

Δ/ΝΣΗ: Γ.Ε.ΜΗ, ΑΕ, ΕΠΕ & Υ.Μ.Σ.
ΤΜΗΜΑ: ΑΕ Β'

Αθήνα, 01/04/2022
Αριθ.Πρωτ.: 2606946

Πληροφορίες: ΕΓΓΛΕΖΟΠΟΥΛΟΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ
Τηλέφωνο: 2103382121
E-mail: egglezopoulos@acci.gr

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

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

Την **31/03/2022** καταχωρίστηκαν στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) τα κατωτέρω στοιχεία της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία «**ΣΩΣΟΡΟΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**», το διακριτικό τίτλο «**ΣΩΣΟΡΟΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Α.Ε**» και αριθμό ΓΕΜΗ **7469701000**:

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης **2826843** οι εγκεκριμένες από την **30/10/2021** Γενική Συνέλευση οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται (τα οποία υποβλήθηκαν σε **ορθή επανάληψη** ή σε **αντικατάσταση** των ήδη καταχωρισθέντων με ΚΑΚ 2799594 και ΑΠ Ανακοίνωσης 2583212) για τη χρήση **01/01/2020 έως 31/12/2020**.

Β) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης **2826844** η από **30/10/2021** απόφαση της Γενικής Συνέλευσης (η οποία υποβλήθηκε σε **ορθή επανάληψη** ή σε **αντικατάσταση** της ήδη καταχωρισθείσας με ΚΑΚ 2799595 και ΑΠ Ανακοίνωσης 2583212) σύμφωνα με την οποία ορίστηκαν για τον έλεγχο των Οικονομικών καταστάσεων της χρήσης από **01/01/2021 έως 31/12/2021**:

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

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

Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΤΗΣ Δ/ΝΣΗΣ



ΓΙΩΤΑ ΑΘΑΝΑΣΙΟΥ

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

ΣΩΣΟΡΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ & ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Ετήσια Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου

&

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

για τη χρήση από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2020

σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ)

όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ε.Ε.

ΕΔΡΑ : ΔΗΜΟΣ ΑΘΗΝΑΙΩΝ

ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ. 7469701000

Δ.Ο.Υ. ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας με την επωνυμία ΣΩΣΟΡΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ & ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ.....	3
Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	10
Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπού Συνολικού Εισοδήματος	11
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	12
Κατάσταση Ταμειακών Ροών	13
Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων	14
1. Γενικές πληροφορίες.....	14
2. Σύνοψη σημαντικών λογιστικών αρχών	14
3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου	26
4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης	30
5. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία.....	31
6. Επενδύσεις σε ακίνητα	32
7. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	33
8. Ταμειακά διαθέσιμα	34
9. Μετοχικό κεφάλαιο.....	34
10. Τακτικό αποθεματικό	35
11. Δανεισμός	35
12. Αναβαλλόμενος φόρος	37
13. Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	38
14. Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	38
15. Γενικά λειτουργικά έξοδα	38
16. Λοιπά έσοδα / έξοδα.....	39
17. Χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα), καθαρά.....	39
18. Φόρος εισοδήματος	39
19. Συνδεδεμένα μέρη	40
20. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις	41
21. Προσαρμογή στα ΔΠΧΑ	42
22. Γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς.....	45
Έκθεση ανεξάρτητου ορκωτού ελεγκτή λογιστή	Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.

Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας με την επωνυμία ΣΩΣΟΡΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ & ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Σύμφωνα με το άρθρο 150 παρ.1 του ν. 4548/2018 παρουσιάζεται κατωτέρω η δραστηριότητα της Εταιρείας κατά την 13η διαχειριστική χρήση από 1 Ιανουαρίου 2020 έως 31 Δεκεμβρίου 2020. Η παρούσα έκθεση παρέχει συνοπτικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες για την ετήσια χρηματοοικονομική έκθεση της Εταιρείας.

1. ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΥ ΜΟΝΤΕΛΟΥ

Η ΣΩΣΟΡΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ & ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, (η Εταιρεία), ιδρύθηκε το 2007 από το Μάριο-Παναγιώτη Κατσικά και τη Μαριάνθη Καρέλα και εξαγοράστηκε στις 18 Δεκεμβρίου 2020 από τη μητρική της εταιρεία «Mavani Holdings Ltd», 100% θυγατρική της εταιρείας «Redwing S.A. SICAV-SIF-Brook Lane Special Situations Fund» με τελικό μέτοχο την «Redwing S.A. SICAV-SIF».

Η έδρα της Εταιρείας βρίσκεται στην Ελλάδα, στο Δήμο Αθηναίων επί της οδού Βρυλλήσου 23-25, Τ.Κ. 11476.

Η Εταιρεία είναι εγγεγραμμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο Αωνύμων Εταιρειών (Γ.Ε.ΜΗ.) με αριθμό 7469701000 και η διάρκειά της ορίστηκε σε 50 χρόνια.

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται κυρίως στον κλάδο επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία. Σκοπός της Εταιρείας είναι η αγορά, η εκμετάλλευση και η μεταπώληση με κέρδος κάθε είδους ακινήτων (οικοπέδων, οικιών, αγροτεμαχίων, διαμερισμάτων, καταστημάτων) στην Ελλάδα και στην Αλλοδαπή.

2. ΑΡΧΕΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΣΩΤΕΡΙΚΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

Η Εταιρεία διοικείται από το Διοικητικό της Συμβούλιο, το οποίο απαρτίζεται από 2 εκτελεστικά και 1 μη εκτελεστικό μέλος. Η διάρκεια της θητείας του είναι πενταετής και λήγει την 19/12/2025, παρατεινόμενη αυτόματα μέχρι την πρώτη Τακτική Γενική Συνέλευση που θα συνέλθει μετά την λήξη της θητείας.

3. ΑΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΕΤΗΣΙΑΣ ΧΡΗΣΗΣ

Εντός της ελεγχόμενης περιόδου εφαρμόστηκαν από την Εταιρεία, για πρώτη φορά, τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ») για την τήρηση των βιβλίων και την κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων για σκοπούς ορθότερης απεικόνισης της οικονομικής κατάστασης της Εταιρείας. Η πρώτη εφαρμογή των ΔΠΧΑ έχει αναδρομική ισχύ από την 1.1.2019. Τα κύρια στοιχεία των οικονομικών αποτελεσμάτων της Εταιρείας για τη χρήση του 2020 και τα συγκριτικά στοιχεία του 2019, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς παρουσιάζονται πιο κάτω (σε Ευρώ).

Χρηματοοικονομική επίδοση και θέση της Εταιρείας

Κύκλος εργασιών: Για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2020, το σύνολο του κύκλου εργασιών ύψους €186 χιλ. (2019: €183 χιλ.), προκύπτει από την εκμίσθωση των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας.

Επενδυτικό ακίνητο: Το επενδυτικό ακίνητο που έχει στην κατοχή της η Εταιρεία εκτιμήθηκε σε εύλογη αξία ποσού €5.857 χιλ. (2019: €5.911 χιλ.). Η Εταιρεία αναγνώρισε στην κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπού συνολικού εισοδήματος ζημία (2019: κέρδος) από αναπροσαρμογή της εύλογης αξίας του επενδυτικού ακινήτου ποσού €93 χιλ. (2019: €608 χιλ.).

Γενικά λειτουργικά έξοδα: Τα γενικά λειτουργικά έξοδα της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2020 ανήλθαν σε €160 χιλ. (2019: €40 χιλ.).

Κέρδη προ φόρων: Τα κέρδη προ φόρων της Εταιρείας, για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2020, ανήλθαν σε €168 χιλ. (2019: €108 χιλ.).

Τα κυριότερα μεγέθη της Εταιρείας, όπως αυτά αποτυπώνονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της, είναι τα εξής:

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Επενδύσεις σε ακίνητα	5.857.000	5.911.000
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	1.663	24.713
Ίδια κεφάλαια	(6.767.577)	(7.055.715)
Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων	11.589.644	11.815.078
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	182.363	303.189

Οικονομικοί Δείκτες

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

Αριθμοδείκτες ρευστότητας

		<u>31/12/2020</u>		<u>31/12/2019</u>	
Δείκτης κυκλοφοριακής ρευστότητας	Κυκλοφορούν ενεργητικό	5.785		107.046	
	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	2.313.345	0,25%	2.047.741	5,23%
Ταμειακής ρευστότητας	Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	1.663		24.713	
	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	2.313.345	0,07%	2.047.741	1,21%

Αριθμοδείκτες διαρθρωτικής ισορροπίας

		<u>31/12/2020</u>		<u>31/12/2019</u>	
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς ίδια κεφάλαια	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	2.313.345	-34,18%	2.047.741	-29,02%
	Ίδια κεφάλαια	(6.767.577)		(7.055.715)	
Ίδια κεφάλαια προς σύνολο υποχρεώσεων	Ίδια κεφάλαια	(6.767.577)	-53,58%	(7.055.715)	-53,88%
	Σύνολο υποχρεώσεων	12.630.362		13.095.117	
Κυκλοφορούν ενεργητικό προς συνολικό ενεργητικό	Κυκλοφορούν ενεργητικό	5.785	0,10%	107.046	1,77%
	Σύνολο ενεργητικού	5.862.785		6.039.402	

Αριθμοδείκτες αποδοτικότητας

		<u>31/12/2020</u>		<u>31/12/2019</u>	
Αποδοτικότητα επενδυμένων κεφαλαίων	Κέρδη προ φόρων	168.094	2,87%	108.065	1,79%
	Συνολικό ενεργητικού	5.862.785		6.039.402	
Αποδοτικότητα ιδίων κεφαλαίων	Κέρδη προ φόρων	168.094	-2,48%	108.065	-1,53%
	Ίδια κεφάλαια	(6.767.577)		(7.055.715)	

Αριθμοδείκτες οικονομικής μόχλευσης

Σύνολο ενεργητικού προς σύνολο ιδίων κεφαλαίων	Σύνολο ενεργητικού Ίδια κεφάλαια	31/12/2020 5.862.785 (6.767.577)	-86,63%	31/12/2019 6.039.402 (7.055.715)	-85,60%
Δείκτης δανειακής επιβάρυνσης	Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων Σύνολο παθητικού	31/12/2020 11.589.644 5.862.785	197,68%	31/12/2019 11.815.078 6.039.402	195,63%

Αριθμοδείκτες χρηματοδότησης παγίων

Δείκτης χρηματοδότησης παγίων	Ίδια κεφάλαια Επενδυτικά ακίνητα	31/12/2020 (6.767.577) 5.857.000	-115,55%	31/12/2019 (7.055.715) 5.911.000	-119,37%
Δείκτης παγίων προς μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	Επενδυτικά ακίνητα Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	31/12/2020 5.857.000 10.317.017	56,77%	31/12/2019 5.911.000 11.047.376	53,51%

4. ΚΥΡΙΟΤΕΡΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΚΑΙ ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΕΣ

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

Κίνδυνος αγοράς

Συναλλαγματικός κίνδυνος

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

Κίνδυνος ταμειακών ροών λόγω μεταβολής των επιτοκίων

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

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

Ανάλυση εναισθησίας δανείων της Εταιρείας σε μεταβολές επιτοκίων

Εάν την 31 Δεκεμβρίου 2020 τα επιτόκια δανεισμού ήταν αυξημένα / μειωμένα κατά 1%, ενώ οι λοιπές μεταβλητές παρέμεναν σταθερές, τα αποτελέσματα χρήσης της Εταιρείας θα ήταν μειωμένα / αυξημένα κατά €117 χιλ. (2019: €115 χιλ.). Αναλογικά θα επηρεαζόταν και η καθαρή θέση της Εταιρείας.

