ανήλθε σε 1,397 χιλ ευρώ και παρέμεινε ακριβώς στα ίδια επίπεδα με το 2020.

Το μεικτό κέρδος διαμορφώθηκε σε 1,059 χιλ ευρώ το 2021 ελαφρώς μειωμένο από τα 1,065 χιλ ευρώ το 2020 .

Τα κέρδη προ φόρων, χρηματοοικονομικών εσόδων, χρηματοοικονομικών εξόδων και αποσβέσεων (EBITDA) ανήλθαν στα 1,250 χιλ ευρώ σε σύγκριση με 1,255 χιλ ευρώ το 2021.

Οι συνολικές αποσβέσεις στα 258 χιλ ευρώ το 2021 παραμένουν στο ίδιο επίπεδο με το 2020 σε συνάρτηση το ύψος των παγίων περιουσιακών στοιχείων που παρέμειναν σταθερά.

Τα κέρδη προ φόρων αυξήθηκαν κατά 1% στα 893 χιλ ευρώ το 2021 σε σύγκριση με 885 χιλ ευρώ το 2020 λόγω των μειωμένων χρηματοοικονομικών εξόδων.

Τα κέρδη μετά φόρων, αυξήθηκαν κατά 3,6% από 671 χιλ ευρώ το 2020 σε 696 χιλ ευρώ το 2021. Η αύξηση οφείλεται στην αύξηση των κερδών προ φόρων αλλά κυρίως οφείλεται στην μείωση του φορολογικού συντελεστή από 24% σε 22%

Οι χρηματοοικονομικοί δείκτες επιδόσεων της Εταιρείας διαμορφώθηκαν το 2021 σε σύγκριση με το 2020, ως εξής:

Χρηματοοικονομικός Δείκτης	*2021*	*2020*
Κυκλοφορούν Ενεργητικό / Σύνολο Περιουσιακών Στοιχείων	14,5%	14,5%
Ίδια Κεφάλαια / Σύνολο Βραχυπροθέσμων και Μακροπροθέσμων Υποχρεώσεων	174,2%	136,7%
Ίδια Κεφάλαια / Σύνολο μη Κυκλοφοριακών Περιουσιακών Στοιχείων	74,3%	67,6%
Σύνολο Κυκλοφοριακών Περιουσιακών Στοιχείων / Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων	218,1%	162,9%
Μικτά Αποτελέσματα / Πωλήσεις	75,9%	76,3%
EBITDA / Ίδια Κεφάλαια	19,8%	21,3%
Κέρδη Προ Φόρων / Πωλήσεις	64,0%	63,3%
Κέρδη Μετά Φόρων / Ίδια Κεφάλαια	11,0%	11,4%

(γ) Διανομή Μερίσματος

Το Διοικητικό Συμβούλιο, λαμβάνοντας υπόψιν τα αποτελέσματα της χρήσης, τη μελλοντική στρατηγική της Εταιρείας, τις μελλοντικές ταμειακές ροές και το σύνολο των διανεμομένων κερδών μετά την προσθήκη των διανεμομένων κερδών της κλειόμενης χρήσης, θα προτείνει προς την Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων τη διανομή μερίσματος €3 ανά μετοχή, που ισοδυναμεί με την διανομή συνολικού μερίσματος €450,000. Η προτεινόμενη διανομή είναι σύμφωνη με τα Άρθρα 159-161 του Ν.4548/2018.

(δ) Εκτιμήσεις για την εξέλιξη των δραστηριοτήτων κατά την χρήση του 2022

Η κοινωνικοοικονομική αβεβαιότητα και κρίση που τροφοδοτείται από την βαθιά υγειονομική κρίση που ανέκυψε στις αρχές του 2020 συνεχίζεται κατά το πρώτους μήνες του 2022 και εκτιμάται ότι θα συνεχιστεί μέχρι το τέλος της άνοιξης με αρχές του καλοκαιριού του 2022. Στην υγειονομική κρίση έχει προστεθεί και η ενεργειακή κρίση η οποία επιφέρει σημαντική επιπρόσθετη αβεβαιότητα στην οικονομία και τις αγορές. Παρά τις δυσκολίες η διοίκηση εκτιμά ότι η Εταιρεία θα συνεχίσει να διατηρεί τις υφιστάμενες εκμισθώσεις και θα επιτευχθούν ικανοποιητικά οικονομικά αποτελέσματα. Η διοίκηση σε κάθε περίπτωση συνεχίζει να αξιολογεί συνεχώς τους κινδύνους και συνεχίζει να λαμβάνει έγκαιρα τα κατάλληλα μέτρα για τον μετριασμό των επιπτώσεων από τους διάφορους κινδύνους.

(ε) Προσωπικό

Η φύση και το μέγεθος των επιχειρησιακών αναγκών της Εταιρείας δεν απαιτεί την απασχόληση προσωπικού.

(στ) Σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Οι συνδεδεμένες με την Εταιρεία εταιρείες κατά την έννοια του ΔΛΠ 24, απεικονίζονται στην σημείωση 17 των οικονομικών καταστάσεων. Οι συναλλαγές, οι εμπορικές απαιτήσεις, οι μακροπρόθεσμες εμπορικές υποχρεώσεις και οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τις συνδεδεμένες εταιρείες εμφανίζονται στις σημειώσεις 10, 14 , 16 και 17 αντίστοιχα.

(ζ) Διαχείριση κινδύνων

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει τη συνολική ευθύνη για την υιοθέτηση και επίβλεψη της πολιτικής διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας.

Οι αρχές διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας υιοθετούνται για να εντοπίζονται και αναλύονται οι κίνδυνοι που αντιμετωπίζει η Εταιρεία, έτσι ώστε να θέτει κατάλληλα όρια κινδύνων και ελέγχων για να παρακολουθεί τους κινδύνους. Οι αρχές και τα συστήματα διαχείρισης κινδύνων αναθεωρούνται για να αντανακλούν τις αλλαγές στις συνθήκες αγοράς και τις αλλαγές του μακροοικονομικού περιβάλλοντος.

Συνοπτικά η διοίκηση της Εταιρείας αξιολογεί επί συνεχούς βάσεως:

1) Αν υπάρχουν ενδείξεις αναφορικά με την πιθανότητα λύσεως οποιασδήποτε από τις συμβάσεις μισθώσεων και παράλληλα αν υπάρχουν ενδείξεις αναφορικά με την πιθανότητα μεγάλης κρίσης στην αγορά ακινήτων που να σηματοδοτεί ανυπέρβλητες δυσκολίες στην εξεύρεση νέων φερέγγυων μισθωτών.

2) Αν υπάρχουν ενδείξεις αναφορικά με την πιθανότητα μη είσπραξης των εμπορικών και άλλων απαιτήσεων. Όπου υπάρχουν τέτοιες ενδείξεις υπολογίζεται το μη ανακτήσιμο ποσό και δημιουργείται ανάλογη πρόβλεψη.

3) Την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει ως δρώσα οικονομική μονάδα (going-concern), λαμβάνοντας υπόψη το μακροοικονομικό περιβάλλον και την τρέχουσα οικονομική κατάσταση της.

Η διοίκηση της Εταιρείας βεβαίως δεν είναι πάντοτε σε θέση να προβλέψει όλες τις εξελίξεις στο μέτωπο της οικονομίας και τις συνέπειες που θα μπορούσαν να έχουν στα αποτελέσματα, τις ταμειακές ροές και τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας.

Τέλος η διοίκηση σημειώνει την ομόφωνη απόφαση της Ετήσιας Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας που έλαβε χώρα την 2α Μαρτίου 2017 όπου ενέκρινε όπως η Εταιρεία κάνει χρήση της δυνατότητας που της παρέχει ο Ν.4336/2015 για υποβολή των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας χωρίς τακτικό έλεγχο από ανεξάρτητους Λογιστές - Ελεγκτές. Η απόφαση αυτή της Ετήσιας Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας παραμένει έκτοτε σε πλήρη ισχύ.

Κατόπιν των ανωτέρω σας παρακαλούμε όπως:

- Εγκρίνετε τις Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της 16ης Χρήσης (1η Ιανουαρίου 2021 – 31η Δεκεμβρίου 2021) μετά της επί αυτών Έκθεσης του Διοικητικού Συμβουλίου.
- Απαλλάξετε εμάς από κάθε ευθύνη για τα πεπραγμένα της 16ης Χρήσης (1η Ιανουαρίου 2021 - 31η Δεκεμβρίου 2021), σύμφωνα με τον Νόμο και το Καταστατικό.

Κηφισιά, 16η Φεβρουαρίου, 2022

Το Διοικητικό Συμβούλιο

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου	Το μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου	Το μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου
Στυλιανός Στεφάνου	Ειρήνη Ζερβού	Ιωάννης Ζερβός

Β) ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ 1/1 – 31/12/2021

Ισολογισμός

Ο Ισολογισμός της Εταιρείας την 31/12/2021 και ο αντίστοιχος περσινός Ισολογισμός την 31/12/2020 έχουν ως εξής:

	Σημειώσεις	31/12/21	31/12/20
		€	€
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ			
Μη κυκλοφοριακά περιουσιακά στοιχεία			
Πάγια περιουσιακά στοιχεία	8	8.474.154	8.732.177
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	8	0	0
		8.474.154	**8.732.177**
Κυκλοφοριακά περιουσιακά στοιχεία			
Εμπορικές και άλλες απαιτήσεις	9 , 10	56.841	72.896
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	11	1.382.046	1.411.961
		1.438.887	**1.484.857**
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων		**9.913.041**	**10.217.034**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Ίδια κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	12	750.000	750.000
Αποθεματικά		250.000	250.000
Αποτελέσματα εις νέο		5.297.188	4.901.487
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**6.297.188**	**5.901.487**
Υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δάνεια	13	2.856.000	3.304.000
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	14	100.000	100.000
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		**2.956.000**	**3.404.000**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Εμπορικές και άλλες υποχρεώσεις	15 , 16	40.391	32.694
Μερίσματα πληρωτέα		0	300.000
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	7	171.462	130.853
Δάνεια	13	448.000	448.000
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		**659.853**	**911.547**
Σύνολο υποχρεώσεων		**3.615.853**	**4.315.547**
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων, προβλέψεων και υποχρεώσεων		**9.913.041**	**10.217.034**

Κατάσταση Αποτελεσμάτων

Η Κατάσταση Αποτελεσμάτων της Εταιρείας κατά την υπό επισκόπηση χρήση από 1/1 - 31/12/2021 και της αντίστοιχης περσινής χρήσης 1/1 - 31/12/2020 έχει ως εξής:

	Σημειώσεις	1/1 - 31/12/2021	1/1 - 31/12/2020
		€	€
Πωλήσεις	3	1.396.671	1.396.906
Κόστος πωληθέντων	4	-337.249	-331.617
Μικτό κέρδος		**1.059.422**	**1.065.289**
Έξοδα διοίκησης	5	-67.805	-68.608
Αποτελέσματα προ τόκων και φόρων		**991.617**	**996.681**
Πιστωτικοί τόκοι και συναφή έσοδα		121	1.439
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα		-98.385	-113.268
Χρηματοοικονομικά - καθαρά έξοδα	6	**-98.264**	**-111.829**
Κέρδη προ φόρων		**893.353**	**884.852**
Φόρος εισοδήματος	7	-197.652	-213.487
Κέρδη μετά φόρων		**695.701**	**671.365**

Κατάσταση Μεταβολών Καθαρής Θέσης

Η Κατάσταση Μεταβολών Καθαρής Θέσης της Εταιρείας κατά την περίοδο αναφοράς 1/1 - 31/12/2021 και της αντίστοιχης περσινής περιόδου 1/1 - 31/12/2020 έχει ως εξής:

	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποθεματικά	Αποτελεσμάτα σε νέο	Σύνολο
Μεταβολή ιδίων κεφαλαίων χρήσης 1/1 - 31/12/2021				
	€	€	€	€
Υπόλοιπα 1/1/2021	750.000	250.000	4.901.487	5.901.487
Κέρδη μετά φόρων			695.701	695.701
Αποθεματικά			0	0
Μέρισμα			-300.000	-300.000
Υπόλοιπα 31/12/2021	**750.000**	**250.000**	**5.297.188**	**6.297.188**
Μεταβολή ιδίων κεφαλαίων χρήσης 1/1 - 31/12/2020				
Υπόλοιπα 1/1/2020	750.000	239.069	4.541.053	5.530.122
Κέρδη μετά φόρων			671.365	671.365
Αποθεματικά		10.931	-10.931	0
Μέρισμα			-300.000	-300.000
Υπόλοιπα 31/12/2020	**750.000**	**250.000**	**4.901.487**	**5.901.487**

Κηφισιά, 16η Φεβρουαρίου,, 2022

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου & Διευθύνων Σύμβουλος	Το μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου	Φοροτεχνικός - Λογιστής Α' Τάξης - 0104903
Στυλιανός Στεφάνου	Ειρήνη Ζερβού	Κωνσταντίνος Τιγκλιανίδης

Επεξηγηματικές σημειώσεις

1. Γενικές Πληροφορίες

1.1. Δήλωση συμμόρφωσης

Οι Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας έχουν καταρτιστεί σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα, όπως αυτά υιοθετήθηκαν από το Νόμο 4308/2014.