Μεταβολές στις αξίες των ακινήτων (κίνδυνος τιμών)

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

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

Η Εταιρεία ελαχιστοποιεί την έκθεσή της στον κίνδυνο αυτό, καθώς το μισθωτήριο της Εταιρείας για το επενδυτικό της ακίνητο αφορά σε μακροπρόθεσμη λειτουργική μίσθωση με μισθωτή υψηλής πιστοληπτικής ικανότητας για διάρκεια που κυμαίνεται από 1 έως 3 έτη. Επίσης, οι ετήσιες αναπροσαρμογές των μισθωμάτων συνδέονται με το Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (Δ.Τ.Κ.) και σε περίπτωση αρνητικού πληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση στα μισθώματα.

Πιστωτικός κίνδυνος

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

Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές προκύπτουν από τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα της Εταιρείας και από ενοίκια που προέρχονται από συμβόλαια μίσθωσης ακίνητης περιουσίας. Δεν αναμένονται νέες σημαντικές ζημιές πλην των ήδη υπάρχουσων καθώς οι συμφωνίες μίσθωσης ακινήτων πραγματοποιούνται με πελάτες-μισθωτές με επαρκή πιστοληπτική ικανότητα.

Σημειώνεται ότι για το σύνολο των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων της Εταιρείας ύψους €97 χιλ. (2019: €175 χιλ.) έχει σχηματισθεί πρόβλεψη απομείωσης ύψους €93 χιλ. (2019: €93 χιλ.).

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

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

Καταθέσεις όψεως	31/12/2020	31/12/2019	1/1/2019
Caa2	1.663	24.713	64.417
Σύνολο	1.663	24.713	64.417

Κίνδυνος ρευστότητας

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

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

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

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

	31/12/2020				
	Εντός 1 έτους	1 έως 2 έτη	2 έως 5 έτη	Άνω των 5 ετών	Σύνολο
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	168.289	-	-	16.761	185.050
Ομολογιακό δάνειο από την τελική μέτοχο του ομίλου	395.385	505.038	1.829.860	7.656.484	10.386.767
Σύνολο	563.674	505.038	1.829.860	7.673.245	10.571.817
	31/12/2019				
	Εντός 1 έτους	1 έως 2 έτη	2 έως 5 έτη	Άνω των 5 ετών	Σύνολο
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	287.373	-	-	-	287.373
Ομολογιακό δάνειο από την τελική μέτοχο του ομίλου	407.808	409.237	1.797.169	8.616.507	11.230.721
Σύνολο	695.181	409.237	1.797.169	8.616.507	11.518.094

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

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

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

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

Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

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

5. ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΑΝΑΜΕΝΟΜΕΝΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΓΙΑ ΤΟ 2021

Η οικονομία της Ελλάδας επλήγη σοβαρά από την πανδημία COVID-19, όπου μία σειρά από αντίμετρα ελήφθησαν για τον περιορισμό της εξάπλωσής της το 2020. Ο αντίκτυπος της κρίσης είναι μεγάλος λόγω της σημασίας του τομέα φιλοξενίας στην Ελλάδα και του υψηλού αριθμού μικρών επιχειρήσεων, οι οποίες είναι ιδιαίτερα ευάλωτες. Παρά την ταχεία λήψη προληπτικών μέτρων, η ισχυρή συρρίκνωση της παραγωγής επηρέασε αρνητικά την απασχόληση. Ωστόσο, η κρίση αναμένεται να ακολουθηθεί από μια ανάκαμψη το 2021. Η ύφεση και το κόστος των φορολογικών μέτρων για την αντιμετώπιση της κρίσης οδήγησαν σε ένα σημαντικό έλλειμμα το 2020. Η οικονομία της Ελλάδας εισήλθε στο 2020 σε σχετικά ισχυρή βάση. Η αύξηση του ΑΕΠ το 2019 έφτασε το 1,9%, μόνο λίγο κάτω από τις προσδοκίες. Η ανάπτυξη οφείλεται κυρίως στην εγχώρια ζήτηση και σε μικρότερο βαθμό στις καθαρές εξαγωγές. Η αγορά εργασίας βελτιώθηκε και η απασχόληση αυξήθηκε κατά 2%, οδηγώντας σε περαιτέρω μείωση του ποσοστού ανεργίας στο 17,3% για το σύνολο του έτους.

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

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

τουλάχιστον 25 χρόνια. Το δημόσιο χρέος αναμένεται να αυξηθεί σε περίπου 196% του ΑΕΠ το 2020 πριν μειωθεί σε περίπου 183% το 2021, υποστηριζόμενο από την οικονομική ανάκαμψη.

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

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

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

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

6. ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Η Εταιρεία, κατά τη λήξη της κλειόμενης χρήσεως 31/12/2020, έχει στην ιδιοκτησία ένα επενδυτικό ακίνητο επί της οδού Σώρου 12 στο Δήμο Αμαρουσίου, το οποίο λειτουργεί ως γραφειακός χώρος εταιρειών.

7. ΕΡΓΑΣΙΑΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

Η Εταιρεία δεν απασχολεί προσωπικό.

8. ΛΟΙΠΑ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

ι) Απόκτηση ιδίων μετοχών

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 49 παρ. 2 του ν.4548/2018, οι ανώνυμες εταιρείες μπορούν, με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων τους να αποκτούν ίδιες μετοχές μέχρι ποσοστού 10% του συνόλου των μετοχών τους. Η Εταιρεία δεν έχει κάνει χρήση της ως άνω δυνατότητας που παρέχει ο νόμος.

ii) Υποκαταστήματα

Η Εταιρεία δεν διατηρεί κανένα υποκατάστημα.

iii) Τομέας έρευνας και ανάπτυξης

Η Εταιρεία δεν διενεργεί έξοδα έρευνας και ανάπτυξης.

9. ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

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

10. ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Στις 18 Δεκεμβρίου 2020 το σύνολο των μετοχών της Εταιρείας μεταβιβάστηκε στην «Mavani Holdings Limited», 100% θυγατρική της εταιρείας «Redwing S.A. SICAV-SIF-Brook Lane Special Situations Fund» με τελικό μέτοχο την «Redwing S.A. SICAV-SIF».

Οι συναλλαγές της Εταιρείας με συνδεδεμένα μέρη αφορούν κυρίως συναλλαγές με την τελική μέτοχο «Redwing S.A. SICAV-SIF» αναφορικά με το ομολογιακό δάνειο, το οποίο εξαγόρασε η «Redwing S.A. SICAV-SIF» από τον προηγούμενο δικαιούχο του ομολογιακού δανείου με τον οποίο είχε συνάψει η Εταιρεία την αρχική δανειακή σύμβαση και με συνδεδεμένες με αυτήν εταιρείες του ομίλου της και εντάσσονται στη συνήθη επιχειρηματική της δραστηριότητα, που έχουν συνομολογηθεί με όρους αγοράς. Κατά την 31/12/2019 και την 1/1/2019 τα υπόλοιπα με συνδεδεμένα μέρη αφορούσαν υπόλοιπα με τους προηγούμενους μετόχους της Εταιρείας. Πληροφορίες για την ανάλυση των υπολοίπων και συναλλαγών της Εταιρείας με συνδεδεμένα μέρη αναφέρονται στη σημείωση 19 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

11. ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

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

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

Αθήνα 26 Απριλίου 2021

Για το Διοικητικό Συμβούλιο
Ο Πρόεδρος του Δ.Σ. & Δ/νων Σύμβουλος

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

	Σημ.	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>1/1/2019</u>
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό				
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	5	-	21.356	22.986
Επενδύσεις σε ακίνητα	6	<u>5.857.000</u>	<u>5.911.000</u>	<u>5.303.000</u>
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού		<u>5.857.000</u>	<u>5.932.356</u>	<u>5.325.986</u>
Κυκλοφορούν ενεργητικό				
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	7	4.122	82.333	41.803
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	8	<u>1.663</u>	<u>24.713</u>	<u>64.417</u>
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού		<u>5.785</u>	<u>107.046</u>	<u>106.220</u>
Σύνολο ενεργητικού		<u>5.862.785</u>	<u>6.039.402</u>	<u>5.432.206</u>
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ				
Ίδια Κεφάλαια				
Μετοχικό κεφάλαιο	9	60.000	60.000	60.000
Τακτικό αποθεματικό	10	3.618	3.618	3.618
Αποτελέσματα εις νέον		<u>(6.831.195)</u>	<u>(7.119.333)</u>	<u>(7.094.532)</u>
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		<u>(6.767.577)</u>	<u>(7.055.715)</u>	<u>(7.030.914)</u>
Υποχρεώσεις				
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	11	9.458.662	10.070.526	10.011.919
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	12	840.103	960.148	827.281
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις, μακροπρόθεσμο μέρος	13	<u>18.252</u>	<u>16.702</u>	<u>11.058</u>
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		<u>10.317.017</u>	<u>11.047.376</u>	<u>10.850.258</u>
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	11	2.130.982	1.744.552	1.249.684
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις, βραχυπρόθεσμο μέρος	13	<u>182.363</u>	<u>303.189</u>	<u>363.178</u>
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		<u>2.313.345</u>	<u>2.047.741</u>	<u>1.612.862</u>
Σύνολο υποχρεώσεων		<u>12.630.362</u>	<u>13.095.117</u>	<u>12.463.120</u>
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		<u>5.862.785</u>	<u>6.039.402</u>	<u>5.432.206</u>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 14 έως 45 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπού Συνολικού Εισοδήματος