1.2. Βάση ετοιμασίας

Οι Οικονομικές Καταστάσεις έχουν ετοιμαστεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους όπως **το ιστορικό** αυτό **κόστος** έχει τροποποιηθεί με την εκτίμηση για την εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων μέσω των αποτελεσμάτων και με την **αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας (going concern)**.

1.3. Κατάσταση Αποτελεσμάτων

Η Εταιρεία παρουσιάζει τα συνολικά έσοδά της στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων. Γίνεται ταξινόμηση των διαφόρων εσόδων και εξόδων της Εταιρείας με βάση τη λειτουργία της καταλήγοντας στα κέρδη μετά από φόρους.

1.4. Χρήση λογιστικών εκτιμήσεων και κρίσεων

Η ετοιμασία των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα απαιτεί από τη διοίκηση την άσκηση κρίσης, να προβαίνει σε εκτιμήσεις και να υιοθετεί παραδοχές οι οποίες επηρεάζουν την εφαρμογή των λογιστικών αρχών, των ποσών ενεργητικού και υποχρεώσεων και των ποσών εσόδων και εξόδων. Παρά το γεγονός ότι οι εκτιμήσεις, οι παραδοχές και οι υπολογισμοί βασίζονται στην εμπειρία και στις καλύτερες δυνατές γνώσεις της διοίκησης σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί τελικά να διαφέρουν από τα αναμενόμενα.

Οι εκτιμήσεις και παραδοχές αναθεωρούνται σε συνεχή βάση. Αναθεωρήσεις σε λογιστικές εκτιμήσεις αναγνωρίζονται στην περίοδο κατά την οποία η εκτίμηση αναθεωρείται καθώς επίσης και στις επόμενες περιόδους αν η αναθεώρηση των λογιστικών εκτιμήσεων επηρεάζει και τις επόμενες περιόδους.

1.5. Επενδύσεις σε ακίνητα

Ακίνητα τα οποία εκμεταλλεύεται με στόχο τις μακροχρόνιες αποδόσεις ενοικίων ή για ανατίμηση της αξίας τους ή και τα δύο θεωρούνται επενδύσεις σε ακίνητα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιόκτητα οικόπεδα και ιδιόκτητα κτίρια. Αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης και μεταγενέστερα αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία τους. Η εύλογη αξία βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά. Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα απεικονίζει, μεταξύ άλλων, έσοδα από ενοίκια υφιστάμενων μισθώσεων και παραδοχές σχετικά με τα έσοδα από ενοίκια από μελλοντικές μισθώσεις, υπό το φως των τρεχουσών συνθηκών που ισχύουν στην αγορά. Μεταγενέστερες από την απόκτηση του ακινήτου 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 επισκευών και συντηρήσεων επιβαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσης κατά την οποία πραγματοποιούνται.

1.6. Πρόβλεψη για επισφαλείς απαιτήσεις

Η Εταιρεία εξετάζει αν υπάρχουν ενδείξεις αναφορικά με την πιθανότητα μη είσπραξης των εμπορικών και άλλων απαιτήσεων της. Όπου υπάρχουν τέτοιες ενδείξεις υπολογίζεται το μη ανακτήσιμο ποσό και δημιουργείται ανάλογη πρόβλεψη. Το ποσό της πρόβλεψης αναγνωρίζεται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων της χρήσης κατά τη διάρκεια της οποίας προέκυψαν οι ενδείξεις και έγινε ο υπολογισμός του μη ανακτήσιμου ποσού. Η αναθεώρηση του πιστωτικού κινδύνου είναι συνεχής και η μεθοδολογία και οι υποθέσεις για υπολογισμό της πρόβλεψης επισφαλών απαιτήσεων εξετάζονται κατά τακτά χρονικά διαστήματα.

1.7. Φορολογία

Για τον προσδιορισμό της πρόβλεψης για εταιρικό φόρο απαιτούνται κάποιες εκτιμήσεις. Η Εταιρεία αναγνωρίζει τις φορολογικές υποχρεώσεις της με τον σχηματισμό ανάλογης πρόβλεψης μέσα στην χρήση στην οποία προέκυψαν τα κέρδη προ φόρων. Όπου το τελικό φορολογικό αποτέλεσμα διαφέρει από την πρόβλεψη που είχε αρχικά σχηματιστεί, οι διαφορές επηρεάζουν την χρήση που έγινε ο προσδιορισμός της τελικής φορολογίας.

2. Σημαντικές λογιστικές αρχές

2.1. Αναγνώριση εσόδων στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων

Τα έσοδα συμπεριλαμβανομένων και των εσόδων από τόκους αναγνωρίζονται και υπολογίζονται σύμφωνα με την αρχή των δεδουλευμένων εσόδων.

2.2. Αναγνώριση εξόδων στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων

Τα έξοδα συμπεριλαμβανομένων και των εξόδων σε τόκους αναγνωρίζονται και υπολογίζονται σύμφωνα με την αρχή των δεδουλευμένων εξόδων.

2.3. Φορολογία

Γίνεται πρόβλεψη για εταιρικό φόρο επί των φορολογητέων κερδών της χρήσης με βάση τους ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές. Το έξοδο της φορολογίας περιλαμβάνει και οποιεσδήποτε αναπροσαρμογές στους πληρωτέους φόρους σε σχέση με προηγούμενες περιόδους.

2.4. Πάγια περιουσιακά στοιχεία

Ως πάγιο περιουσιακό στοιχείο αναγνωρίζεται όταν από τη χρήση του εν λόγω παγίου αναμένονται μελλοντικά οικονομικά οφέλη και όταν το κόστος του στοιχείου μπορεί να υπολογιστεί με αξιοπιστία. Τα πάγια περιουσιακά στοιχεία καταχωρούνται σε τιμή ιστορικού κόστους. Το ιστορικό κόστος περιλαμβάνει όλα τα έξοδα που απαιτούνται για να καταστεί το στοιχείο ικανό να λειτουργήσει.

Μετά την αρχική αναγνώριση, τα πάγια περιουσιακά στοιχεία παρουσιάζονται σε ιστορικό κόστος μείον τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και τις τυχόν συσσωρευμένες απομείωσεις των αξιών τους.

Οι αποσβέσεις υπολογίζονται σύμφωνα με τη σταθερή μέθοδο ώστε να αποσβεστεί το κόστος ή η επανεκτιμημένη αξία του κάθε πάγιου περιουσιακού στοιχείου στο διάστημα της αναμενόμενης ωφέλιμής ζωής του.

Τα ετήσια ποσοστά της σταθερής μεθόδου απόσβεσης έχουν ως εξής:

Ομάδα Παγίου	Ποσοστό Ετήσιας Απόσβεσης
Κτίρια - Εγκαταστάσεις Κτιρίων	4%

Δαπάνες επισκευών και συντηρήσεων των παγίων χρεώνονται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων της χρήσης. Οι δαπάνες που πραγματοποιήθηκαν για σημαντικές βελτιώσεις και ανακαινίσεις κεφαλαιοποιούνται αν θεωρηθεί ότι αυξάνουν την αξία και κατά συνέπεια τα μελλοντικά οφέλη από τη χρήση των παγίων περιουσιακών στοιχείων.

Τα κέρδη ή οι ζημιές που προκύπτουν από τη πώληση ή διαγραφή πάγιων περιουσιακών στοιχείων περιλαμβάνονται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων της χρήσης μέσα στην οποία προέκυψαν.

2.5. Χρηματοοικονομικά μέσα

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται στον Ισολογισμό της Εταιρείας, από τη στιγμή που η Εταιρεία καθίσταται ένα μέρος εκ των συμβαλλόμενων του χρηματοοικονομικού μέσου.

2.6. Εμπορικές και άλλες απαιτήσεις

Οι εμπορικές και άλλες απαιτήσεις αντιπροσωπεύουν απαιτήσεις κυρίως από έσοδα από μισθώματα που προκύπτουν κατά την συνήθη δραστηριότητα της Εταιρείας.

Οι προβλέψεις για μη ανακτήσιμα ποσά εμπορικών απαιτήσεων αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων όταν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι το περιουσιακό στοιχείο έχει απομειωθεί.

2.7. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αποτελούνται από μετρητά στο ταμείο και στην τράπεζα.

2.8. Δάνεια

Στον Ισολογισμό της Εταιρείας, τα τραπεζικά βραχυπρόθεσμα δάνεια τα οποία είναι πληρωτέα εντός δώδεκα μηνών, περιλαμβάνονται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις ενώ τα τραπεζικά μακροπρόθεσμα δάνεια πληρωτέα πέραν των δώδεκα μηνών, περιλαμβάνονται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.

2.9. Εμπορικές και άλλες υποχρεώσεις

Εμπορικές και άλλες υποχρεώσεις είναι οι υποχρεώσεις για την πληρωμή αγαθών ή υπηρεσιών που έχουν αποκτηθεί κατά τη συνήθη δραστηριότητα της Εταιρείας από τους προμηθευτές. Οι εμπορικές και άλλες υποχρεώσεις παρουσιάζονται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, εκτός και αν τα ποσά δεν είναι πληρωτέα εντός ενός έτους, οπότε παρουσιάζονται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.

2.10. Προβλέψεις

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν προκύπτει υποχρέωση για την Εταιρεία ως αποτέλεσμα ενός γεγονότος που συνέβη στο παρελθόν και είναι πιθανόν να ζητηθεί από την Εταιρεία να εξοφλήσει την υποχρέωση. Οι προβλέψεις εκτιμούνται από την διοίκηση με βάση το ποσόν που απαιτείται για την εξόφληση της υποχρέωσης κατά την ημερομηνία του Ισολογισμού.

2.11. Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις περιλαμβάνονται τα ποσά τα οποία είναι πληρωτέα πέραν των δώδεκα μηνών από την ημερομηνία του Ισολογισμού.

2.12. Συγκριτικά ποσά

Όπου κρίνεται αναγκαίο τα συγκριτικά ποσά αναπροσαρμόζονται για να συνάδουν με τις αλλαγές στην παρουσίαση της τρέχουσας χρήσης.

3. Πωλήσεις

Οι πωλήσεις της Εταιρείας προέρχονται από ενοίκια και αναλύονται μεταξύ συνδεδεμένων και μη εταιρειών ως εξής:

	1/1 - 31/12/2021	1/1 - 31/12/2020
	€	€
Πωλήσεις υπηρεσιών σε μη συνδεδεμένες	253.071	253.306
Πωλήσεις υπηρεσιών σε συνδεδεμένες	1.143.600	1.143.600
Σύνολο πωλήσεων	**1.396.671**	**1.396.906**

4. Κόστος Πωληθέντων

Το κόστος πωληθέντων αναλύεται ως εξής:

	1/1 - 31/12/2021	1/1 - 31/12/2020
	€	€
Φόροι - Τέλη	73.415	73.264
Αποσβέσεις παγίων στοιχείων	258.023	258.024
Διάφορα έξοδα	5.811	329
Συνολικό κόστος πωληθέντων	**337.249**	**331.617**

5. Δαπάνες διοίκησης

Οι δαπάνες διοίκησης αναλύονται ως εξής:

	1/1 - 31/12/2021	1/1 - 31/12/2020
	€	€
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	630	781
Ενέργεια	40.671	40.906
Ασφάλιστρα	25.984	26.409
Επισκευές	0	0
Διάφορα έξοδα	520	512
Σύνολο δαπανών διοίκησης	**67.805**	**68.608**

6. Χρηματοοικονομικά - καθαρά έξοδα

Τα χρηματοοικονομικά καθαρά έξοδα αναλύονται ως εξής:

	1/1 - 31/12/2021	1/1 - 31/12/2020
	€	€
Τόκοι πιστωτικοί και συναφή έσοδα	121	1.439
Τόκοι χρεωστικοί και συναφή έξοδα	-98.385	-113.268
Σύνολο καθαρών χρηματοοικονομικών εξόδων	**-98.264**	**-111.829**

Οι χρεωστικοί τόκοι το 2021 διαμορφώθηκαν στα 98 χιλ ευρώ έναντι 113 χιλ ευρώ το 2020 σε συνάρτηση με την μείωση του Ομολογιακού Δανείου από 3,752 χιλ ευρώ το 2020 στα 3,304 χιλ ευρώ στο τέλος του 2021.

7. Φορολογία

Ο φόρος εισοδήματος της τρέχουσας χρήσης με τον ισχύοντα φορολογικό συντελεστή 22% ανέρχεται σε 197 χιλ ευρώ. Στο φόρο εισοδήματος προστίθενται και 1 χιλ ευρώ φόρος επιτηδεύματος ανεβάζοντας το συνολικό φόρο της τρέχουσας χρήσης σε 198 χιλ ευρώ.

	1/1 - 31/12/2021	1/1 - 31/12/2020
	€	€
Φόρος εισοδήματος χρήσης	196.652	212.487
Φόρος επιτηδεύματος	1.000	1.000
Σύνολο φόρων	**197.652**	**213.487**

Μετά τον συμψηφισμό της προκαταβολής φόρου εισοδήματος 210 χιλ ευρώ επί των φορολογητέων κερδών του 2020 που καταβλήθηκε μέσα στο 2021, με την πιο πάνω πρόβλεψη φόρου εισοδήματος 197 χιλ ευρώ για το 2021 και της προσθήκης των οφειλόμενων λοιπών φόρων προκύπτει φόρος πληρωτέος στο τέλος της χρήσης 171 χιλ ευρώ. Περαιτέρω ανάλυση έχει ως εξής:

	2021	2020
	€	€
Φόρος Εισοδήματος χρήσης	196.652	212.487
Φόρος Εισοδήματος προηγούμενης χρήσης	50.156	0
Φόρος εισοδήματος (προπληρωθής) / πληρωτέος	-148.543	-154.832
ΕΝΦΙΑ	24.381	24.381
Λοιποί φόροι πληρωτέοι	48.816	48.817
Σύνολο φόρου εισοδήματος (προπληρωθής) / πληρωτέος	**171.462**	**130.853**

8. Πάγια και άυλα περιουσιακά στοιχεία

	Γήπεδα - Οικόπεδα	Κτίρια - Εγκαταστάσεις Κτιρίων	Σύνολο Παγίων Περιουσιακών	Άυλα Περιουσιακά
Αξίες Κτήσης	€	€	€	€
Υπόλοιπα 1/1/2020	6.870.070	6.450.579	13.320.649	2.126.408
Προσθήκες	0	0	0	0
Πωλήσεις / Απαξιώσεις	0	0	0	0
Υπόλοιπα 31/12/2020	6.870.070	6.450.579	13.320.649	2.126.408
Προσθήκες	0	0	0	0
Πωλήσεις / Απαξιώσεις	0	0	0	0
Υπόλοιπα 31/12/2021	6.870.070	6.450.579	13.320.649	2.126.408
Αποσβέσεις				
Υπόλοιπα 1/1/2020	0	4.330.448	4.330.448	2.126.408
Αποσβέσεις περιόδου	0	258.024	258.024	0
Πωλήσεις / Απαξιώσεις	0	0	0	0
Υπόλοιπα 31/12/2020	0	4.588.472	4.588.472	2.126.408
Αποσβέσεις περιόδου	0	258.023	258.023	0
Πωλήσεις / Απαξιώσεις	0	0	0	0
Υπόλοιπα 31/12/2021	0	4.846.495	4.846.495	2.126.408
Αναπόσβεστα υπόλοιπα				
Αναπόσβεστο υπόλοιπο 31/12/2020	6.870.070	1.862.107	8.732.177	0
Αναπόσβεστο υπόλοιπο 31/12/2021	6.870.070	1.604.084	8.474.154	0

Τα πιο πάνω πάγια περιουσιακά στοιχεία αντιπροσωπεύουν την αξία του ακινήτου που κατέχει η Εταιρεία στο Βιομηχανικό Πάρκο Κηφισιάς. Η εύλογη αξία του ακινήτου αξιολογήθηκε και η διοίκηση διαπίστωσε ότι η εύλογη αξία του ακινήτου υπερτερεί σημαντικά του ιστορικού κόστους του και κατέληξε στο συμπέρασμα ότι δεν συντρέχει λόγος για οιανδήποτε αναπροσαρμογή του ιστορικού κόστους του.

9. Εμπορικές και άλλες απαιτήσεις

Οι εμπορικές και άλλες απαιτήσεις της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	2021	2020
	€	€
Εμπορικές απαιτήσεις από μη συνδεδεμένες εταιρείες	4.704	23.812
Εμπορικές απαιτήσεις από συνδεδεμένες εταιρείες	4.973	3.730
Προκαταβολές σε προμηθευτές	10.000	10.000
Προπληρωμένα έξοδα και έσοδα επομένων χρήσεων	13.574	11.763
Διάφορες άλλες απαιτήσεις	23.590	23.591
Σύνολο εμπορικών και άλλων απαιτήσεων	**56.841**	**72.896**

Η έκθεση της Εταιρείας σε πιστωτικό κίνδυνο και σε ζημιές απομείωσης αναφορικά με εμπορικές και άλλες απαιτήσεις παρουσιάζεται στη σημείωση 20 των οικονομικών καταστάσεων

10. Εμπορικές απαιτήσεις από συνδεδεμένες εταιρείες

Οι εμπορικές απαιτήσεις από συνδεδεμένες εταιρείες, που περιλαμβάνονται στις «Εμπορικές και άλλες απαιτήσεις» της σημείωσης 9, αναλύονται ως ακολούθως:

	2021	2020
	€	€
Άης Σκουπ Παγκρατίου ΑΕ	4.973	3.730
Σύνολο απαιτήσεων από συνδεδεμένες Εταιρείες	**4.973**	**3.730**

11. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα που κατείχε η Εταιρεία την 31/12/2021 και την 31/12/2020 αποτελούνται από τα ακόλουθα ποσά:

	2021	2020
	€	€
Μετρητά στο ταμείο	16.009	16.008
Καταθέσεις όψεως	1.366.037	1.395.953
Καταθέσεις βραχυπρόθεσμες	0	0
Σύνολο ταμειακών διαθέσιμων και ισοδύναμων	**1.382.046**	**1.411.961**

12. Μετοχικό κεφάλαιο

Το εγκριθέν και κατεβλημένο Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρείας έχει ως εξής:

	2021	2020
	€	€
Κεφάλαιο που εγκρίθηκε		
150,000 κοινές ονομαστικές μετοχές προς €5 εκάστη	750.000	750.000
Κεφάλαιο που εκδόθηκε και κατεβλήθηκε		
150,000 κοινές ονομαστικές μετοχές προς €5 εκάστη	750.000	750.000

13. Δάνεια

Τα μακροπρόθεσμα και βραχυπρόθεσμα δάνεια της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	2021	2020
	€	€
Δάνειο - μακροπρόθεσμο	2.856.000	3.304.000
Δάνειο - βραχυπρόθεσμο	448.000	448.000
Σύνολο Ομολογιακού Δανείου	**3.304.000**	**3.752.000**

Κατά τη διάρκεια της κλειόμενης χρήσης η Εταιρεία αποπλήρωσε ομολογίες συνολικού ποσού 448 χιλ ευρώ.

Το 2020 η διοίκηση της Εταιρείας συμφώνησε και υπέγραψε με την ανάδοχο τράπεζα Alpha Bank την τροποποίηση του Προγράμματος Εκδόσεως Κοινού Ομολογιακού της Δανείου που περιλαμβάνει την επέκταση του δανείου μέχρι το 2027.

Συγκεκριμένα η αποπληρωμή των ομολογιών προβλέπεται από την σύμβαση να πραγματοποιηθεί ως εξής:

2022	2023	2024	2025	2026	2027
€	€	€	€	€	€
448.000	**448.000**	**448.000**	**448.000**	**448.000**	**1.064.000**

14. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

	2021	2020
	€	€
Εγγύηση από συνδεδεμένη εταιρεία έναντι ενοικίασης χώρων	100.000	100.000
Σύνολο λοιπών μακροπροθέσμων υποχρεώσεων	**100.000**	**100.000**

Η πιο πάνω εγγύηση κατεβλήθηκε από την συνδεδεμένη εταιρεία Όπτιμαλ Σαπλάι Τσέιν ΑΕ και αφορά εγγύηση σχετικά με την εκμίσθωση ακινήτου της Εταιρείας προς αυτή.

15. Εμπορικές και άλλες υποχρεώσεις

Οι εμπορικές και άλλες υποχρεώσεις της εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

	2021	2020
	€	€
Εμπορικές υποχρεώσεις σε μη συνδεδεμένες εταιρείες	14.876	162
Εμπορικές υποχρεώσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες	0	4.158
Εξοδα χρήσης δουλευμένα	25.515	28.374
Σύνολο εμπορικών και άλλων υποχρεώσεων	**40.391**	**32.694**

Τα έξοδα χρήσης δουλευμένα αντιπροσωπεύουν κυρίως τους δουλευμένους τόκους πληρωτέους για την περίοδο Σεπτεμβρίου - Δεκεμβρίου 2021. Οι τόκοι του ομολογιακού δανείου υπολογίζονται και καταβάλλονται σε εξαμηνιαία βάση, κάθε Μάρτιο και Σεπτέμβριο.

16. Εμπορικές υποχρεώσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες

Οι εμπορικές υποχρεώσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες, που περιλαμβάνονται στις «Εμπορικές και άλλες υποχρεώσεις» της σημείωσης 15, αναλύονται ως ακολούθως:

	2021	2020
	€	€
Όπτιμαλ Σαπλάι Τσέιν ΑΕ	0	4.158
Σύνολο υποχρεώσεων από συνδεδεμένες Εταιρείες	**0**	**4.158**

17. Συνδεδεμένες εταιρείες και συναλλαγές με αυτές

Οι συναλλαγές με συνδεδεμένες εταιρείες καθορίζονται από το Ν. 4172/2013 άρθρο 2. Συνοπτικά, συνδεδεμένο μέρος είναι το μέρος που συνδέεται με την Εταιρεία εάν είτε άμεσα είτε έμμεσα μέσω ενός ή περισσότερων διαμεσολαβούντων, το μέρος ελέγχει την Εταιρεία, ελέγχεται από την Εταιρεία ή τελεί υπό κοινό έλεγχο με την Εταιρεία, έχει συμμετοχή στην Εταιρεία που του δίνει τη δυνατότητα να ασκήσει σημαντική επιρροή πάνω σε αυτήν ή ελέγχει από κοινού με άλλο μέρος την Εταιρεία.

Συνδεδεμένες εταιρείες κατά την πιο πάνω έννοια είναι :

- Η εταιρεία **Όπτιμαλ Σαπλάι Τσέιν ΑΕ** στην οποία η Εταιρεία εκμισθώνει το μεγαλύτερο μέρος του ακινήτου της.
- Η εταιρεία **Άης Σκουπ Παγκρατίου ΑΕ** που δραστηριοποιείται στον τομέα του επισιτισμού και στην οποία η Εταιρεία εκμισθώνει χώρο γραφείου.

Οι πιο κάτω συναλλαγές έγιναν με τις πιο πάνω συνδεδεμένες εταιρείες :

	1/1 - 31/12/2021	1/1 - 31/12/2020
	€	€
Μισθώματα εισπρακτέα από συνδεδεμένες εταιρείες:		
Όπτιμαλ Σαπλάι Τσέιν ΑΕ	1.142.400	1.142.400
Άης Σκουπ Παγκρατίου ΑΕ	1.200	1.200
Σύνολο εισπρακτέων μισθωμάτων από συνδεδεμένες εταιρείες	**1.143.600**	**1.143.600**
Αγορές από συνδεδεμένες εταιρείες:		
Όπτιμαλ Σαπλάι Τσέιν ΑΕ	40.671	41.536
Σύνολο αγορών από συνδεδεμένες εταιρείες	**40.671**	**41.536**

Οι μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες εμπορικές οφειλές και υποχρεώσεις μεταξύ των συνδεδεμένων εταιρειών απεικονίζονται στις σημειώσεις 10, 14 και 16.

18. Ανειλημμένες κεφαλαιουχικές υποχρεώσεις

Η Εταιρεία δεν είχε ανειλημμένες υποχρεώσεις για κεφαλαιουχικές δαπάνες την 31η Δεκεμβρίου 2021.

19. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Σύμφωνα με τη φορολογική νομοθεσία οι εταιρείες υποβάλουν τις φορολογικές τους δηλώσεις και καταβάλλουν φόρους με βάση τον προσδιορισμό φορολογητέου εισοδήματος. Η ερμηνεία της φορολογικής νομοθεσίας από τις φορολογικές αρχές που εφαρμόζεται στις συναλλαγές και στις δραστηριότητες της Εταιρείας μπορεί να μην συνάδει με αυτή της διοίκησης της Εταιρείας. Ως αποτέλεσμα, ο

χειρισμός κάποιων συναλλαγών μπορεί να αμφισβητηθεί από τις φορολογικές αρχές και η Εταιρεία να επιβαρυνθεί με πρόσθετους φόρους, κυρώσεις και τόκους που μπορεί να είναι σημαντικοί. Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις από το 2012 έως και το 2021. Η Εταιρεία μέχρι σήμερα δεν έχει λάβει πρόσκληση ελέγχου για τις χρήσεις 2012, 2013, 2014, 2015 και 2016 και από τη στιγμή που έχει εξαντληθεί το χρονικό διάστημα των πέντε ετών στο οποίο θα έπρεπε να έχει ελεγχθεί από τις αρμόδιες αρχές, πλέον οι χρήσεις αυτές μπορούν να θεωρηθούν περαιωμένες. Κατά συνέπεια οι χρήσεις που παραμένουν ανοικτές προς έλεγχο είναι οι χρήσεις από το 2017 μέχρι και το 2021.