		1/1/2020 έως 31/12/2020	1/1/2019 έως 31/12/2019
	Σημ.		
Έσοδα από μισθώματα	14	185.552	183.119
Λοιπά έσοδα	16	128.898	-
Σύνολο εσόδων		314.451	183.119
Γενικά λειτουργικά έξοδα	15	(159.802)	(40.212)
Λοιπά έξοδα	16	(70.913)	(58.850)
Κέρδος / (Ζημία) από αναπροσαρμογή εύλογης αξίας επενδυτικού ακινήτου	6	(92.868)	608.000
Αποτελέσματα προ φόρων χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων		(9.132)	692.057
Χρηματοοικονομικά έσοδα	17	360.562	-
Χρηματοοικονομικά έξοδα	17	(183.336)	(583.992)
Χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα), καθαρά		177.226	(583.992)
Κέρδη προ φόρων		168.094	108.065
Φόρος εισοδήματος	18	120.045	(132.867)
Κέρδη / (ζημίες) χρήσης		288.139	(24.802)
Λοιπά συνολικά έσοδα χρήσης		-	-
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα / (έξοδα) χρήσης μετά φόρων		288.139	(24.802)

Οι σημειώσεις στις σελίδες 14 έως 45 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

	Μετοχικό κεφάλαιο	Τακτικό αποθεματικό	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2019	60.000	3.618	(7.094.532)	(7.030.914)
Καθαρές ζημίες χρήσης	-	-	(24.802)	(24.802)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης	-	-	-	-
Συγκεντρωτικά συνολικά έξοδα χρήσης	-	-	(24.802)	(24.802)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2019	60.000	3.618	(7.119.334)	(7.055.716)
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2020	60.000	3.618	(7.119.334)	(7.055.716)
Καθαρά κέρδη χρήσης	-	-	288.139	288.139
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης	-	-	-	-
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα χρήσης	-	-	288.139	288.139
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2020	60.000	3.618	(6.831.195)	(6.767.577)

Οι σημειώσεις στις σελίδες 14 έως 45 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

		1/1/2020 έως 31/12/2020	1/1/2019 έως 31/12/2019
Σημ.			
	Κέρδη προ φόρων	168.094	108.065
	Προσαρμογές για:		
	Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	5 347	1.630
	Έσοδα από διαγραφή προμηθευτών	16 (128.898)	-
	(Κέρδος) / Ζημία από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία	6 92.868	(608.000)
	Συναλλαγματικές διαφορές	17 18.241	378.461
	Έξοδα και τόκοι ομολογιακού τραπεζικού δανείου	11 164.764	155.389
	Αναπροσαρμογή ομολογιακού τραπεζικού δανείου βάσει ΔΠΧΑ	11 (360.562)	50.625
	Έσοδο από αχρησιμοποίητες προβλέψεις	7 -	(270)
	Ζημίες από πώληση ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	16 6.008	-
		(39.138)	85.900
	Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης		
	Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	78.211	(40.260)
	Μείωση υποχρεώσεων	(14.246)	(54.344)
	Καταβληθέντες τόκοι	(47.877)	(31.000)
	Καθαρές ταμειακές εκροές από λειτουργικές δραστηριότητες	(23.050)	(39.704)
	Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		
	Καθαρές ταμειακές εισροές / (εκροές) από επενδυτικές δραστηριότητες	-	-
	Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		
	Καθαρές ταμειακές εισροές / (εκροές) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	-	-
	Καθαρή μείωση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	(23.050)	(39.704)
	Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης	24.713	64.417
	Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης	1.663	24.713

Οι σημειώσεις στις σελίδες 14 έως 45 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

1. Γενικές πληροφορίες

Η «ΣΩΣΟΡΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ & ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» (η «Εταιρεία») με τον διακριτικό τίτλο «ΣΩΣΟΡΟΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΕ» ιδρύθηκε στην Αθήνα την 15 Φεβρουαρίου 2007 από το Μάριο-Παναγιώτη Κατσικά και τη Μαριάνθη Καρέλα και εξαγοράστηκε στις 18 Δεκεμβρίου 2020 από τη μητρική της εταιρεία «Mavani Holdings Ltd» και ανήκει στον Όμιλο «Brook Lane Special Situations Fund» με τελικό μέτοχο την «Redwing S.A.».

Η έδρα της Εταιρείας βρίσκεται στην Ελλάδα, στο Δήμο Αθηναίων επί της οδού Βριλλήσου 23-25, Τ.Κ. 11476.

Η Εταιρεία είναι εγγεγραμμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών (Γ.Ε.ΜΗ.) με αριθμό 7469701000 και η διάρκειά της ορίστηκε σε 50 χρόνια.

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται κυρίως στον κλάδο επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία. Σκοπός της Εταιρείας είναι η αγορά, η εκμετάλλευση και η μεταπώληση με κέρδος κάθε είδους ακινήτων (οικοπέδων, οικιών, αγροτεμαχίων, διαμερισμάτων, καταστημάτων) στην Ελλάδα και στην Αλλοδαπή.

Οι παρούσες Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2020, έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 26/04/2021 και τελούν υπό την έγκριση της τακτικής Γενικής Συνέλευσης.

Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου

FRANCIS AZIZ
PEIRS PHILIPPE
ΚΥΠΑΡΙΣΣΗ ΜΑΡΙΑ ΕΛΙΖΑ

Πρόεδρος Διοικ. Συμβουλίου & Διευθ. Σύμβουλος
Αντιπρόεδρος Διοικ. Συμβουλίου
Μέλος Διοικ. Συμβουλίου

Η θητεία του διοικητικού συμβουλίου λήγει στις 19 Δεκεμβρίου 2025.

2. Σύνοψη σημαντικών λογιστικών αρχών

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

2.1. Πλαίσιο κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι βασικές λογιστικές αρχές που εφαρμόστηκαν κατά τη σύνταξη των εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων περιγράφονται παρακάτω. Αυτές οι αρχές έχουν εφαρμοσθεί με συνέπεια για όλες τις χρήσεις που παρουσιάζονται, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά.

Οι εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ το οποίο είναι το νόμισμα στο οποίο δραστηριοποιείται η Εταιρεία.

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί στη βάση της συνεχιζόμενης επιχειρηματικής δραστηριότητας (Going concern basis), καθώς αξιολογώντας όλα τα δεδομένα και λαμβάνοντας υπόψη την εκφρασμένη δέσμευση των μετόχων, η Διοίκηση θεωρεί ότι η Εταιρεία θα έχει επαρκή χρηματοδότηση για να εξυπηρετηθούν οι χρηματοδοτικές και λειτουργικές της ανάγκες στο άμεσο μέλλον (βλέπε Σημείωση 2.1.1).

Οι παρούσες εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί βάσει της αρχής του ιστορικού κόστους, με εξαίρεση τις επενδύσεις σε ακίνητα τα οποία αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους.

Έως τις 31 Δεκεμβρίου 2019, η Εταιρεία συνέτασσε τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα (Ν. 4308/2014) και λαμβάνοντας υπόψη τις διατάξεις της ισχύουσας φορολογικής νομοθεσίας εφόσον και όπου αυτό ήταν απαιτητό. Εντός του 2020, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αποφάσισε η Εταιρεία να συντάξει και να δημοσιεύσει τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2020 σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την ΕΕ. Οι εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις είναι οι πρώτες που έχουν συνταχθεί από την Εταιρεία σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την ΕΕ.

Η ημερομηνία πρώτης εφαρμογής είναι η 1η Ιανουαρίου 2019 και, κατά συνέπεια, τα συγκριτικά στοιχεία σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, κατά την 31 Δεκεμβρίου 2019, έχουν συμπεριληφθεί στις εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Επιπλέον, οι εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνουν την εταιρική κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης κατά την 1η Ιανουαρίου 2019, ημερομηνία μετάβασης στα ΔΠΧΑ. Η σημείωση 20 περιλαμβάνει τις λεπτομέρειες αναφορικά με την εφαρμογή των ΔΠΧΑ και τις προσαρμογές που πραγματοποιήθηκαν για τη μετατροπή των εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων με βάση της διατάξεις του Ν.4308/2014 σε ΔΠΧΑ.

Η Εταιρεία κατά την προετοιμασία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, σύμφωνα με τις διατάξεις του ΔΠΧΑ 1, έχει εφαρμόσει τις υποχρεωτικές και ορισμένες από τις προαιρετικές εξαιρέσεις του ΔΠΧΑ 1 για την αναδρομική ισχύ των ΔΠΧΑ, οι οποίες περιγράφονται παρακάτω.

Η σύνταξη χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί τη χρήση λογιστικών εκτιμήσεων και κρίσης από την Διοίκηση κατά την εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών που έχουν υιοθετηθεί. Οι περιοχές που εμπεριέχουν σημαντικό βαθμό κρίσης ή πολυπλοκότητας, ή όπου υποθέσεις και εκτιμήσεις επηρεάζουν σημαντικά τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις αναφέρονται στη Σημείωση 4.

Υποχρεωτικές εξαιρέσεις από την πλήρη αναδρομική εφαρμογή των ΔΠΧΑ

- Εκτιμήσεις:

Το ΔΠΧΑ 1 απαγορεύει τη χρήση πληροφοριών που γνωστοποιήθηκαν μετά την 1 Ιανουαρίου 2019 για διόρθωση εκτιμήσεων που έγιναν με βάση τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα («ΕΛΠ»), εκτός αν πρόκειται για διόρθωση λαθών. Η Εταιρεία αναπροσάρμοσε υπολογισμούς και εκτιμήσεις στην περίπτωση όπου η βάση υπολογισμού τους δεν ήταν σύμφωνη με τα ΔΠΧΑ, χρησιμοποιώντας πληροφορίες που ήταν διαθέσιμες κατά την ημερομηνία μετάβασης.