20. Χρηματοοικονομικά μέσα και διαχείριση κινδύνων

Η πολιτική και ο τρόπος διαχείρισης των κινδύνων περιγράφεται αναλυτικά στην Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου πιο πάνω. Αναλυτικότερα η Εταιρεία εκτίθεται στους ακόλουθους κινδύνους:

Λειτουργικό περιβάλλον της Εταιρείας

Η Ελληνική οικονομία πέρασε μετά από δεκαετή κρίση σε στάδιο ανάκαμψης και αισιοδοξίας. Η αβεβαιότητα που επικράτησε άφησε την θέση της το 2019 σε θετικές προοπτικές μέχρι και το ξέσπασμα στις αρχές του 2020 της πανδημίας Covid-19 όπως αναφέρεται και στην σημείωση 22. Η τρέχουσα ενεργειακή κρίση αποτελεί ένα ακόμη κίνδυνο.

Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος προκύπτει όταν η αδυναμία των συμβαλλομένων μερών να εξοφλήσουν τις υποχρεώσεις τους θα μπορούσε να μειώσει το ποσό των μελλοντικών ταμειακών εισροών από χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία κατά την ημερομηνία του Ισολογισμού. Η Εταιρεία εφαρμόζει διαδικασίες που να βεβαιώνουν ότι οι συναλλαγές γίνονται με πελάτες με αποδεδειγμένο ιστορικό αξιοπιστίας.

Κίνδυνος Επιτοκίων

Ο εν λόγω κίνδυνος προέρχεται από την πιθανότητα αύξησης των βραχυπροθέσμων και μακροπροθέσμων επιτοκίων, δεδομένου ότι το σύνολο του δανεισμού της Εταιρείας αφορά δάνεια κυμαινόμενου επιτοκίου.

Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας είναι ο κίνδυνος που προκύπτει όταν οι λήξεις των κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων και των τρεχουσών υποχρεώσεων δεν συμπίπτουν. Η διεύθυνση της Εταιρείας εφαρμόζει διαδικασίες με σκοπό την ελαχιστοποίηση τέτοιων περιπτώσεων, όπως η διατήρηση ικανοποιητικών μετρητών.

Όσον αφορά στο υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου της Εταιρείας συνολικού ποσού € 3.304.000 η αποπληρωμή του βάσει της ισχύουσας σύμβασης θα πραγματοποιηθεί ως περιγράφεται αναλυτικά στην σημείωση 13.

Κίνδυνος συμμόρφωσης

Ο κίνδυνος συμμόρφωσης είναι ο κίνδυνος χρηματικής απώλειας, συμπεριλαμβανομένης και απώλειας από πρόστιμα και άλλες ποινές, που απορρέει από τη μη συμμόρφωση με τους νόμους και κανονισμούς του κράτους. Ο κίνδυνος αυτός περιορίζεται σε μεγάλο βαθμό από την εμπειρία και προσήλωση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και άλλων ασφαλιστικών δικλείδων που εφαρμόζει η Εταιρεία.

Η λογιστική αξία των χρηματοοικονομικών μέσων αντιπροσωπεύει τη μέγιστη έκθεση της Εταιρείας σε πιστωτικό κίνδυνο. Η μέγιστη έκθεση της Εταιρείας σε πιστωτικό κίνδυνο κατά την ημερομηνία αναφοράς είναι η ακόλουθη:

	2021	2020
	€	€
Εμπορικές και άλλες απαιτήσεις	56.841	72.895
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	1.382.046	1.411.961
Σύνολο μεγίστης έκθεσης σε πιστωτικό κίνδυνο	**1.438.887**	**1.484.856**

21. Εύλογες Αξίες

Η εύλογη αξία είναι το ποσό για το οποίο ένα περιουσιακό στοιχείο θα μπορούσε να ανταλλαγεί ή μία υποχρέωση να διακανονιστεί, μεταξύ ενημερωμένων και πρόθυμων προσώπων σε μία συναλλαγή σε καθαρά εμπορική βάση.
Η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων της Εταιρείας είναι περίπου οι ίδιες με αυτές που παρουσιάζονται στον Ισολογισμό και για τον λόγο αυτό δεν προέκυψε ανάγκη απομείωσης της αξίας οποιουδήποτε περιουσιακού στοιχείου της Εταιρείας.

22. Γεγονότα που συνέβησαν μετά την περίοδο αναφοράς

Δεν υπήρξαν σημαντικά γεγονότα που να αφορούν αποκλειστικά την Εταιρεία, πέρα από τις καθολικές επιπτώσεις της συνεχιζόμενης πανδημίας, μετά το τέλος της κλειομένης χρήσης που να έχουν σημαντικές επιπτώσεις στην κατανόηση των οικονομικών καταστάσεων ή που θα μπορούσαν να επηρεάσουν την αληθινή και εύλογη εικόνα των Οικονομικών Καταστάσεων κατά την 31η Δεκεμβρίου 2021



Κηφισιά Παλάς Ανώνυμος Εταιρεία Εκμετάλλευσης Ακινήτων

ΑΡ.Μ.Α.Ε.: 58122/01ΑΤ/Β/05/063 – ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ: 6144901000

Έδρα: Α. Μεταξά 6, 14564 Κηφισιά

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

16ης Εταιρικής Χρήσης από 1η Ιανουαρίου έως 31η Δεκεμβρίου 2021

Σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα για εταιρείες που κατατάσσονται στην κατηγορία «Μικρές» (Ν. 4308/2014)

Περιεχόμενο

Α) Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου

Β) Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση 1/1/2021 - 31/12/2021

- Ισολογισμός
- Κατάσταση Αποτελεσμάτων
- Κατάσταση Μεταβολών Καθαρής Θέσης
- Επεξηγηματικές Σημειώσεις

Α) ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Κυρίες και κύριοι μέτοχοι,

με τη λήξη της 16ης εταιρικής χρήσης (01/01/2021– 31/12/2021) σας υποβάλλουμε, σύμφωνα με το Νόμο και το Καταστατικό της εταιρείας **Κηφισιά Παλάς Ανώνυμος Εταιρεία Εκμετάλλευσης Ακινήτων,** εφεξής η «Εταιρεία», την Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου, η οποία καταρτίσθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 150 του Ν.4548/2018.

Η παρούσα Έκθεση εμπεριέχει τον απολογισμό των οικονομικών αποτελεσμάτων της χρήσης 2021 και την καταγραφή των σημαντικών γεγονότων, τόσο κατά τη διάρκεια της χρήσης του 2021 όσο και μετά τη λήξη αυτής, μέχρι την ημερομηνία υποβολής της. Επίσης εμπεριέχει την ανάλυση των κυριότερων κινδύνων, συμπεριλαμβανομένων των κινδύνων που πηγάζουν από την συνεχιζόμενη πανδημία Covid-19 τις προοπτικές εξέλιξης, καθώς και την παράθεση των συναλλαγών με συνδεδεμένα μέρη.

(α) Δραστηριότητες Εταιρείας και σημαντικά γεγονότα κατά τη χρήση του 2021

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στις επενδύσεις και τις εκμεταλλεύσεις ακίνητων.

Η Εταιρεία έχει στην ιδιοκτησία της βιομηχανικό ακίνητο επί της Εθνικής Οδού Αθηνών Λαμίας στο ύψος του 13ου χιλιομέτρου στο Βιομηχανικό Πάρκο Κηφισιάς, στον ομώνυμο Δήμο Κηφισιάς.

Τα εισοδήματα της Εταιρείας προέρχονται κατά κύριο λόγο από τις εκμισθώσεις χώρων του ακινήτου της. Κατά τη διάρκεια της υπό ανασκόπηση χρήσης η πλειοψηφία των χώρων του ακινήτου παρέμειναν εκμισθωμένοι και απέφεραν στην Εταιρεία τα αναμενόμενα εισοδήματα. Μεγάλο μέρος του ακινήτου της Εταιρείας εκμισθώνεται, με μακροχρόνια δέσμευση, σε συνδεδεμένη εταιρεία που δραστηριοποιείται στο τομέα της παραγωγής. Η Εταιρεία δεν επηρεάστηκε από την οικονομική κρίση που προήλθε από την συνεχιζόμενη πανδημία καθώς οι υφιστάμενοι μισθωτές συνέχισαν την λειτουργία τους και κατέβαλαν κανονικά τα οφειλόμενα προς την Εταιρεία μισθώματα. Σημειώνεται ότι κατά την διάρκεια του 2021 δεν σημειώθηκε καμία μεταβολή στις μισθώσεις.

Η διοίκηση διαπίστωσε ότι η εύλογη αξία του ακινήτου της εταιρείας υπερτερεί σημαντικά του ιστορικού κόστους του και κατέληξε στο συμπέρασμα ότι δεν συντρέχει λόγος για αναπροσαρμογή του ιστορικού κόστους του. Για την εξαγωγή του συμπεράσματος αυτού η Εταιρεία υιοθέτησε τις αρχές που περιγράφονται στην παράγραφο 1.5. των οικονομικών καταστάσεων πιο κάτω.

(β) Επιδόσεις και χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας

Σας παραθέτουμε παρακάτω τις σημαντικότερες πληροφορίες, διευκρινίσεις και τα σημαντικότερα οικονομικά στοιχεία που πηγάζουν από τις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας, οι οποίες έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τον νόμο Ν.4308/2014 με βάσει τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα.

Ο τζίρος της Εταιρείας κατά τη χρήση του 2021 ανήλθε σε 1,397 χιλ ευρώ και παρέμεινε ακριβώς στα ίδια επίπεδα με το 2020.

Το μεικτό κέρδος διαμορφώθηκε σε 1,059 χιλ ευρώ το 2021 ελαφρώς μειωμένο από τα 1,065 χιλ ευρώ το 2020 .

Τα κέρδη προ φόρων, χρηματοοικονομικών εσόδων, χρηματοοικονομικών εξόδων και αποσβέσεων (EBITDA) ανήλθαν στα 1,250 χιλ ευρώ σε σύγκριση με 1,255 χιλ ευρώ το 2021.

Οι συνολικές αποσβέσεις στα 258 χιλ ευρώ το 2021 παραμένουν στο ίδιο επίπεδο με το 2020 σε συνάρτηση το ύψος των παγίων περιουσιακών στοιχείων που παρέμειναν σταθερά.

Τα κέρδη προ φόρων αυξήθηκαν κατά 1% στα 893 χιλ ευρώ το 2021 σε σύγκριση με 885 χιλ ευρώ το 2020 λόγω των μειωμένων χρηματοοικονομικών εξόδων.

Τα κέρδη μετά φόρων, αυξήθηκαν κατά 3,6% από 671 χιλ ευρώ το 2020 σε 696 χιλ ευρώ το 2021. Η αύξηση οφείλεται στην αύξηση των κερδών προ φόρων αλλά κυρίως οφείλεται στην μείωση του φορολογικού συντελεστή από 24% σε 22%

Οι χρηματοοικονομικοί δείκτες επιδόσεων της Εταιρείας διαμορφώθηκαν το 2021 σε σύγκριση με το 2020, ως εξής:

Χρηματοοικονομικός Δείκτης	*2021*	*2020*
Κυκλοφορούν Ενεργητικό / Σύνολο Περιουσιακών Στοιχείων	14,5%	14,5%
Ίδια Κεφάλαια / Σύνολο Βραχυπροθέσμων και Μακροπροθέσμων Υποχρεώσεων	174,2%	136,7%
Ίδια Κεφάλαια / Σύνολο μη Κυκλοφοριακών Περιουσιακών Στοιχείων	74,3%	67,6%
Σύνολο Κυκλοφοριακών Περιουσιακών Στοιχείων / Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων	218,1%	162,9%
Μικτά Αποτελέσματα / Πωλήσεις	75,9%	76,3%
EBITDA / Ίδια Κεφάλαια	19,8%	21,3%
Κέρδη Προ Φόρων / Πωλήσεις	64,0%	63,3%
Κέρδη Μετά Φόρων / Ίδια Κεφάλαια	11,0%	11,4%

(γ) Διανομή Μερίσματος

Το Διοικητικό Συμβούλιο, λαμβάνοντας υπόψιν τα αποτελέσματα της χρήσης, τη μελλοντική στρατηγική της Εταιρείας, τις μελλοντικές ταμειακές ροές και το σύνολο των διανεμομένων κερδών μετά την προσθήκη των διανεμομένων κερδών της κλειόμενης χρήσης, θα προτείνει προς την Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων τη διανομή μερίσματος €3 ανά μετοχή, που ισοδυναμεί με την διανομή συνολικού μερίσματος €450,000. Η προτεινόμενη διανομή είναι σύμφωνη με τα Άρθρα 159-161 του Ν.4548/2018.

(δ) Εκτιμήσεις για την εξέλιξη των δραστηριοτήτων κατά την χρήση του 2022

Η κοινωνικοοικονομική αβεβαιότητα και κρίση που τροφοδοτείται από την βαθιά υγειονομική κρίση που ανέκυψε στις αρχές του 2020 συνεχίζεται κατά το πρώτους μήνες του 2022 και εκτιμάται ότι θα συνεχιστεί μέχρι το τέλος της άνοιξης με αρχές του καλοκαιριού του 2022. Στην υγειονομική κρίση έχει προστεθεί και η ενεργειακή κρίση η οποία επιφέρει σημαντική επιπρόσθετη αβεβαιότητα στην οικονομία και τις αγορές. Παρά τις δυσκολίες η διοίκηση εκτιμά ότι η Εταιρεία θα συνεχίσει να διατηρεί τις υφιστάμενες εκμισθώσεις και θα επιτευχθούν ικανοποιητικά οικονομικά αποτελέσματα. Η διοίκηση σε κάθε περίπτωση συνεχίζει να αξιολογεί συνεχώς τους κινδύνους και συνεχίζει να λαμβάνει έγκαιρα τα κατάλληλα μέτρα για τον μετριασμό των επιπτώσεων από τους διάφορους κινδύνους.