- Αποαναγνώριση χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού και χρηματοοικονομικών στοιχείων του παθητικού:

Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και παθητικού τα οποία διεγράφησαν πριν την 1 Ιανουαρίου 2019 δεν αναγνωρίστηκαν ξανά στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις βάσει ΔΠΧΑ.

- Ταξινόμηση, επιμέτρηση και απομείωση χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού:

Η Εταιρεία αξιολόγησε κατά πόσο τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού της πληρούν τις προϋποθέσεις του ΔΠΧΑ 9, με βάση τα γεγονότα και τις συνθήκες που επικρατούν κατά την ημερομηνία μετάβασης στα ΔΠΧΑ. Επίσης, η Εταιρεία χρησιμοποίησε λογικές και επαρκώς τεκμηριωμένες πληροφορίες, οι οποίες ήταν διαθέσιμες χωρίς αδικαιολόγητο κόστος ή προσπάθεια, για τον προσδιορισμό του πιστωτικού κινδύνου.

Επιπτώσεις του κορωνοϊού COVID-19

Η πανδημία του κορωνοϊού COVID-19 ξεκίνησε να επηρεάζει την Εταιρεία από τα μέσα Μαρτίου 2020, οπότε και ελήφθησαν τα πρώτα κυβερνητικά μέτρα για την αντιμετώπιση της κρίσης. Η Εταιρεία ξεκίνησε την εμπορική της δραστηριότητα εντός του 2020, ως εκ τούτου, δεν γίνεται να αξιολογηθεί επακριβώς η επίδραση της πανδημίας στον κύκλο εργασιών της.

Η Εταιρεία έχει μακροπρόθεσμο ορίζοντα στις επενδύσεις της και εκτιμά ότι οι επιπτώσεις της πανδημίας θα περιοριστούν σε μεσοπρόθεσμο διάστημα. Η Εταιρεία έχει τη στήριξη της μητρικής της εταιρείας για να ανταπεξέλθει στις σημερινές συνθήκες και να συνεχίσει με υπευθυνότητα το επενδυτικό της πρόγραμμα.

• Επιπτώσεις στην εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα

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

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

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

Η ζημία από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία εμφανίζεται στη Σημείωση 5.

• Τα μέτρα που λαμβάνει η Εταιρεία

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

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

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

Προοπτικές και αναμενόμενη εξέλιξη για το 2021

Η οικονομία της Ελλάδας επλήγη σοβαρά από την πανδημία COVID-19, όπου μία σειρά από αντίμετρα ελήφθησαν για τον περιορισμό της εξάπλωσής της το 2020. Ο αντίκτυπος της κρίσης είναι μεγάλος λόγω της σημασίας του τομέα φιλοξενίας στην Ελλάδα και του υψηλού αριθμού μικρών επιχειρήσεων, οι οποίες είναι ιδιαίτερα ευάλωτες. Παρά την ταχεία λήψη προληπτικών μέτρων, η ισχυρή συρρίκνωση της παραγωγής επηρέασε αρνητικά την απασχόληση. Ωστόσο, η κρίση αναμένεται να ακολουθηθεί από μια ανάκαμψη το 2021. Η ύφεση και το κόστος των φορολογικών μέτρων για την αντιμετώπιση της κρίσης οδήγησαν σε ένα σημαντικό έλλειμμα το 2020. Η οικονομία της Ελλάδας εισήλθε στο 2020 σε σχετικά ισχυρή βάση. Η αύξηση του ΑΕΠ το 2019 έφτασε το 1,9%, μόνο λίγο κάτω από τις προσδοκίες. Η ανάπτυξη οφείλεται κυρίως στην εγχώρια ζήτηση και σε μικρότερο βαθμό στις καθαρές εξαγωγές. Η αγορά εργασίας βελτιώθηκε και η απασχόληση αυξήθηκε κατά 2%, οδηγώντας σε περαιτέρω μείωση του ποσοστού ανεργίας στο 17,3% για το σύνολο του έτους.

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

Η Ελλάδα σημείωσε πτώση του ΑΕΠ της κατά 15,2% το δεύτερο τρίμηνο του 2020 σε σύγκριση με την αντίστοιχη περίοδο του προηγούμενου έτους, σε μεγάλο βαθμό επηρεασμένο από την πανδημία του κορωνοϊού (Covid-19) σύμφωνα με την Ελληνική Στατιστική Αρχή (ΕΛΣΤΑΤ). Πιο συγκεκριμένα, με βάση εποχικά προσαρμοσμένα στοιχεία, η ελληνική οικονομία συρρικνώθηκε κατά 14% το δεύτερο τρίμηνο του 2020 σε σύγκριση με το πρώτο τρίμηνο και 15,2% σε σύγκριση με ένα χρόνο νωρίτερα, σημειώνοντας τη μεγαλύτερη τριμηνιαία συρρίκνωση σε τουλάχιστον 25 χρόνια. Το δημόσιο χρέος αναμένεται να αυξηθεί σε περίπου 196% του ΑΕΠ το 2020 πριν μειωθεί σε περίπου 183% το 2021, υποστηριζόμενο από την οικονομική ανάκαμψη.

Εν μέσω περιορισμένων ευκαιριών κατανάλωσης κατά τη διάρκεια του lockdown και του μειωμένου διαθέσιμου εισοδήματος, η ιδιωτική κατανάλωση παρουσίασε ισχυρή πτώση το 2020. Τα φορολογικά μέτρα που θεσπίστηκαν κατά την περίοδο του lockdown για την προστασία της οικονομίας αναμένεται να μειώσουν σε κάποιο βαθμό τις καταναλωτικές δαπάνες και να ανοίξουν το δρόμο για μια ταχύτερη ανάκαμψη το 2021. Οι επενδύσεις αναμένεται να επηρεαστούν έντονα από την αυξημένη αβεβαιότητα και τον χαμηλότερο κύκλο εργασιών το 2020, αλλά η υποστήριξη ρευστότητας που παρέχεται από την ελληνική κυβέρνηση και τα θεσμικά

όργανα της ΕΕ αναμένεται να βοηθήσει τις εταιρείες να επιταχύνουν την ανάκαμψη. Λόγω της παγκόσμιας φύσης της κρίσης, οι εξαγωγές υπέστησαν ισχυρές μειώσεις το 2020. Οι κύριες εξαγωγικές αγορές της Ελλάδας είναι μεταξύ των χωρών που πλήττονται περισσότερο, οδηγώντας σε πτώση της ζήτησης για ελληνικά αγαθά και υπηρεσίες, που ενισχύεται επίσης από μεγάλο μερίδιο του τουρισμού και της ναυτιλίας στις εξαγωγές.

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

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

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

2.1.1 Συνέχιση δραστηριότητας της Εταιρείας

Όπως προαναφέρθηκε, οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί στη βάση της συνεχιζόμενης επιχειρηματικής δραστηριότητας (Going concern basis) λαμβάνοντας υπόψη και συνεκτιμώντας όλα τα δεδομένα ως κατωτέρω περιγράφεται.

Τα ίδια κεφάλαια της Εταιρείας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2020 έχουν καταστεί αρνητικά μετά τις ζημιές προηγούμενων χρήσεων, ένα γεγονός που ενεργοποιεί τις διατάξεις του άρθρου 119 του ν.4548/2018. Επιπλέον, το κεφάλαιο κίνησης (βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις – κυκλοφορούντα στοιχεία του Ενεργητικού) της Εταιρείας κατέστη αρνητικό. Δεδομένου ότι το μεγαλύτερο μέρος των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων αποτελείται από τις βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας προς την τελική μέτοχο «Resdwing S.A.», η Διοίκηση εκτιμά ότι το αρνητικό κεφάλαιο κίνησης δεν δημιουργεί κάποιο κίνδυνο για την Εταιρεία. Επιπρόσθετα, η Εταιρεία έχει λάβει τη δέσμευση του τελικού μετόχου που αναλαμβάνει να την στηρίξει οικονομικά για τους επόμενους 12 μήνες προκειμένου να συνεχίσει απρόσκοπτα την λειτουργία της. Συνεπώς η αρχή της συνεχιζόμενης επιχειρηματικής δραστηριότητας είναι κατάλληλη για την σύνταξη αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

2.2. Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

Ορισμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB) και είναι υποχρεωτικά για τις λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1η Ιανουαρίου 2020 ή μεταγενέστερα.

Η εκτίμηση της επίδρασης αυτών των προτύπων, τροποποιήσεων προτύπων και διερμηνειών από την Εταιρεία, έχει ως εξής:

Α) Πρότυπα, τροποποιήσεις Πρότυπων και διερμηνειών που έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB) και είναι υποχρεωτικά για τις λογιστικές περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2020:

Τίτλος	Ημερομηνία εφαρμογής – ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την
Τροποποιήσεις σε Παραπομπές στο Εννοιολογικό Πλαίσιο στα ΔΠΧΑ	1 Ιανουαρίου 2020
Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 3: Συνενώσεις Επιχειρήσεων	1 Ιανουαρίου 2020
Τροποποιήσεις στα ΔΛΠ 1 και ΔΛΠ 8: Ορισμός Σημαντικότητας	1 Ιανουαρίου 2020
Τροποποιήσεις στα ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39 και ΔΠΧΑ 17: Αναμόρφωση Σημείου Αναφοράς Επιτοκίου	1 Ιανουαρίου 2020

Τα παραπάνω πρότυπα και τροποποιήσεις προτύπων που είναι υποχρεωτικά για την τρέχουσα περίοδο δεν έχουν σημαντική ή και καθόλου επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Β) Πρότυπα, τροποποιήσεις πρότυπων και διερμηνειών που δεν έχουν τεθεί ακόμα σε ισχύ:

Τίτλος	Ημερομηνία εφαρμογής – ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την
Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 16 Μισθώσεις: Παραχωρήσεις Ενοικίων που σχετίζονται με την COVID-19	1 Ιουνίου 2020
Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 4 Ασφαλιστήρια συμβόλαια: Αναβολή του ΔΠΧΑ 9	1 Ιανουαρίου 2021
Τροποποιήσεις στα ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39, ΔΠΧΑ 7, ΔΠΧΑ 4 και ΔΠΧΑ 16: Αναμόρφωση Σημείου Αναφοράς Επιτοκίου – Δεύτερη Φάση	1 Ιανουαρίου 2021
Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 3: Συνενώσεις Επιχειρήσεων	1 Ιανουαρίου 2022*
Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 16: Ενσώματα Πάγια	1 Ιανουαρίου 2022*
Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 37: Προβλέψεις, Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Ενδεχόμενα Περιουσιακά Στοιχεία	1 Ιανουαρίου 2022*
Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ: Ετήσιος Κύκλος Βελτιώσεων 2018-2020	1 Ιανουαρίου 2022*
Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1 Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων: Ταξινόμηση Υποχρεώσεων ως Βραχυπρόθεσμες ή Μακροπρόθεσμες: Αναβολή Ημερομηνίας Έναρξης Ισχύος	1 Ιανουαρίου 2023*
Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 17: Ασφαλιστήρια Συμβόλαια	1 Ιανουαρίου 2023*
Τροποποιήσεις στα ΔΛΠ 1 και Δήλωση Πρακτικής ΔΠΧΑ 2: Γνωστοποίηση Λογιστικών Πολιτικών	1 Ιανουαρίου 2023*
Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 8: Ορισμός Λογιστικών Εκτιμήσεων	1 Ιανουαρίου 2023*

*: Δεν έχει υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Δεν αναμένονται σημαντικές επιπτώσεις από την εφαρμογή των παραπάνω προτύπων και τροποποιήσεων προτύπων στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

2.3. Συναλλαγματικές μετατροπές

(α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης

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

(β) Συναλλαγές και υπόλοιπα

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

2.4. Επενδύσεις σε ακίνητα

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

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

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

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

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

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

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

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

2.5. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία παρουσιάζονται στο κόστος κτήσης μειωμένα με τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και τυχόν απομειώσεις της αξίας τους. Το κόστος κτήσης περιλαμβάνει και τις δαπάνες που σχετίζονται άμεσα με την απόκτηση των υπόψη στοιχείων.

Μεταγενέστερες δαπάνες είτε περιλαμβάνονται στη λογιστική αξία των ενσώματων παγίων ή εφόσον κριθεί πιο κατάλληλο, αναγνωρίζονται ως ξεχωριστό πάγιο, μόνο όταν θεωρείται πιθανόν ότι θα προκύψουν μελλοντικά οικονομικά οφέλη για την Εταιρεία και υπό την προϋπόθεση ότι το κόστος του παγίου μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Η λογιστική αξία του μέρους που αντικαθίσταται διαγράφεται. Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται ως έξοδο στην κατάσταση αποτελεσμάτων κατά το χρόνο πραγματοποίησής του. Οι αποσβέσεις των στοιχείων των ενσώματων παγίων υπολογίζονται με βάση την ωφέλιμη ζωή των παγίων με ισόποσες ετήσιες επιβαρύνσεις στο διάστημα της αναμενόμενης ωφέλιμης ζωής των στοιχείων, έτσι ώστε να διαγραφεί το κόστος στην υπολειμματική του αξία.

Όταν οι λογιστικές αξίες των ενσώματων παγίων υπερβαίνουν την ανακτήσιμη αξία τους, η διαφορά (απομείωση) καταχωρείται άμεσα ως έξοδο στην κατάσταση αποτελεσμάτων (Σημείωση 2.7).

2.6. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία επιμετρούνται αρχικώς στο κόστος. Μετά την αρχική αναγνώριση απεικονίζονται στο κόστος τους μείον κάθε σωρευμένη απόσβεση και κάθε σωρευμένη ζημιά απομείωσης (Σημείωση 2.6).

Η Εταιρεία εκτιμά αν η ωφέλιμη ζωή ενός άυλου περιουσιακού στοιχείου είναι περιορισμένη ή αόριστη και, αν είναι περιορισμένη, τη διάρκεια των ετών ή τον αριθμό των παραγωγικών ή όμοιων μονάδων που αποτελούν εκείνη την ωφέλιμη ζωή. Ο λογιστικός χειρισμός για ένα άυλο περιουσιακό στοιχείο βασίζεται στην ωφέλιμη ζωή του. Ένα άυλο περιουσιακό στοιχείο με περιορισμένη ωφέλιμη ζωή αποσβένεται με τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης και ένα άυλο περιουσιακό στοιχείο με αόριστη ωφέλιμη ζωή δεν αποσβένεται.

Η Εταιρεία δεν κατέχει άυλα περιουσιακά στοιχεία κατά την ημερομηνία αναφοράς.

2.7. Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Πάγια (ενσώματα και άυλα) περιουσιακά στοιχεία που υπόκεινται σε αποσβέσεις, υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι η αναπόσβεστη λογιστική τους αξία δεν θα ανακτηθεί.

Οι ζημίες απομείωσης αναγνωρίζονται αμέσως ως έξοδα και ισούνται με τη διαφορά μεταξύ της αναπόσβεστης και της άμεσα ανακτήσιμης αξίας του υποκειμένου παγίου. Η ανακτήσιμη αξία είναι το μεγαλύτερο ποσό που προκύπτει από τη σύγκριση μεταξύ της εύλογης αξίας του στοιχείου ενεργητικού μείον το κόστος πώλησης και της αξίας χρήσεως του παγίου (παρούσα αξία χρηματοροών που αναμένεται να δημιουργηθούν με βάση την εκτίμηση της Διοίκησης για τις μελλοντικές οικονομικές και λειτουργικές συνθήκες). Για σκοπούς υπολογισμού της απομείωσης, τα πάγια κατηγοριοποιούνται στο χαμηλότερο δυνατό επίπεδο ώστε να συνδεθούν με ξεχωριστές αναγνωρίσιμες ταμειακές ροές (μονάδες δημιουργίας ταμειακών ροών).

Μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία τα οποία έχουν απομειωθεί, επανεκτιμώνται για πιθανή αντιστροφή της απομείωσης σε κάθε ημερομηνία αναφοράς, με εξαίρεση την υπεραξία.

Η Εταιρεία έκρινε ότι κατά την ημερομηνία αναφοράς δεν συντρέχουν λόγοι απομείωσης καθώς δεν έχει στην κατοχή της ενσώματα ή άυλα περιουσιακά στοιχεία.

2.8. Χρηματοοικονομικά μέσα

Αρχική αναγνώριση

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

(α) Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Ταξινόμηση και επιμέτρηση

Κατά την αρχική αναγνώριση, τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούνται στην εύλογη αξία πλέον, στην περίπτωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που δεν επιμετρούνται μεταγενέστερα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, του κόστους συναλλαγών που συνδέεται άμεσα με την απόκτηση των

χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων. Το κόστος συναλλαγών που σχετίζεται άμεσα με την απόκτηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που επιμετρώνται μεταγενέστερα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Μετά την αρχική αναγνώριση τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία θα επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων, στο αποσβέσιμο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω της κατάστασης λοιπών συνολικών εισοδημάτων.

Η ταξινόμηση βασίζεται στα εξής δύο κριτήρια:

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

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία από-αναγνωρίζονται όταν το δικαίωμα στις ταμειακές ροές λήγει ή μεταβιβάζεται και η Εταιρεία έχει μεταβιβάσει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη που συνεπάγεται η ιδιοκτησία.

Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβεσμένο κόστος

Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο επιμετράται στο αποσβέσιμο κόστος εάν πληρούνται αμφότερες οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- α) το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο διατηρείται στο πλαίσιο ενός επιχειρηματικού μοντέλου, στόχος του οποίου είναι η διακράτηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων με σκοπό την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών, και
- β) βάσει των συμβατικών όρων που διέπουν το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο, δημιουργούνται σε συγκεκριμένες ημερομηνίες ταμειακές ροές που συνίστανται αποκλειστικά σε αποπληρωμή κεφαλαίου και τόκων επί του ανεξόφλητου υπολοίπου κεφαλαίου.

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία που ταξινομούνται σε αυτή την κατηγορία περιλαμβάνουν τα κάτωθι:

- Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις
- Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Επιμετρούνται μεταγενέστερα στο αναπόσβεστο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Τα έσοδα από τόκους περιλαμβάνονται στα χρηματοοικονομικά έσοδα και υπολογίζονται με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

Κέρδος ή ζημία από αποαναγνώριση αναγνωρίζεται απευθείας στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Ζημίες απομείωσης καταχωρούνται σε ξεχωριστή γραμμή στην κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπού συνολικού εισοδήματος.

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που ταξινομούνται σε αυτήν την κατηγορία περιλαμβάνονται στα κονδύλια «Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις» (Σημείωση 2.10) καθώς και στο κονδύλι «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα» (Σημείωση 2.11), που παρουσιάζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης.

Περιλαμβάνονται δε στο κυκλοφορούν ενεργητικό, εκτός από εκείνα με λήξη μεγαλύτερη των 12 μηνών από την ημερομηνία αναφοράς, τα οποία καταχωρούνται στο μη κυκλοφορούν ενεργητικό.

Απομείωση

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

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

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

Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές αναγνωρίζονται σε δύο στάδια. Εάν ο πιστωτικός κίνδυνος ενός χρηματοοικονομικού μέσου δεν έχει αυξηθεί σημαντικά από την αρχική αναγνώριση, η Εταιρεία επιμετρά την πρόβλεψη ζημιάς για το εν λόγω χρηματοοικονομικό μέσο σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές των επόμενων 12 μηνών. Εάν ο πιστωτικός κίνδυνος του χρηματοοικονομικού μέσου έχει αυξηθεί σημαντικά από την αρχική αναγνώριση, η Εταιρεία επιμετρά την πρόβλεψη ζημιάς για ένα χρηματοοικονομικό μέσο σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια ζωής, ανεξάρτητα από το πότε προέκυψε η αθέτηση.

Για τις απαιτήσεις από μισθώματα και τα συμβατικά περιουσιακά στοιχεία, η Εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών. Επομένως, σε κάθε ημερομηνία αναφοράς, η Εταιρεία επιμετρά την πρόβλεψη ζημιάς για ένα χρηματοοικονομικό μέσο σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια ζωής χωρίς να παρακολουθούν τις μεταβολές στον πιστωτικό κίνδυνο. Για την τρέχουσα ημερομηνία αναφοράς η Εταιρεία δεν προέβη σε πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων από μισθώματα καθώς έκρινε πως δεν συντρέχει λόγος απομείωσης.