(ε) Προσωπικό

Η φύση και το μέγεθος των επιχειρησιακών αναγκών της Εταιρείας δεν απαιτεί την απασχόληση προσωπικού.

(στ) Σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Οι συνδεδεμένες με την Εταιρεία εταιρείες κατά την έννοια του ΔΛΠ 24, απεικονίζονται στην σημείωση 17 των οικονομικών καταστάσεων. Οι συναλλαγές, οι εμπορικές απαιτήσεις, οι μακροπρόθεσμες εμπορικές υποχρεώσεις και οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τις συνδεδεμένες εταιρείες εμφανίζονται στις σημειώσεις 10, 14 , 16 και 17 αντίστοιχα.

(ζ) Διαχείριση κινδύνων

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει τη συνολική ευθύνη για την υιοθέτηση και επίβλεψη της πολιτικής διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας.

Οι αρχές διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας υιοθετούνται για να εντοπίζονται και αναλύονται οι κίνδυνοι που αντιμετωπίζει η Εταιρεία, έτσι ώστε να θέτει κατάλληλα όρια κινδύνων και ελέγχων για να παρακολουθεί τους κινδύνους. Οι αρχές και τα συστήματα διαχείρισης κινδύνων αναθεωρούνται για να αντανακλούν τις αλλαγές στις συνθήκες αγοράς και τις αλλαγές του μακροοικονομικού περιβάλλοντος.

Συνοπτικά η διοίκηση της Εταιρείας αξιολογεί επί συνεχούς βάσεως:

1) Αν υπάρχουν ενδείξεις αναφορικά με την πιθανότητα λύσεως οποιασδήποτε από τις συμβάσεις μισθώσεων και παράλληλα αν υπάρχουν ενδείξεις αναφορικά με την πιθανότητα μεγάλης κρίσης στην αγορά ακινήτων που να σηματοδοτεί ανυπέρβλητες δυσκολίες στην εξεύρεση νέων φερέγγυων μισθωτών.

2) Αν υπάρχουν ενδείξεις αναφορικά με την πιθανότητα μη είσπραξης των εμπορικών και άλλων απαιτήσεων. Όπου υπάρχουν τέτοιες ενδείξεις υπολογίζεται το μη ανακτήσιμο ποσό και δημιουργείται ανάλογη πρόβλεψη.

3) Την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει ως δρώσα οικονομική μονάδα (going-concern), λαμβάνοντας υπόψη το μακροοικονομικό περιβάλλον και την τρέχουσα οικονομική κατάσταση της.

Η διοίκηση της Εταιρείας βεβαίως δεν είναι πάντοτε σε θέση να προβλέψει όλες τις εξελίξεις στο μέτωπο της οικονομίας και τις συνέπειες που θα μπορούσαν να έχουν στα αποτελέσματα, τις ταμειακές ροές και τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας.

Τέλος η διοίκηση σημειώνει την ομόφωνη απόφαση της Ετήσιας Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας που έλαβε χώρα την 2α Μαρτίου 2017 όπου ενέκρινε όπως η Εταιρεία κάνει χρήση της δυνατότητας που της παρέχει ο Ν.4336/2015 για υποβολή των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας χωρίς τακτικό έλεγχο από ανεξάρτητους Λογιστές - Ελεγκτές. Η απόφαση αυτή της Ετήσιας Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας παραμένει έκτοτε σε πλήρη ισχύ.

Κατόπιν των ανωτέρω σας παρακαλούμε όπως:

- Εγκρίνετε τις Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της 16ης Χρήσης (1η Ιανουαρίου 2021 – 31η Δεκεμβρίου 2021) μετά της επί αυτών Έκθεσης του Διοικητικού Συμβουλίου.
- Απαλλάξετε εμάς από κάθε ευθύνη για τα πεπραγμένα της 16ης Χρήσης (1η Ιανουαρίου 2021 - 31η Δεκεμβρίου 2021), σύμφωνα με τον Νόμο και το Καταστατικό.

Κηφισιά, 16η Φεβρουαρίου, 2022

Το Διοικητικό Συμβούλιο

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου	Το μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου	Το μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου
Στυλιανός Στεφάνου	Ειρήνη Ζερβού	Ιωάννης Ζερβός

Β) ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ 1/1 – 31/12/2021

Ισολογισμός

Ο Ισολογισμός της Εταιρείας την 31/12/2021 και ο αντίστοιχος περσινός Ισολογισμός την 31/12/2020 έχουν ως εξής:

	Σημειώσεις	31/12/21	31/12/20
		€	€
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ			
Μη κυκλοφοριακά περιουσιακά στοιχεία			
Πάγια περιουσιακά στοιχεία	8	8.474.154	8.732.177
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	8	0	0
		8.474.154	**8.732.177**
Κυκλοφοριακά περιουσιακά στοιχεία			
Εμπορικές και άλλες απαιτήσεις	9 , 10	56.841	72.896
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	11	1.382.046	1.411.961
		1.438.887	**1.484.857**
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων		**9.913.041**	**10.217.034**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Ίδια κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	12	750.000	750.000
Αποθεματικά		250.000	250.000
Αποτελέσματα εις νέο		5.297.188	4.901.487
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**6.297.188**	**5.901.487**
Υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δάνεια	13	2.856.000	3.304.000
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	14	100.000	100.000
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		**2.956.000**	**3.404.000**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Εμπορικές και άλλες υποχρεώσεις	15 , 16	40.391	32.694
Μερίσματα πληρωτέα		0	300.000
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	7	171.462	130.853
Δάνεια	13	448.000	448.000
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		**659.853**	**911.547**
Σύνολο υποχρεώσεων		**3.615.853**	**4.315.547**
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων, προβλέψεων και υποχρεώσεων		**9.913.041**	**10.217.034**

Κατάσταση Αποτελεσμάτων

Η Κατάσταση Αποτελεσμάτων της Εταιρείας κατά την υπό επισκόπηση χρήση από 1/1 - 31/12/2021 και της αντίστοιχης περσινής χρήσης 1/1 - 31/12/2020 έχει ως εξής:

	Σημειώσεις	1/1 - 31/12/2021	1/1 - 31/12/2020
		€	€
Πωλήσεις	3	1.396.671	1.396.906
Κόστος πωληθέντων	4	-337.249	-331.617
Μικτό κέρδος		**1.059.422**	**1.065.289**
Έξοδα διοίκησης	5	-67.805	-68.608
Αποτελέσματα προ τόκων και φόρων		**991.617**	**996.681**
Πιστωτικοί τόκοι και συναφή έσοδα		121	1.439
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα		-98.385	-113.268
Χρηματοοικονομικά - καθαρά έξοδα	6	**-98.264**	**-111.829**
Κέρδη προ φόρων		**893.353**	**884.852**
Φόρος εισοδήματος	7	-197.652	-213.487
Κέρδη μετά φόρων		**695.701**	**671.365**

Κατάσταση Μεταβολών Καθαρής Θέσης

Η Κατάσταση Μεταβολών Καθαρής Θέσης της Εταιρείας κατά την περίοδο αναφοράς 1/1 - 31/12/2021 και της αντίστοιχης περσινής περιόδου 1/1 - 31/12/2020 έχει ως εξής:

	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποθεματικά	Αποτελεσμάτα σε νέο	Σύνολο
Μεταβολή ιδίων κεφαλαίων χρήσης 1/1 - 31/12/2021				
	€	€	€	€
Υπόλοιπα 1/1/2021	750.000	250.000	4.901.487	5.901.487
Κέρδη μετά φόρων			695.701	695.701
Αποθεματικά			0	0
Μέρισμα			-300.000	-300.000
Υπόλοιπα 31/12/2021	**750.000**	**250.000**	**5.297.188**	**6.297.188**
Μεταβολή ιδίων κεφαλαίων χρήσης 1/1 - 31/12/2020				
Υπόλοιπα 1/1/2020	750.000	239.069	4.541.053	5.530.122
Κέρδη μετά φόρων			671.365	671.365
Αποθεματικά		10.931	-10.931	0
Μέρισμα			-300.000	-300.000
Υπόλοιπα 31/12/2020	**750.000**	**250.000**	**4.901.487**	**5.901.487**

Κηφισιά, 16η Φεβρουαρίου,, 2022

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου & Διευθύνων Σύμβουλος	Το μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου	Φοροτεχνικός - Λογιστής Α' Τάξης - 0104903
Στυλιανός Στεφάνου	Ειρήνη Ζερβού	Κωνσταντίνος Τιγκλιανίδης

Επεξηγηματικές σημειώσεις

1. Γενικές Πληροφορίες

1.1. Δήλωση συμμόρφωσης

Οι Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας έχουν καταρτιστεί σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα, όπως αυτά υιοθετήθηκαν από το Νόμο 4308/2014.

1.2. Βάση ετοιμασίας

Οι Οικονομικές Καταστάσεις έχουν ετοιμαστεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους όπως **το ιστορικό** αυτό **κόστος** έχει τροποποιηθεί με την εκτίμηση για την εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων μέσω των αποτελεσμάτων και με την **αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας (going concern)**.

1.3. Κατάσταση Αποτελεσμάτων

Η Εταιρεία παρουσιάζει τα συνολικά έσοδά της στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων. Γίνεται ταξινόμηση των διαφόρων εσόδων και εξόδων της Εταιρείας με βάση τη λειτουργία της καταλήγοντας στα κέρδη μετά από φόρους.

1.4. Χρήση λογιστικών εκτιμήσεων και κρίσεων

Η ετοιμασία των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα απαιτεί από τη διοίκηση την άσκηση κρίσης, να προβαίνει σε εκτιμήσεις και να υιοθετεί παραδοχές οι οποίες επηρεάζουν την εφαρμογή των λογιστικών αρχών, των ποσών ενεργητικού και υποχρεώσεων και των ποσών εσόδων και εξόδων. Παρά το γεγονός ότι οι εκτιμήσεις, οι παραδοχές και οι υπολογισμοί βασίζονται στην εμπειρία και στις καλύτερες δυνατές γνώσεις της διοίκησης σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί τελικά να διαφέρουν από τα αναμενόμενα.

Οι εκτιμήσεις και παραδοχές αναθεωρούνται σε συνεχή βάση. Αναθεωρήσεις σε λογιστικές εκτιμήσεις αναγνωρίζονται στην περίοδο κατά την οποία η εκτίμηση αναθεωρείται καθώς επίσης και στις επόμενες περιόδους αν η αναθεώρηση των λογιστικών εκτιμήσεων επηρεάζει και τις επόμενες περιόδους.

1.5. Επενδύσεις σε ακίνητα

Ακίνητα τα οποία εκμεταλλεύεται με στόχο τις μακροχρόνιες αποδόσεις ενοικίων ή για ανατίμηση της αξίας τους ή και τα δύο θεωρούνται επενδύσεις σε ακίνητα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιόκτητα οικόπεδα και ιδιόκτητα κτίρια. Αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης και μεταγενέστερα αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία τους. Η εύλογη αξία βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά. Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα απεικονίζει, μεταξύ άλλων, έσοδα από ενοίκια υφιστάμενων μισθώσεων και παραδοχές σχετικά με τα έσοδα από ενοίκια από μελλοντικές μισθώσεις, υπό το φως των τρεχουσών συνθηκών που ισχύουν στην αγορά. Μεταγενέστερες από την απόκτηση του ακινήτου 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 επισκευών και συντηρήσεων επιβαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσης κατά την οποία πραγματοποιούνται.

1.6. Πρόβλεψη για επισφαλείς απαιτήσεις

Η Εταιρεία εξετάζει αν υπάρχουν ενδείξεις αναφορικά με την πιθανότητα μη είσπραξης των εμπορικών και άλλων απαιτήσεων της. Όπου υπάρχουν τέτοιες ενδείξεις υπολογίζεται το μη ανακτήσιμο ποσό και δημιουργείται ανάλογη πρόβλεψη. Το ποσό της πρόβλεψης αναγνωρίζεται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων της χρήσης κατά τη διάρκεια της οποίας προέκυψαν οι ενδείξεις και έγινε ο υπολογισμός του μη ανακτήσιμου ποσού. Η αναθεώρηση του πιστωτικού κινδύνου είναι συνεχής και η μεθοδολογία και οι υποθέσεις για υπολογισμό της πρόβλεψης επισφαλών απαιτήσεων εξετάζονται κατά τακτά χρονικά διαστήματα.