(β) Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αρχικά επιμετρώνται στην εύλογη αξία μείον, στην περίπτωση χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων που δεν επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, του κόστους συναλλαγών που συνδέεται άμεσα με την ανάληψή τους. Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις επιμετρώνται μεταγενέστερα στο αποσβεσμένο κόστος, εκτός και αν διακρατώνται προς διαπραγμάτευση ή έχουν προσδιοριστεί ως επιμετρούμενες στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων.

Για τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος, οι τόκοι υπολογίζονται με την μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου και αναγνωρίζονται ως έξοδα στην κατάσταση αποτελεσμάτων, εκτός αν βαρύνουν το κόστος περιουσιακών στοιχείων.

Μια χρηματοοικονομική υποχρέωση παύει να αναγνωρίζεται όταν η συμβατική δέσμευση εκπληρώνεται, ακυρώνεται ή εκπνέει.

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις καταχωρούνται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, εάν η πληρωμή πρέπει να πραγματοποιηθεί εντός ενός έτους ή λιγότερο. Διαφορετικά, καταχωρούνται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.

2.9. Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

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

2.10.Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

Οι εμπορικές απαιτήσεις είναι τα ποσά που οφείλονται από τους πελάτες για υπηρεσίες που παρασχέθηκαν σε αυτούς κατά τις συνήθεις δραστηριότητες της Εταιρείας. Εάν η είσπραξη των απαιτήσεων αναμένεται να πραγματοποιηθεί εντός 12 μηνών από το τέλος της χρήσης καταχωρούνται στο κυκλοφορούν ενεργητικό, διαφορετικά, καταχωρούνται στο μη κυκλοφορούν ενεργητικό.

Οι απαιτήσεις από πελάτες καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αποσβεσμένο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, αφαιρούμενων και των ζημιών απομείωσης (Σημείωση 2.8).

2.11. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

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

2.12.Μετοχικό κεφάλαιο

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

2.13.Εμπορικές υποχρεώσεις

Οι εμπορικές υποχρεώσεις περιλαμβάνουν τις υποχρεώσεις για πληρωμή προϊόντων και υπηρεσιών που αποκτήθηκαν κατά τις συνήθεις δραστηριότητες της Εταιρείας από τους προμηθευτές. Οι εμπορικές υποχρεώσεις καταχωρούνται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις όταν η πληρωμή τους πρέπει να πραγματοποιηθεί μέσα στο επόμενο έτος. Αν η πληρωμή τους μπορεί να γίνει και πέραν του έτους, τότε καταχωρούνται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.

Οι εμπορικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται σύμφωνα με τη μέθοδο του αποσβεσμένου κόστους με τη χρήση του πραγματικού επιτοκίου.

2.14.Δάνεια

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

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

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

Κόστος δανεισμού

Το κόστος δανεισμού που πραγματοποιείται κατά τη διάρκεια αγοράς, ή κατασκευαστικής περιόδου ενός παγίου στοιχείου που πληροί τις προϋποθέσεις και απαιτεί ένα σημαντικό χρονικό διάστημα προκειμένου να καταστεί έτοιμο για χρήση, κεφαλαιοποιείται στο κόστος των παγίων στοιχείων σύμφωνα με το ΔΛΠ 23 «Κόστος Δανεισμού». Το υπόλοιπο κόστος δανεισμού καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων και συνολικού

εισοδήματος με την πραγματοποίησή του. Το κόστος δανεισμού αποτελείται από τους τόκους και άλλα έξοδα που μια Εταιρεία πραγματοποιεί σε σχέση με το δανεισμό κεφαλαίων.
Η Εταιρεία δεν έχει κόστος δανεισμού κατά την ημερομηνία αναφοράς.

2.15. Φόρος εισοδήματος και αναβαλλόμενος φόρος

Ο φόρος της χρήσης αποτελείται από τον τρέχοντα και τον αναβαλλόμενο φόρο. Ο φόρος αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων και συνολικού εισοδήματος, εκτός και αν σχετίζεται με ποσά που έχουν αναγνωριστεί στα λοιπά συνολικά εισοδήματα ή απευθείας στα ίδια κεφάλαια. Σε αυτήν την περίπτωση ο φόρος αναγνωρίζεται επίσης στα λοιπά συνολικά εισοδήματα ή στα ίδια κεφάλαια αντίστοιχα.

Φόρος εισοδήματος

Ο φόρος εισοδήματος επί των κερδών υπολογίζεται σύμφωνα με τον Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος που ισχύει στην Ελλάδα. Η δαπάνη για τρέχοντα φόρο εισοδήματος περιλαμβάνει το φόρο εισοδήματος που προκύπτει βάσει των κερδών της Εταιρείας, όπως αναμορφώνονται στις φορολογικές της δηλώσεις και τις τυχόν προβλέψεις για πρόσθετους φόρους και προσαυξήσεις για ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις και υπολογίζεται σύμφωνα με τους θεσμοθετημένους ή ουσιαστικά θεσμοθετημένους φορολογικούς συντελεστές.

Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος

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

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

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

2.16. Προβλέψεις

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

Όπου υπάρχουν διάφορες παρόμοιες υποχρεώσεις, η πιθανότητα ότι θα απαιτηθεί εκροή κατά την εκκαθάριση προσδιορίζεται με την εξέταση της κατηγορίας υποχρεώσεων συνολικά. Πρόβλεψη αναγνωρίζεται ακόμα και εάν η πιθανότητα εκροής σχετικά με οποιοδήποτε στοιχείο που περιλαμβάνεται στην ίδια κατηγορία υποχρεώσεων μπορεί να είναι μικρή.

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

Η Εταιρεία δεν έχει προβεί σε προβλέψεις κατά την ημερομηνία αναφοράς.

2.17. Μισθώσεις

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

Η Εταιρεία ως μισθωτής

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

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

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

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

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

Η Εταιρεία ως εκμισθωτής

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

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

2.18. Αναγνώριση εσόδων

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

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

β) Τα έσοδα από τόκους, που αφορούν σε τόκους από καταθέσεις όψεως, καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

2.19. Αναγνώριση εξόδων

Τα έξοδα αναγνωρίζονται σύμφωνα με την αρχή του δεδουλευμένου (accrual basis).

3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

3.1. Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

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

Κίνδυνος αγοράς

Συναλλαγματικός κίνδυνος

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

Κίνδυνος ταμειακών ροών λόγω μεταβολής των επιτοκίων

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

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

Ανάλυση ευαισθησίας δανείων της Εταιρείας σε μεταβολές επιτοκίων

Εάν την 31 Δεκεμβρίου 2020 τα επιτόκια δανεισμού ήταν αυξημένα / μειωμένα κατά 1%, ενώ οι λοιπές μεταβλητές παρέμεναν σταθερές, τα αποτελέσματα χρήσης της Εταιρείας θα ήταν μειωμένα / αυξημένα κατά €117 χιλ. (2019: €115 χιλ.). Αναλογικά θα επηρεαζόταν και η καθαρή θέση της Εταιρείας.

Μεταβολές στις αξίες των ακινήτων (κίνδυνος τιμών)

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

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

Η Εταιρεία ελαχιστοποιεί την έκθεσή της στον κίνδυνο αυτό, καθώς το μισθωτήριο της Εταιρείας για το επενδυτικό της ακίνητο αφορά σε μακροπρόθεσμη λειτουργική μίσθωση με μισθωτή υψηλής πιστοληπτικής ικανότητας για διάρκεια που κυμαίνεται από 1 έως 3 έτη. Επίσης, οι ετήσιες αναπροσαρμογές των μισθωμάτων συνδέονται με το Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (Δ.Τ.Κ.) και σε περίπτωση αρνητικού πληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση στα μισθώματα.

Πιστωτικός κίνδυνος

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

Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές προκύπτουν από τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα της Εταιρείας και από ενοίκια που προέρχονται από συμβόλαια μίσθωσης ακίνητης περιουσίας. Δεν αναμένονται νέες σημαντικές ζημιές πλην των ήδη υπάρχουσων καθώς οι συμφωνίες μίσθωσης ακινήτων πραγματοποιούνται με πελάτες-μισθωτές με επαρκή πιστοληπτική ικανότητα.

Σημειώνεται ότι για το σύνολο των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων της Εταιρείας ύψους €97 χιλ. (2019: €175 χιλ.) έχει σχηματισθεί πρόβλεψη απομείωσης ύψους €93 χιλ. (2019: €93 χιλ.).

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

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

Καταθέσεις όψεως	31/12/2020	31/12/2019	1/1/2019
Caa2	1.663	24.713	64.417
Σύνολο	1.663	24.713	64.417

Κίνδυνος ρευστότητας

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

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

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

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

	31/12/2020				
	Εντός 1 έτους	1 έως 2 έτη	2 έως 5 έτη	Άνω των 5 ετών	Σύνολο
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	168.289	-	-	16.761	185.050
Ομολογιακό δάνειο από την τελική μέτοχο του ομίλου	395.385	505.038	1.829.860	7.656.484	10.386.767
Σύνολο	563.674	505.038	1.829.860	7.673.245	10.571.817
	31/12/2019				
	Εντός 1 έτους	1 έως 2 έτη	2 έως 5 έτη	Άνω των 5 ετών	Σύνολο
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	287.373	-	-	-	287.373
Ομολογιακό δάνειο από την τελική μέτοχο του ομίλου	407.808	409.237	1.797.169	8.616.507	11.230.721
Σύνολο	695.181	409.237	1.797.169	8.616.507	11.518.094

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

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

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

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

3.2. Εκτίμηση εύλογων αξιών

Προσδιορισμός εύλογης αξίας

Ως εύλογη αξία ορίζεται η τιμή που θα εισέπραττε η Εταιρεία κατά την πώληση ενός στοιχείου του ενεργητικού ή η τιμή που θα κατέβαλε προκειμένου να μεταβιβάσει μια υποχρέωση, σε μια συνηθισμένη συναλλαγή ανάμεσα σε συμμετέχοντες της αγοράς, κατά την ημερομηνία της αποτίμησης, στην κύρια αγορά του στοιχείου του ενεργητικού ή των υποχρεώσεων ή στην πιο συμφέρουσα αγορά για το στοιχείο, στην περίπτωση που δεν υφίσταται κύρια αγορά.

Χρηματοοικονομικά μέσα

Η Εταιρεία χρησιμοποιεί την παρακάτω ιεραρχία για τον καθορισμό και την γνωστοποίηση της εύλογης αξίας των χρηματοοικονομικών μέσων ανά τεχνική αποτίμησης:

Επίπεδο 1 : διαπραγματεύσιμες (μη προσαρμοσμένες) τιμές σε ενεργές αγορές για όμοια περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις.