1.7. Φορολογία

Για τον προσδιορισμό της πρόβλεψης για εταιρικό φόρο απαιτούνται κάποιες εκτιμήσεις. Η Εταιρεία αναγνωρίζει τις φορολογικές υποχρεώσεις της με τον σχηματισμό ανάλογης πρόβλεψης μέσα στην χρήση στην οποία προέκυψαν τα κέρδη προ φόρων. Όπου το τελικό φορολογικό αποτέλεσμα διαφέρει από την πρόβλεψη που είχε αρχικά σχηματιστεί, οι διαφορές επηρεάζουν την χρήση που έγινε ο προσδιορισμός της τελικής φορολογίας.

2. Σημαντικές λογιστικές αρχές

2.1. Αναγνώριση εσόδων στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων

Τα έσοδα συμπεριλαμβανομένων και των εσόδων από τόκους αναγνωρίζονται και υπολογίζονται σύμφωνα με την αρχή των δεδουλευμένων εσόδων.

2.2. Αναγνώριση εξόδων στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων

Τα έξοδα συμπεριλαμβανομένων και των εξόδων σε τόκους αναγνωρίζονται και υπολογίζονται σύμφωνα με την αρχή των δεδουλευμένων εξόδων.

2.3. Φορολογία

Γίνεται πρόβλεψη για εταιρικό φόρο επί των φορολογητέων κερδών της χρήσης με βάση τους ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές. Το έξοδο της φορολογίας περιλαμβάνει και οποιεσδήποτε αναπροσαρμογές στους πληρωτέους φόρους σε σχέση με προηγούμενες περιόδους.

2.4. Πάγια περιουσιακά στοιχεία

Ως πάγιο περιουσιακό στοιχείο αναγνωρίζεται όταν από τη χρήση του εν λόγω παγίου αναμένονται μελλοντικά οικονομικά οφέλη και όταν το κόστος του στοιχείου μπορεί να υπολογιστεί με αξιοπιστία. Τα πάγια περιουσιακά στοιχεία καταχωρούνται σε τιμή ιστορικού κόστους. Το ιστορικό κόστος περιλαμβάνει όλα τα έξοδα που απαιτούνται για να καταστεί το στοιχείο ικανό να λειτουργήσει.

Μετά την αρχική αναγνώριση, τα πάγια περιουσιακά στοιχεία παρουσιάζονται σε ιστορικό κόστος μείον τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και τις τυχόν συσσωρευμένες απομείωσεις των αξιών τους.

Οι αποσβέσεις υπολογίζονται σύμφωνα με τη σταθερή μέθοδο ώστε να αποσβεστεί το κόστος ή η επανεκτιμημένη αξία του κάθε πάγιου περιουσιακού στοιχείου στο διάστημα της αναμενόμενης ωφέλιμής ζωής του.

Τα ετήσια ποσοστά της σταθερής μεθόδου απόσβεσης έχουν ως εξής:

Ομάδα Παγίου	Ποσοστό Ετήσιας Απόσβεσης
Κτίρια - Εγκαταστάσεις Κτιρίων	4%

Δαπάνες επισκευών και συντηρήσεων των παγίων χρεώνονται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων της χρήσης. Οι δαπάνες που πραγματοποιήθηκαν για σημαντικές βελτιώσεις και ανακαινίσεις κεφαλαιοποιούνται αν θεωρηθεί ότι αυξάνουν την αξία και κατά συνέπεια τα μελλοντικά οφέλη από τη χρήση των παγίων περιουσιακών στοιχείων.

Τα κέρδη ή οι ζημιές που προκύπτουν από τη πώληση ή διαγραφή πάγιων περιουσιακών στοιχείων περιλαμβάνονται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων της χρήσης μέσα στην οποία προέκυψαν.

2.5. Χρηματοοικονομικά μέσα

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται στον Ισολογισμό της Εταιρείας, από τη στιγμή που η Εταιρεία καθίσταται ένα μέρος εκ των συμβαλλόμενων του χρηματοοικονομικού μέσου.

2.6. Εμπορικές και άλλες απαιτήσεις

Οι εμπορικές και άλλες απαιτήσεις αντιπροσωπεύουν απαιτήσεις κυρίως από έσοδα από μισθώματα που προκύπτουν κατά την συνήθη δραστηριότητα της Εταιρείας.

Οι προβλέψεις για μη ανακτήσιμα ποσά εμπορικών απαιτήσεων αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων όταν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι το περιουσιακό στοιχείο έχει απομειωθεί.

2.7. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αποτελούνται από μετρητά στο ταμείο και στην τράπεζα.

2.8. Δάνεια

Στον Ισολογισμό της Εταιρείας, τα τραπεζικά βραχυπρόθεσμα δάνεια τα οποία είναι πληρωτέα εντός δώδεκα μηνών, περιλαμβάνονται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις ενώ τα τραπεζικά μακροπρόθεσμα δάνεια πληρωτέα πέραν των δώδεκα μηνών, περιλαμβάνονται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.

2.9. Εμπορικές και άλλες υποχρεώσεις

Εμπορικές και άλλες υποχρεώσεις είναι οι υποχρεώσεις για την πληρωμή αγαθών ή υπηρεσιών που έχουν αποκτηθεί κατά τη συνήθη δραστηριότητα της Εταιρείας από τους προμηθευτές. Οι εμπορικές και άλλες υποχρεώσεις παρουσιάζονται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, εκτός και αν τα ποσά δεν είναι πληρωτέα εντός ενός έτους, οπότε παρουσιάζονται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.

2.10. Προβλέψεις

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν προκύπτει υποχρέωση για την Εταιρεία ως αποτέλεσμα ενός γεγονότος που συνέβη στο παρελθόν και είναι πιθανόν να ζητηθεί από την Εταιρεία να εξοφλήσει την υποχρέωση. Οι προβλέψεις εκτιμούνται από την διοίκηση με βάση το ποσόν που απαιτείται για την εξόφληση της υποχρέωσης κατά την ημερομηνία του Ισολογισμού.

2.11. Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις περιλαμβάνονται τα ποσά τα οποία είναι πληρωτέα πέραν των δώδεκα μηνών από την ημερομηνία του Ισολογισμού.

2.12. Συγκριτικά ποσά

Όπου κρίνεται αναγκαίο τα συγκριτικά ποσά αναπροσαρμόζονται για να συνάδουν με τις αλλαγές στην παρουσίαση της τρέχουσας χρήσης.

3. Πωλήσεις

Οι πωλήσεις της Εταιρείας προέρχονται από ενοίκια και αναλύονται μεταξύ συνδεδεμένων και μη εταιρειών ως εξής:

	1/1 - 31/12/2021	1/1 - 31/12/2020
	€	€
Πωλήσεις υπηρεσιών σε μη συνδεδεμένες	253.071	253.306
Πωλήσεις υπηρεσιών σε συνδεδεμένες	1.143.600	1.143.600
Σύνολο πωλήσεων	**1.396.671**	**1.396.906**

4. Κόστος Πωληθέντων

Το κόστος πωληθέντων αναλύεται ως εξής:

	1/1 - 31/12/2021	1/1 - 31/12/2020
	€	€
Φόροι - Τέλη	73.415	73.264
Αποσβέσεις παγίων στοιχείων	258.023	258.024
Διάφορα έξοδα	5.811	329
Συνολικό κόστος πωληθέντων	**337.249**	**331.617**

5. Δαπάνες διοίκησης

Οι δαπάνες διοίκησης αναλύονται ως εξής:

	1/1 - 31/12/2021	1/1 - 31/12/2020
	€	€
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	630	781
Ενέργεια	40.671	40.906
Ασφάλιστρα	25.984	26.409
Επισκευές	0	0
Διάφορα έξοδα	520	512
Σύνολο δαπανών διοίκησης	**67.805**	**68.608**

6. Χρηματοοικονομικά - καθαρά έξοδα

Τα χρηματοοικονομικά καθαρά έξοδα αναλύονται ως εξής:

	1/1 - 31/12/2021	1/1 - 31/12/2020
	€	€
Τόκοι πιστωτικοί και συναφή έσοδα	121	1.439
Τόκοι χρεωστικοί και συναφή έξοδα	-98.385	-113.268
Σύνολο καθαρών χρηματοοικονομικών εξόδων	**-98.264**	**-111.829**

Οι χρεωστικοί τόκοι το 2021 διαμορφώθηκαν στα 98 χιλ ευρώ έναντι 113 χιλ ευρώ το 2020 σε συνάρτηση με την μείωση του Ομολογιακού Δανείου από 3,752 χιλ ευρώ το 2020 στα 3,304 χιλ ευρώ στο τέλος του 2021.

7. Φορολογία

Ο φόρος εισοδήματος της τρέχουσας χρήσης με τον ισχύοντα φορολογικό συντελεστή 22% ανέρχεται σε 197 χιλ ευρώ. Στο φόρο εισοδήματος προστίθενται και 1 χιλ ευρώ φόρος επιτηδεύματος ανεβάζοντας το συνολικό φόρο της τρέχουσας χρήσης σε 198 χιλ ευρώ.

	1/1 - 31/12/2021	1/1 - 31/12/2020
	€	€
Φόρος εισοδήματος χρήσης	196.652	212.487
Φόρος επιτηδεύματος	1.000	1.000
Σύνολο φόρων	**197.652**	**213.487**

Μετά τον συμψηφισμό της προκαταβολής φόρου εισοδήματος 210 χιλ ευρώ επί των φορολογητέων κερδών του 2020 που καταβλήθηκε μέσα στο 2021, με την πιο πάνω πρόβλεψη φόρου εισοδήματος 197 χιλ ευρώ για το 2021 και της προσθήκης των οφειλόμενων λοιπών φόρων προκύπτει φόρος πληρωτέος στο τέλος της χρήσης 171 χιλ ευρώ. Περαιτέρω ανάλυση έχει ως εξής:

	2021	2020
	€	€
Φόρος Εισοδήματος χρήσης	196.652	212.487
Φόρος Εισοδήματος προηγούμενης χρήσης	50.156	0
Φόρος εισοδήματος (προπληρωθής) / πληρωτέος	-148.543	-154.832
ΕΝΦΙΑ	24.381	24.381
Λοιποί φόροι πληρωτέοι	48.816	48.817
Σύνολο φόρου εισοδήματος (προπληρωθής) / πληρωτέος	**171.462**	**130.853**

8. Πάγια και άυλα περιουσιακά στοιχεία

	Γήπεδα - Οικόπεδα	Κτίρια - Εγκαταστάσεις Κτιρίων	Σύνολο Παγίων Περιουσιακών	Άυλα Περιουσιακά
Αξίες Κτήσης	€	€	€	€
Υπόλοιπα 1/1/2020	6.870.070	6.450.579	13.320.649	2.126.408
Προσθήκες	0	0	0	0
Πωλήσεις / Απαξιώσεις	0	0	0	0
Υπόλοιπα 31/12/2020	6.870.070	6.450.579	13.320.649	2.126.408
Προσθήκες	0	0	0	0
Πωλήσεις / Απαξιώσεις	0	0	0	0
Υπόλοιπα 31/12/2021	6.870.070	6.450.579	13.320.649	2.126.408
Αποσβέσεις				
Υπόλοιπα 1/1/2020	0	4.330.448	4.330.448	2.126.408
Αποσβέσεις περιόδου	0	258.024	258.024	0
Πωλήσεις / Απαξιώσεις	0	0	0	0
Υπόλοιπα 31/12/2020	0	4.588.472	4.588.472	2.126.408
Αποσβέσεις περιόδου	0	258.023	258.023	0
Πωλήσεις / Απαξιώσεις	0	0	0	0
Υπόλοιπα 31/12/2021	0	4.846.495	4.846.495	2.126.408
Αναπόσβεστα υπόλοιπα				
Αναπόσβεστο υπόλοιπο 31/12/2020	6.870.070	1.862.107	8.732.177	0
Αναπόσβεστο υπόλοιπο 31/12/2021	6.870.070	1.604.084	8.474.154	0

Τα πιο πάνω πάγια περιουσιακά στοιχεία αντιπροσωπεύουν την αξία του ακινήτου που κατέχει η Εταιρεία στο Βιομηχανικό Πάρκο Κηφισιάς. Η εύλογη αξία του ακινήτου αξιολογήθηκε και η διοίκηση διαπίστωσε ότι η εύλογη αξία του ακινήτου υπερτερεί σημαντικά του ιστορικού κόστους του και κατέληξε στο συμπέρασμα ότι δεν συντρέχει λόγος για οιανδήποτε αναπροσαρμογή του ιστορικού κόστους του.

9. Εμπορικές και άλλες απαιτήσεις

Οι εμπορικές και άλλες απαιτήσεις της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	2021	2020
	€	€
Εμπορικές απαιτήσεις από μη συνδεδεμένες εταιρείες	4.704	23.812
Εμπορικές απαιτήσεις από συνδεδεμένες εταιρείες	4.973	3.730
Προκαταβολές σε προμηθευτές	10.000	10.000
Προπληρωμένα έξοδα και έσοδα επομένων χρήσεων	13.574	11.763
Διάφορες άλλες απαιτήσεις	23.590	23.591
Σύνολο εμπορικών και άλλων απαιτήσεων	**56.841**	**72.896**

Η έκθεση της Εταιρείας σε πιστωτικό κίνδυνο και σε ζημιές απομείωσης αναφορικά με εμπορικές και άλλες απαιτήσεις παρουσιάζεται στη σημείωση 20 των οικονομικών καταστάσεων

10. Εμπορικές απαιτήσεις από συνδεδεμένες εταιρείες

Οι εμπορικές απαιτήσεις από συνδεδεμένες εταιρείες, που περιλαμβάνονται στις «Εμπορικές και άλλες απαιτήσεις» της σημείωσης 9, αναλύονται ως ακολούθως:

	2021	2020
	€	€
Άης Σκουπ Παγκρατίου ΑΕ	4.973	3.730
Σύνολο απαιτήσεων από συνδεδεμένες Εταιρείες	**4.973**	**3.730**

11. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα που κατείχε η Εταιρεία την 31/12/2021 και την 31/12/2020 αποτελούνται από τα ακόλουθα ποσά:

	2021	2020
	€	€
Μετρητά στο ταμείο	16.009	16.008
Καταθέσεις όψεως	1.366.037	1.395.953
Καταθέσεις βραχυπρόθεσμες	0	0
Σύνολο ταμειακών διαθέσιμων και ισοδύναμων	**1.382.046**	**1.411.961**

12. Μετοχικό κεφάλαιο

Το εγκριθέν και κατεβλημένο Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρείας έχει ως εξής:

	2021	2020
	€	€
Κεφάλαιο που εγκρίθηκε		
150,000 κοινές ονομαστικές μετοχές προς €5 εκάστη	750.000	750.000
Κεφάλαιο που εκδόθηκε και κατεβλήθηκε		
150,000 κοινές ονομαστικές μετοχές προς €5 εκάστη	750.000	750.000

13. Δάνεια

Τα μακροπρόθεσμα και βραχυπρόθεσμα δάνεια της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	2021	2020
	€	€
Δάνειο - μακροπρόθεσμο	2.856.000	3.304.000
Δάνειο - βραχυπρόθεσμο	448.000	448.000
Σύνολο Ομολογιακού Δανείου	**3.304.000**	**3.752.000**

Κατά τη διάρκεια της κλειόμενης χρήσης η Εταιρεία αποπλήρωσε ομολογίες συνολικού ποσού 448 χιλ ευρώ.

Το 2020 η διοίκηση της Εταιρείας συμφώνησε και υπέγραψε με την ανάδοχο τράπεζα Alpha Bank την τροποποίηση του Προγράμματος Εκδόσεως Κοινού Ομολογιακού της Δανείου που περιλαμβάνει την επέκταση του δανείου μέχρι το 2027.

Συγκεκριμένα η αποπληρωμή των ομολογιών προβλέπεται από την σύμβαση να πραγματοποιηθεί ως εξής:

2022	2023	2024	2025	2026	2027
€	€	€	€	€	€
448.000	**448.000**	**448.000**	**448.000**	**448.000**	**1.064.000**

14. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

	2021	2020
	€	€
Εγγύηση από συνδεδεμένη εταιρεία έναντι ενοικίασης χώρων	100.000	100.000
Σύνολο λοιπών μακροπροθέσμων υποχρεώσεων	**100.000**	**100.000**

Η πιο πάνω εγγύηση κατεβλήθηκε από την συνδεδεμένη εταιρεία Όπτιμαλ Σαπλάι Τσέιν ΑΕ και αφορά εγγύηση σχετικά με την εκμίσθωση ακινήτου της Εταιρείας προς αυτή.

15. Εμπορικές και άλλες υποχρεώσεις

Οι εμπορικές και άλλες υποχρεώσεις της εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

	2021	2020
	€	€
Εμπορικές υποχρεώσεις σε μη συνδεδεμένες εταιρείες	14.876	162
Εμπορικές υποχρεώσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες	0	4.158
Εξοδα χρήσης δουλευμένα	25.515	28.374
Σύνολο εμπορικών και άλλων υποχρεώσεων	**40.391**	**32.694**

Τα έξοδα χρήσης δουλευμένα αντιπροσωπεύουν κυρίως τους δουλευμένους τόκους πληρωτέους για την περίοδο Σεπτεμβρίου - Δεκεμβρίου 2021. Οι τόκοι του ομολογιακού δανείου υπολογίζονται και καταβάλλονται σε εξαμηνιαία βάση, κάθε Μάρτιο και Σεπτέμβριο.

16. Εμπορικές υποχρεώσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες

Οι εμπορικές υποχρεώσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες, που περιλαμβάνονται στις «Εμπορικές και άλλες υποχρεώσεις» της σημείωσης 15, αναλύονται ως ακολούθως:

	2021	2020
	€	€
Όπτιμαλ Σαπλάι Τσέιν ΑΕ	0	4.158
Σύνολο υποχρεώσεων από συνδεδεμένες Εταιρείες	**0**	**4.158**

17. Συνδεδεμένες εταιρείες και συναλλαγές με αυτές

Οι συναλλαγές με συνδεδεμένες εταιρείες καθορίζονται από το Ν. 4172/2013 άρθρο 2. Συνοπτικά, συνδεδεμένο μέρος είναι το μέρος που συνδέεται με την Εταιρεία εάν είτε άμεσα είτε έμμεσα μέσω ενός ή περισσότερων διαμεσολαβούντων, το μέρος ελέγχει την Εταιρεία, ελέγχεται από την Εταιρεία ή τελεί υπό κοινό έλεγχο με την Εταιρεία, έχει συμμετοχή στην Εταιρεία που του δίνει τη δυνατότητα να ασκήσει σημαντική επιρροή πάνω σε αυτήν ή ελέγχει από κοινού με άλλο μέρος την Εταιρεία.

Συνδεδεμένες εταιρείες κατά την πιο πάνω έννοια είναι :

- Η εταιρεία **Όπτιμαλ Σαπλάι Τσέιν ΑΕ** στην οποία η Εταιρεία εκμισθώνει το μεγαλύτερο μέρος του ακινήτου της.
- Η εταιρεία **Άης Σκουπ Παγκρατίου ΑΕ** που δραστηριοποιείται στον τομέα του επισιτισμού και στην οποία η Εταιρεία εκμισθώνει χώρο γραφείου.

Οι πιο κάτω συναλλαγές έγιναν με τις πιο πάνω συνδεδεμένες εταιρείες :

	1/1 - 31/12/2021	1/1 - 31/12/2020
	€	€
Μισθώματα εισπρακτέα από συνδεδεμένες εταιρείες:		
Όπτιμαλ Σαπλάι Τσέιν ΑΕ	1.142.400	1.142.400
Άης Σκουπ Παγκρατίου ΑΕ	1.200	1.200
Σύνολο εισπρακτέων μισθωμάτων από συνδεδεμένες εταιρείες	**1.143.600**	**1.143.600**
Αγορές από συνδεδεμένες εταιρείες:		
Όπτιμαλ Σαπλάι Τσέιν ΑΕ	40.671	41.536
Σύνολο αγορών από συνδεδεμένες εταιρείες	**40.671**	**41.536**

Οι μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες εμπορικές οφειλές και υποχρεώσεις μεταξύ των συνδεδεμένων εταιρειών απεικονίζονται στις σημειώσεις 10, 14 και 16.

18. Ανειλημμένες κεφαλαιουχικές υποχρεώσεις

Η Εταιρεία δεν είχε ανειλημμένες υποχρεώσεις για κεφαλαιουχικές δαπάνες την 31η Δεκεμβρίου 2021.

19. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Σύμφωνα με τη φορολογική νομοθεσία οι εταιρείες υποβάλουν τις φορολογικές τους δηλώσεις και καταβάλλουν φόρους με βάση τον προσδιορισμό φορολογητέου εισοδήματος. Η ερμηνεία της φορολογικής νομοθεσίας από τις φορολογικές αρχές που εφαρμόζεται στις συναλλαγές και στις δραστηριότητες της Εταιρείας μπορεί να μην συνάδει με αυτή της διοίκησης της Εταιρείας. Ως αποτέλεσμα, ο

χειρισμός κάποιων συναλλαγών μπορεί να αμφισβητηθεί από τις φορολογικές αρχές και η Εταιρεία να επιβαρυνθεί με πρόσθετους φόρους, κυρώσεις και τόκους που μπορεί να είναι σημαντικοί. Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις από το 2012 έως και το 2021. Η Εταιρεία μέχρι σήμερα δεν έχει λάβει πρόσκληση ελέγχου για τις χρήσεις 2012, 2013, 2014, 2015 και 2016 και από τη στιγμή που έχει εξαντληθεί το χρονικό διάστημα των πέντε ετών στο οποίο θα έπρεπε να έχει ελεγχθεί από τις αρμόδιες αρχές, πλέον οι χρήσεις αυτές μπορούν να θεωρηθούν περαιωμένες. Κατά συνέπεια οι χρήσεις που παραμένουν ανοικτές προς έλεγχο είναι οι χρήσεις από το 2017 μέχρι και το 2021.

20. Χρηματοοικονομικά μέσα και διαχείριση κινδύνων

Η πολιτική και ο τρόπος διαχείρισης των κινδύνων περιγράφεται αναλυτικά στην Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου πιο πάνω. Αναλυτικότερα η Εταιρεία εκτίθεται στους ακόλουθους κινδύνους:

Λειτουργικό περιβάλλον της Εταιρείας

Η Ελληνική οικονομία πέρασε μετά από δεκαετή κρίση σε στάδιο ανάκαμψης και αισιοδοξίας. Η αβεβαιότητα που επικράτησε άφησε την θέση της το 2019 σε θετικές προοπτικές μέχρι και το ξέσπασμα στις αρχές του 2020 της πανδημίας Covid-19 όπως αναφέρεται και στην σημείωση 22. Η τρέχουσα ενεργειακή κρίση αποτελεί ένα ακόμη κίνδυνο.

Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος προκύπτει όταν η αδυναμία των συμβαλλομένων μερών να εξοφλήσουν τις υποχρεώσεις τους θα μπορούσε να μειώσει το ποσό των μελλοντικών ταμειακών εισροών από χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία κατά την ημερομηνία του Ισολογισμού. Η Εταιρεία εφαρμόζει διαδικασίες που να βεβαιώνουν ότι οι συναλλαγές γίνονται με πελάτες με αποδεδειγμένο ιστορικό αξιοπιστίας.

Κίνδυνος Επιτοκίων

Ο εν λόγω κίνδυνος προέρχεται από την πιθανότητα αύξησης των βραχυπροθέσμων και μακροπροθέσμων επιτοκίων, δεδομένου ότι το σύνολο του δανεισμού της Εταιρείας αφορά δάνεια κυμαινόμενου επιτοκίου.

Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας είναι ο κίνδυνος που προκύπτει όταν οι λήξεις των κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων και των τρεχουσών υποχρεώσεων δεν συμπίπτουν. Η διεύθυνση της Εταιρείας εφαρμόζει διαδικασίες με σκοπό την ελαχιστοποίηση τέτοιων περιπτώσεων, όπως η διατήρηση ικανοποιητικών μετρητών.

Όσον αφορά στο υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου της Εταιρείας συνολικού ποσού € 3.304.000 η αποπληρωμή του βάσει της ισχύουσας σύμβασης θα πραγματοποιηθεί ως περιγράφεται αναλυτικά στην σημείωση 13.

Κίνδυνος συμμόρφωσης

Ο κίνδυνος συμμόρφωσης είναι ο κίνδυνος χρηματικής απώλειας, συμπεριλαμβανομένης και απώλειας από πρόστιμα και άλλες ποινές, που απορρέει από τη μη συμμόρφωση με τους νόμους και κανονισμούς του κράτους. Ο κίνδυνος αυτός περιορίζεται σε μεγάλο βαθμό από την εμπειρία και προσήλωση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και άλλων ασφαλιστικών δικλείδων που εφαρμόζει η Εταιρεία.

Η λογιστική αξία των χρηματοοικονομικών μέσων αντιπροσωπεύει τη μέγιστη έκθεση της Εταιρείας σε πιστωτικό κίνδυνο. Η μέγιστη έκθεση της Εταιρείας σε πιστωτικό κίνδυνο κατά την ημερομηνία αναφοράς είναι η ακόλουθη:

	2021	2020
	€	€
Εμπορικές και άλλες απαιτήσεις	56.841	72.895
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	1.382.046	1.411.961
Σύνολο μεγίστης έκθεσης σε πιστωτικό κίνδυνο	**1.438.887**	**1.484.856**

21. Εύλογες Αξίες

Η εύλογη αξία είναι το ποσό για το οποίο ένα περιουσιακό στοιχείο θα μπορούσε να ανταλλαγεί ή μία υποχρέωση να διακανονιστεί, μεταξύ ενημερωμένων και πρόθυμων προσώπων σε μία συναλλαγή σε καθαρά εμπορική βάση.
Η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων της Εταιρείας είναι περίπου οι ίδιες με αυτές που παρουσιάζονται στον Ισολογισμό και για τον λόγο αυτό δεν προέκυψε ανάγκη απομείωσης της αξίας οποιουδήποτε περιουσιακού στοιχείου της Εταιρείας.