Επίπεδο 2: λοιπές τεχνικές για τις οποίες όλες οι εισροές που έχουν σημαντική επίδραση στην καταγεγραμμένη εύλογη αξία είναι παρατηρήσιμες, είτε άμεσα είτε έμμεσα.

Επίπεδο 3 : τεχνικές που χρησιμοποιούν εισροές που έχουν σημαντική επίδραση στην καταγεγραμμένη εύλογη αξία και δεν βασίζονται σε παρατηρήσιμα δεδομένα της αγοράς.

Μη χρηματοοικονομικά μέσα

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

<u>31/12/2020</u>	<u>Επίπεδο 1</u>	<u>Επίπεδο 2</u>	<u>Επίπεδο 3</u>
Επενδύσεις σε ακίνητα	-	-	5.857.000
Σύνολο	-	-	5.857.000
<u>31/12/2019</u>	<u>Επίπεδο 1</u>	<u>Επίπεδο 2</u>	<u>Επίπεδο 3</u>
Επενδύσεις σε ακίνητα	-	-	5.911.000
Σύνολο	-	-	5.911.000
<u>1/1/2019</u>	<u>Επίπεδο 1</u>	<u>Επίπεδο 2</u>	<u>Επίπεδο 3</u>
Επενδύσεις σε ακίνητα	-	-	5.303.000
Σύνολο	-	-	5.303.000

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

3.3. Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου

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

Τα κεφάλαια της Εταιρείας κρίνονται ικανοποιητικά με βάση το συντελεστή μόχλευσης. Ο εν λόγω συντελεστής υπολογίζεται διαιρώντας τον καθαρό δανεισμό με τα συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια. Ο καθαρός δανεισμός υπολογίζεται ως το «Σύνολο δανεισμού» (συμπεριλαμβανομένου «βραχυπρόθεσμου και μακροπρόθεσμου δανεισμού» όπως εμφανίζεται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης) μείον τα «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα». Τα συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια υπολογίζονται ως «Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων» όπως εμφανίζονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης συν τον καθαρό δανεισμό.

Ο συντελεστής μόχλευσης την 31 Δεκεμβρίου 2020 και την 31 Δεκεμβρίου 2019 προσδιορίζεται ως εξής:

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	2.130.982	1.744.552
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	9.458.662	10.070.526
Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων	11.589.644	11.815.078
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	(1.663)	(24.713)
Καθαρός δανεισμός	11.587.981	11.790.365
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	(6.767.577)	(7.055.715)
Συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια	4.820.404	4.734.650
Συντελεστής μόχλευσης	240,39%	249,02%

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

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	1.663	24.713
Δανεισμός - πληρωτέος μέσα σε ένα έτος	(2.130.982)	(1.744.552)
Δανεισμός - πληρωτέος μετά από ένα έτος	(9.458.662)	(10.070.526)
Καθαρός δανεισμός	(11.587.981)	(11.790.365)

	<u>Λοιπά πάγια</u>	<u>Δανεισμός</u>		
	<u>Ταμειακά διαθέσιμα/ τράπεζα</u>	<u>Δανεισμός πληρωτέος εντός 1 έτους</u>	<u>Δανεισμός πληρωτέος μετά από 1 έτος</u>	<u>Σύνολο</u>
Καθαρός δανεισμός την 1 Ιανουαρίου 2019	64.417	(1.249.684)	(10.011.919)	(11.197.186)
Ταμειακές ροές	(39.704)	-	31.000	(8.704)
Λοιπές κινήσεις			(584.475)	(584.475)
Αναταξινόμηση σε βραχυπρόθεσμο δανεισμό	-	(494.868)	494.868	-
Καθαρός δανεισμός την 31 Δεκεμβρίου 2019	24.713	(1.744.552)	(10.070.526)	(11.790.365)
Καθαρός δανεισμός την 1 Ιανουαρίου 2020	24.713	(1.744.552)	(10.070.526)	(11.790.365)
Ταμειακές ροές	(23.050)	-	47.877	24.827
Λοιπές κινήσεις			177.557	177.557
Αναταξινόμηση σε βραχυπρόθεσμο δανεισμό	-	(386.430)	386.430	-
Καθαρός δανεισμός την 1 Ιανουαρίου 2020	1.663	(2.130.982)	(9.458.662)	(11.587.981)

4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης

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

4.1. Κρίσιμες λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις

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

Φόρος εισοδήματος

Οι γενικοί φορολογικοί κίνδυνοι για την Εταιρεία αφορούν στην έγκαιρη υποβολή ορθών φορολογικών δηλώσεων, στην πληρωμή των σχετικών ποσών φόρου καθώς και στη συμμόρφωση με όλους τους φορολογικούς νόμους και κανονισμούς και με τους κανόνες αναφοράς, ειδικά τους σχετιζόμενους με τον φόρο εισοδήματος. Η Εταιρεία υπόκειται σε φόρο εισοδήματος, ΦΠΑ και άλλους φόρους στη Ελλάδα. Η Εταιρεία αναγνωρίζει υποχρεώσεις για ζητήματα που δύναται να προκύψουν από φορολογικό έλεγχο, βασιζόμενη σε εκτιμήσεις ότι δύναται να προκύψουν πρόσθετοι φόροι ή να μειωθούν οι φορολογικές ζημιές. Όπου το τελικό φορολογικό αποτέλεσμα αυτών των ζητημάτων είναι διαφορετικό από τα ποσά που είχαν αρχικά αναγνωρισθεί, οι διαφορές επιβαρύνουν τον τρέχοντα φόρο, τον αναβαλλόμενο φόρο και άλλες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις, στην περίοδο κατά την οποία οι διαφορές αυτές θα προσδιοριστούν.

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις αναγνωρίζονται στις περιπτώσεις προσωρινών διαφορών μεταξύ της λογιστικής βάσης και της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, χρησιμοποιώντας τους φορολογικούς συντελεστές που έχουν θεσμοθετηθεί και αναμένεται να ισχύουν στις περιόδους που οι διαφορές αυτές αναμένεται να τακτοποιηθούν. Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται για όλες τις εκπιπτόμενες προσωρινές διαφορές και μεταφερόμενες φορολογικές ζημιές, στο βαθμό που είναι πιθανό ότι θα υπάρξει διαθέσιμο φορολογητέο εισόδημα το οποίο θα χρησιμοποιηθεί έναντι των εκπιπόμενων προσωρινών διαφορών και των μεταφερόμενων αχρησιμοποίητων φορολογικών ζημιών. Η Εταιρεία λαμβάνει υπόψη την ύπαρξη μελλοντικών φορολογητέων εισοδημάτων και ακολουθεί μια συνεχή συντηρητική στρατηγική φορολογικού σχεδιασμού κατά την εκτίμηση της ανάκτησης των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων. Οι λογιστικές εκτιμήσεις που σχετίζονται με τις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις, απαιτούν από τη Διοίκηση να κάνει υποθέσεις σχετικά με το χρονικό προσδιορισμό μελλοντικών γεγονότων, όπως της πιθανότητας του αναμενόμενου μελλοντικού φορολογητέου εισοδήματος και τις διαθέσιμες δυνατότητες φορολογικού σχεδιασμού.

Εκτίμηση της αξίας των ακινήτων που αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους

Η αποτίμηση των ακινήτων είναι εγγενώς υποκειμενική και αβέβαιη λόγω της ιδιαίτερης φύσης κάθε ακινήτου και της ανάγκης να γίνουν εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά, μεταξύ άλλων, με την απόδοση και το ποσοστό πληρότητας του ακινήτου. Η πλέον κατάλληλη ένδειξη της εύλογης αξίας είναι οι τρέχουσες αξίες που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά για συναφή μισθωτήρια αλλά και λοιπά συμβόλαια. Εάν είναι εφικτή η ανεύρεση τέτοιων πληροφοριών η αξία προσδιορίζεται μέσα από ένα εύρος λογικών εκτιμήσεων των εύλογων αξιών.

Η εύλογη αξία του επενδυτικού ακινήτου της Εταιρείας υπολογίζεται με βάση εκτιμήσεις οι οποίες πραγματοποιούνται από ανεξάρτητο επαγγελματία - εγκεκριμένο εκτιμητή ακινήτων, ο οποίος λαμβάνει υπόψη του δεδομένα από διάφορες πηγές που, που περιλαμβάνουν:

- i) Τρέχουσες τιμές σε μία ενεργή αγορά ακινήτων διαφορετικής φύσεως, κατάστασης ή τοποθεσίας (ή υποκείμενες σε διαφορετικές μισθώσεις ή λοιπά συμβόλαια), οι οποίες έχουν αναπροσαρμοστεί ως προς αυτές τις διαφορές,
- ii) Πρόσφατες τιμές παρόμοιων ακινήτων σε λιγότερο ενεργές αγορές, αναπροσαρμοσμένες έτσι ώστε να απεικονίζονται οποιεσδήποτε μεταβολές στις οικονομικές συνθήκες που έλαβαν χώρα από την ημερομηνία που έγιναν οι αντίστοιχες συναλλαγές σε εκείνες τις τιμές και,

iii) Προεξόφληση ταμειακών ροών, βασισμένες σε αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωμάτων και άλλων συμβολαίων και (όπου είναι εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων, χρησιμοποιώντας προεξοφλητικά επιτόκια που απεικονίζουν την τρέχουσα εκτίμηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και τη χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ροών.

Αναφορικά με το σημείο (iii) ανωτέρω, για την εφαρμογή τεχνικών αποτίμησης προεξόφλησης ταμειακών ροών, χρησιμοποιούνται παραδοχές, οι οποίες βασίζονται κυρίως στις συνθήκες της αγοράς που επικρατούν κατά την ημερομηνία κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Οι κύριες παραδοχές που θεμελιώνουν τις εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας είναι αυτές που σχετίζονται με: την είσπραξη συμβατικών ενοικίων, προσδοκώμενα μελλοντικά μισθώματα στην αγορά, κενές περιόδοι, υποχρεώσεις συντήρησης καθώς και κατάλληλα προεξοφλητικά επιτόκια και συντελεστές κεφαλαιοποίησης. Αυτές οι εκτιμήσεις συγκρίνονται συστηματικά με πραγματικά στοιχεία από την αγορά, με πραγματοποιηθείσες συναλλαγές της Εταιρείας και με εκείνες που ανακοινώνονται από την αγορά. Τα προσδοκώμενα μελλοντικά μισθώματα προσδιορίζονται βάσει των τρεχόντων ενοικίων όπως ισχύουν στην αγορά, για παρεμφερή ακίνητα.