22. Γεγονότα που συνέβησαν μετά την περίοδο αναφοράς

Δεν υπήρξαν σημαντικά γεγονότα που να αφορούν αποκλειστικά την Εταιρεία, πέρα από τις καθολικές επιπτώσεις της συνεχιζόμενης πανδημίας, μετά το τέλος της κλειομένης χρήσης που να έχουν σημαντικές επιπτώσεις στην κατανόηση των οικονομικών καταστάσεων ή που θα μπορούσαν να επηρεάσουν την αληθινή και εύλογη εικόνα των Οικονομικών Καταστάσεων κατά την 31η Δεκεμβρίου 2021

ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Κυρίες και κύριοι μέτοχοι,

με τη λήξη της 16ης εταιρικής χρήσης (01/01/2021– 31/12/2021) σας υποβάλλουμε, σύμφωνα με το Νόμο και το Καταστατικό της εταιρείας **Κηφισιά Παλάς Ανώνυμος Εταιρεία Εκμετάλλευσης Ακινήτων,** εφεξής η «Εταιρεία», την Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου, η οποία καταρτίσθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 150 του Ν.4548/2018.

Η παρούσα Έκθεση εμπεριέχει τον απολογισμό των οικονομικών αποτελεσμάτων της χρήσης 2021 και την καταγραφή των σημαντικών γεγονότων, τόσο κατά τη διάρκεια της χρήσης του 2021 όσο και μετά τη λήξη αυτής, μέχρι την ημερομηνία υποβολής της. Επίσης εμπεριέχει την ανάλυση των κυριότερων κινδύνων, συμπεριλαμβανομένων των κινδύνων που πηγάζουν από την συνεχιζόμενη πανδημία Covid-19 τις προοπτικές εξέλιξης, καθώς και την παράθεση των συναλλαγών με συνδεδεμένα μέρη.

(α) Δραστηριότητες Εταιρείας και σημαντικά γεγονότα κατά τη χρήση του 2021

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στις επενδύσεις και τις εκμεταλλεύσεις ακίνητων.

Η Εταιρεία έχει στην ιδιοκτησία της βιομηχανικό ακίνητο επί της Εθνικής Οδού Αθηνών Λαμίας στο ύψος του 13ου χιλιομέτρου στο Βιομηχανικό Πάρκο Κηφισιάς, στον ομώνυμο Δήμο Κηφισιάς.

Τα εισοδήματα της Εταιρείας προέρχονται κατά κύριο λόγο από τις εκμισθώσεις χώρων του ακινήτου της. Κατά τη διάρκεια της υπό ανασκόπηση χρήσης η πλειοψηφία των χώρων του ακινήτου παρέμειναν εκμισθωμένοι και απέφεραν στην Εταιρεία τα αναμενόμενα εισοδήματα. Μεγάλο μέρος του ακινήτου της Εταιρείας εκμισθώνεται, με μακροχρόνια δέσμευση, σε συνδεδεμένη εταιρεία που δραστηριοποιείται στο τομέα της παραγωγής. Η Εταιρεία δεν επηρεάστηκε από την οικονομική κρίση που προήλθε από την συνεχιζόμενη πανδημία καθώς οι υφιστάμενοι μισθωτές συνέχισαν την λειτουργία τους και κατέβαλαν κανονικά τα οφειλόμενα προς την Εταιρεία μισθώματα. Σημειώνεται ότι κατά την διάρκεια του 2021 δεν σημειώθηκε καμία μεταβολή στις μισθώσεις.

Η διοίκηση διαπίστωσε ότι η εύλογη αξία του ακινήτου της εταιρείας υπερτερεί σημαντικά του ιστορικού κόστους του και κατέληξε στο συμπέρασμα ότι δεν συντρέχει λόγος για αναπροσαρμογή του ιστορικού κόστους του. Για την εξαγωγή του συμπεράσματος αυτού η Εταιρεία υιοθέτησε τις αρχές που περιγράφονται στην παράγραφο 1.5. των οικονομικών καταστάσεων πιο κάτω.

(β) Επιδόσεις και χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας

Σας παραθέτουμε παρακάτω τις σημαντικότερες πληροφορίες, διευκρινίσεις και τα σημαντικότερα οικονομικά στοιχεία που πηγάζουν από τις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας, οι οποίες έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τον νόμο Ν.4308/2014 με βάσει τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα.

Ο τζίρος της Εταιρείας κατά τη χρήση του 2021 ανήλθε σε 1,397 χιλ ευρώ και παρέμεινε ακριβώς στα ίδια επίπεδα με το 2020.

Το μεικτό κέρδος διαμορφώθηκε σε 1,059 χιλ ευρώ το 2021 ελαφρώς μειωμένο από τα 1,065 χιλ ευρώ το 2020 .

Τα κέρδη προ φόρων, χρηματοοικονομικών εσόδων, χρηματοοικονομικών εξόδων και αποσβέσεων (EBITDA) ανήλθαν στα 1,250 χιλ ευρώ σε σύγκριση με 1,255 χιλ ευρώ το 2021.

Οι συνολικές αποσβέσεις στα 258 χιλ ευρώ το 2021 παραμένουν στο ίδιο επίπεδο με το 2020 σε συνάρτηση το ύψος των παγίων περιουσιακών στοιχείων που παρέμειναν σταθερά.

Τα κέρδη προ φόρων αυξήθηκαν κατά 1% στα 893 χιλ ευρώ το 2021 σε σύγκριση με 885 χιλ ευρώ το 2020 λόγω των μειωμένων χρηματοοικονομικών εξόδων.

Τα κέρδη μετά φόρων, αυξήθηκαν κατά 3,6% από 671 χιλ ευρώ το 2020 σε 696 χιλ ευρώ το 2021. Η αύξηση οφείλεται στην αύξηση των κερδών προ φόρων αλλά κυρίως οφείλεται στην μείωση του φορολογικού συντελεστή από 24% σε 22%

Οι χρηματοοικονομικοί δείκτες επιδόσεων της Εταιρείας διαμορφώθηκαν το 2021 σε σύγκριση με το 2020, ως εξής:

Χρηματοοικονομικός Δείκτης	*2021*	*2020*
Κυκλοφορούν Ενεργητικό / Σύνολο Περιουσιακών Στοιχείων	14,5%	14,5%
Ίδια Κεφάλαια / Σύνολο Βραχυπροθέσμων και Μακροπροθέσμων Υποχρεώσεων	174,2%	136,7%
Ίδια Κεφάλαια / Σύνολο μη Κυκλοφοριακών Περιουσιακών Στοιχείων	74,3%	67,6%
Σύνολο Κυκλοφοριακών Περιουσιακών Στοιχείων / Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων	218,1%	162,9%
Μικτά Αποτελέσματα / Πωλήσεις	75,9%	76,3%
EBITDA / Ίδια Κεφάλαια	19,8%	21,3%
Κέρδη Προ Φόρων / Πωλήσεις	64,0%	63,3%
Κέρδη Μετά Φόρων / Ίδια Κεφάλαια	11,0%	11,4%

(γ) Διανομή Μερίσματος

Το Διοικητικό Συμβούλιο, λαμβάνοντας υπόψιν τα αποτελέσματα της χρήσης, τη μελλοντική στρατηγική της Εταιρείας, τις μελλοντικές ταμειακές ροές και το σύνολο των διανεμομένων κερδών μετά την προσθήκη των διανεμομένων κερδών της κλειόμενης χρήσης, θα προτείνει προς την Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων τη διανομή μερίσματος €3 ανά μετοχή, που ισοδυναμεί με την διανομή συνολικού μερίσματος €450,000. Η προτεινόμενη διανομή είναι σύμφωνη με τα Άρθρα 159-161 του Ν.4548/2018.

(δ) Εκτιμήσεις για την εξέλιξη των δραστηριοτήτων κατά την χρήση του 2022

Η κοινωνικοοικονομική αβεβαιότητα και κρίση που τροφοδοτείται από την βαθιά υγειονομική κρίση που ανέκυψε στις αρχές του 2020 συνεχίζεται κατά το πρώτους μήνες του 2022 και εκτιμάται ότι θα συνεχιστεί μέχρι το τέλος της άνοιξης με αρχές του καλοκαιριού του 2022. Στην υγειονομική κρίση έχει προστεθεί και η ενεργειακή κρίση η οποία επιφέρει σημαντική επιπρόσθετη αβεβαιότητα στην οικονομία και τις αγορές. Παρά τις δυσκολίες η διοίκηση εκτιμά ότι η Εταιρεία θα συνεχίσει να διατηρεί τις υφιστάμενες εκμισθώσεις και θα επιτευχθούν ικανοποιητικά οικονομικά αποτελέσματα. Η διοίκηση σε κάθε περίπτωση συνεχίζει να αξιολογεί συνεχώς τους κινδύνους και συνεχίζει να λαμβάνει έγκαιρα τα κατάλληλα μέτρα για τον μετριασμό των επιπτώσεων από τους διάφορους κινδύνους.

(ε) Προσωπικό

Η φύση και το μέγεθος των επιχειρησιακών αναγκών της Εταιρείας δεν απαιτεί την απασχόληση προσωπικού.

(στ) Σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Οι συνδεδεμένες με την Εταιρεία εταιρείες κατά την έννοια του ΔΛΠ 24, απεικονίζονται στην σημείωση 17 των οικονομικών καταστάσεων. Οι συναλλαγές, οι εμπορικές απαιτήσεις, οι μακροπρόθεσμες εμπορικές υποχρεώσεις και οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τις συνδεδεμένες εταιρείες εμφανίζονται στις σημειώσεις 10, 14 , 16 και 17 αντίστοιχα.

(ζ) Διαχείριση κινδύνων

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει τη συνολική ευθύνη για την υιοθέτηση και επίβλεψη της πολιτικής διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας.

Οι αρχές διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας υιοθετούνται για να εντοπίζονται και αναλύονται οι κίνδυνοι που αντιμετωπίζει η Εταιρεία, έτσι ώστε να θέτει κατάλληλα όρια κινδύνων και ελέγχων για να παρακολουθεί τους κινδύνους. Οι αρχές και τα συστήματα διαχείρισης κινδύνων αναθεωρούνται για να αντανακλούν τις αλλαγές στις συνθήκες αγοράς και τις αλλαγές του μακροοικονομικού περιβάλλοντος.

Συνοπτικά η διοίκηση της Εταιρείας αξιολογεί επί συνεχούς βάσεως:

1) Αν υπάρχουν ενδείξεις αναφορικά με την πιθανότητα λύσεως οποιασδήποτε από τις συμβάσεις μισθώσεων και παράλληλα αν υπάρχουν ενδείξεις αναφορικά με την πιθανότητα μεγάλης κρίσης στην αγορά ακινήτων που να σηματοδοτεί ανυπέρβλητες δυσκολίες στην εξεύρεση νέων φερέγγυων μισθωτών.

2) Αν υπάρχουν ενδείξεις αναφορικά με την πιθανότητα μη είσπραξης των εμπορικών και άλλων απαιτήσεων. Όπου υπάρχουν τέτοιες ενδείξεις υπολογίζεται το μη ανακτήσιμο ποσό και δημιουργείται ανάλογη πρόβλεψη.

3) Την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει ως δρώσα οικονομική μονάδα (going-concern), λαμβάνοντας υπόψη το μακροοικονομικό περιβάλλον και την τρέχουσα οικονομική κατάσταση της.

Η διοίκηση της Εταιρείας βεβαίως δεν είναι πάντοτε σε θέση να προβλέψει όλες τις εξελίξεις στο μέτωπο της οικονομίας και τις συνέπειες που θα μπορούσαν να έχουν στα αποτελέσματα, τις ταμειακές ροές και τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας.

Τέλος η διοίκηση σημειώνει την ομόφωνη απόφαση της Ετήσιας Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας που έλαβε χώρα την 2α Μαρτίου 2017 όπου ενέκρινε όπως η Εταιρεία κάνει χρήση της δυνατότητας που της παρέχει ο Ν.4336/2015 για υποβολή των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας χωρίς τακτικό έλεγχο από ανεξάρτητους Λογιστές - Ελεγκτές. Η απόφαση αυτή της Ετήσιας Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας παραμένει έκτοτε σε πλήρη ισχύ.

Κατόπιν των ανωτέρω σας παρακαλούμε όπως:

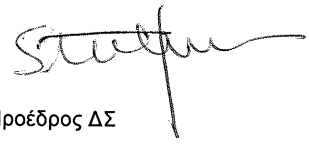
- Εγκρίνετε τις Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της 16ης Χρήσης (1η Ιανουαρίου 2021 – 31η Δεκεμβρίου 2021) μετά της επί αυτών Έκθεσης του Διοικητικού Συμβουλίου.
- Απαλλάξετε εμάς από κάθε ευθύνη για τα πεπραγμένα της 16ης Χρήσης (1η Ιανουαρίου 2021 - 31η Δεκεμβρίου 2021), σύμφωνα με τον Νόμο και το Καταστατικό.

Κηφισιά, 16η Φεβρουαρίου, 2022

Το Διοικητικό Συμβούλιο

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου	Το μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου	Το μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου
Στυλιανός Στεφάνου	Ειρήνη Ζερβού	Ιωάννης Ζερβός

Ακριβές Αντίγραφο



Προέδρος ΔΣ