4.2. Κρίσιμες αξιολογήσεις στις εφαρμοζόμενες λογιστικές πολιτικές

Δεν υπήρχαν κρίσιμες αξιολογήσεις απαραίτητες για την εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών της Εταιρείας.

5. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

<u>Αξία κτήσης</u>	<u>Κτήριο</u>	<u>Σύνολο</u>
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2019	40.755	40.755
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2019	40.755	40.755
 <u>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</u>		
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2019	17.769	17.769
Αποσβέσεις	1.630	1.630
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2019	19.399	19.399
 Αναπόσβεστη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2019	21.356	21.356
 <u>Αξία κτήσης</u>		
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2020	40.755	40.755
Πώληση κτηρίου	(40.755)	(40.755)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2020	-	-
 <u>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</u>		
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2020	19.399	19.399
Αποσβέσεις	347	347
Πώληση κτηρίου	(19.747)	(19.747)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2020	-	-
 Αναπόσβεστη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2020	-	-

Κατά τη διάρκεια της τρέχουσας χρήσης η Εταιρεία προχώρησε στην πώληση του κτηρίου που είχε στην κατοχή της και το χρησιμοποιούσε ως ενσώματο πάγιο περιουσιακό στοιχείο. Από την πώληση προέκυψε ζημία ποσού €6.008 (Σημ. 16).

6. Επενδύσεις σε ακίνητα

Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2019	Σύνολο
Κέρδος από την αναπροσαρμογή της εύλογης αξίας του επενδυτικού ακινήτου	5.303.000
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2019	608.000
	5.911.000
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2020	5.911.000
Προσθήκες	38.868
Ζημία από την αναπροσαρμογή της εύλογης αξίας του επενδυτικού ακινήτου	(92.868)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2020	5.857.000

Η Εταιρεία, κατά τη λήξη της κλειόμενης χρήσεως την 31/12/2020, έχει στην ιδιοκτησία ένα επενδυτικό ακίνητο επί της οδού Σώρου 12 στο Δήμο Αμαρουσίου, το οποίο λειτουργεί ως γραφειακός χώρος εταιρειών.

Η εύλογη αξία του επενδυτικού ακινήτου την 31/12/2020 προσδιορίστηκε σε €5.857.000 (31/12/2019: €5.911.000). Για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας χρησιμοποιήθηκε η εισοδηματική μέθοδος (income method) με την προσέγγιση των προεξοφλημένων ταμειακών ροών (Discounted Cash Flows). Η αποτίμηση κατατάσσεται από πλευράς ιεραρχίας της εύλογης αξίας στο Επίπεδο 3 (Σημ. 3.2).

Η Εταιρεία μισθώνει το ανωτέρω επενδυτικό ακίνητο και για τη χρήση προέκυψαν έσοδα από την μίσθωσή του €185.552 (2019: €183.119) (Σημείωση 14).

Επί του επενδυτικού ακινήτου υπάρχει εγγραφή υποθήκης κατ' ανώτατο όριο μέχρι του 120% του συνολικού ανεξόφλητου ποσού του δανείου (Σημείωση 11).

Η τελευταία εκτίμηση του επενδυτικού ακινήτου της Εταιρείας πραγματοποιήθηκε από ανεξάρτητους εκτιμητές με ημερομηνία αναφοράς την 31/12/2020. Παρακάτω παρατίθενται πληροφορίες σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας του επενδυτικού ακινήτου για την 31/12/2020, την 31/12/2019 και την 1/1/2019:

31/12/2020						
Επενδυτικό ακίνητο	Κατηγορία	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Προεξοφλητικό ό επιτόκιο (%) - Discount rate	Συντελεστής κεφαλαιοποίησης (%) - Exit yield	Εκτίμηση Δ.Τ.Κ. (%) - ERV
Σώρου 12 - Μαρούσι	Γραφεία - Θέσεις στάθμευσης	5.857.000	Εισοδηματική μέθοδος (Income approach) - Προσέγγιση μέσω των προεξοφλημένων ταμειακών ροών - Discounted Cash Flows (DCF)	8,85%	7,25%	1,40%
31/12/2019						
Επενδυτικό ακίνητο	Κατηγορία	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Προεξοφλητικό ό επιτόκιο (%) - Discount rate	Συντελεστής κεφαλαιοποίησης (%) - Exit yield	Εκτίμηση Δ.Τ.Κ. (%) - ERV
Σώρου 12 - Μαρούσι	Γραφεία - Θέσεις στάθμευσης	5.911.000	Εισοδηματική μέθοδος (Income approach) - Προσέγγιση μέσω των προεξοφλημένων ταμειακών ροών - Discounted Cash Flows (DCF)	9,05%	7,25%	1,80%
1/1/2019						
Επενδυτικό ακίνητο	Κατηγορία	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Προεξοφλητικό ό επιτόκιο (%) - Discount rate	Συντελεστής κεφαλαιοποίησης (%) - Exit yield	Εκτίμηση Δ.Τ.Κ. (%) - ERV
Σώρου 12 - Μαρούσι	Γραφεία - Θέσεις στάθμευσης	5.303.000	Εισοδηματική μέθοδος (Income approach) - Προσέγγιση μέσω των προεξοφλημένων ταμειακών ροών - Discounted Cash Flows (DCF)	9,40%	7,75%	1,80%

Παρακάτω παρατίθεται η ανάλυση ευαισθησίας της εύλογης αξίας ανά επενδυτικό ακίνητο σε ενδεχόμενη μεταβολή των οικονομικών μεταβλητών που χρησιμοποιήθηκαν για τη σύνταξη των προεξοφλημένων μελλοντικών ταμειακών της μεθόδου εισοδήματος. Η ανάλυση βασίζεται σε 5 σημεία, όπου το προεξοφλητικό επιτόκιο και ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης μεταβάλλονται κατά 50 μονάδες βάσης (1 μονάδα βάσης = 0,01%) και η εκτίμηση του Δ.Τ.Κ. κατά 5%. Συγκεκριμένα:

Εύλογη αξία 31/12/2020	Συντελεστής κεφαλαιοποίησης					
	5.857.000	6,25%	6,75%	7,25%	7,75%	8,25%
Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	7,85%	6.909.000	6.594.000	6.322.000	6.086.000	5.878.000
	8,35%	6.644.000	6.343.000	6.085.000	5.859.000	5.659.000
	8,85%	6.392.000	6.105.000	5.857.000	5.642.000	5.452.000
	9,35%	6.150.000	5.876.000	5.641.000	5.434.000	5.253.000
	9,85%	5.920.000	5.658.000	5.433.000	5.235.000	5.063.000

Εύλογη αξία 31/12/2019	Εκτίμηση Δ.Τ.Κ.					
	5.857.000	-10,00%	-5,00%	0,00%	5,00%	10,00%
Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	7,85%	5.656.000	5.989.000	6.322.000	6.655.000	6.989.000
	8,35%	5.442.000	5.763.000	6.085.000	6.405.000	6.727.000
	8,85%	5.237.000	5.547.000	5.857.000	6.167.000	6.477.000
	9,35%	5.042.000	5.340.000	5.641.000	5.939.000	6.238.000
	9,85%	4.856.000	5.144.000	5.433.000	5.722.000	6.010.000

Εύλογη αξία	Συντελεστής κεφαλαιοποίησης					
	5.911.000	6,25%	6,75%	7,25%	7,75%	8,25%
Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	8,05%	6.977.000	6.654.000	6.379.000	6.138.000	5.927.000
	8,55%	6.709.000	6.404.000	6.140.000	5.910.000	5.709.000
	9,05%	6.456.000	6.163.000	5.911.000	5.692.000	5.500.000
	9,55%	6.213.000	5.933.000	5.692.000	5.484.000	5.300.000
	10,05%	5.982.000	5.715.000	5.484.000	5.285.000	5.108.000

Εύλογη αξία 1/1/2019	Εκτίμηση Δ.Τ.Κ.					
	5.911.000	-10,00%	-5,00%	0,00%	5,00%	10,00%
Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	8,05%	5.723.000	6.050.000	6.379.000	6.709.000	7.036.000
	8,55%	5.507.000	5.824.000	6.140.000	6.457.000	6.772.000
	9,05%	5.302.000	5.606.000	5.911.000	6.215.000	6.521.000
	9,55%	5.106.000	5.399.000	5.692.000	5.986.000	6.280.000
	10,05%	4.918.000	5.202.000	5.484.000	5.768.000	6.050.000

Εύλογη αξία	Συντελεστής κεφαλαιοποίησης					
	5.303.000	6,75%	7,25%	7,75%	8,25%	8,75%
Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	8,55%	6.203.000	5.943.000	5.717.000	5.519.000	5.344.000
	9,05%	5.968.000	5.722.000	5.505.000	5.316.000	5.147.000
	9,55%	5.744.000	5.509.000	5.303.000	5.121.000	4.961.000
	10,05%	5.532.000	5.305.000	5.108.000	4.935.000	4.782.000
	10,55%	5.329.000	5.112.000	4.924.000	4.759.000	4.612.000

Εύλογη αξία	Εκτίμηση Δ.Τ.Κ.					
	5.303.000	-10,00%	-5,00%	0,00%	5,00%	10,00%
Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	8,55%	5.144.000	5.431.000	5.717.000	6.005.000	6.291.000
	9,05%	4.953.000	5.228.000	5.505.000	5.780.000	6.058.000
	9,55%	4.770.000	5.036.000	5.303.000	5.568.000	5.835.000
	10,05%	4.596.000	4.852.000	5.108.000	5.366.000	5.622.000
	10,55%	4.430.000	4.676.000	4.924.000	5.172.000	5.418.000

7. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

Εμπορικές απαιτήσεις	31/12/2020	31/12/2019	1/1/2019
Απαιτήσεις ενοικίων	70.089	147.292	110.291
Πρόβλεψη απομείωσης εμπορικών απαιτήσεων	(69.326)	(69.326)	(69.596)
Σύνολο εμπορικών απαιτήσεων	763	77.966	40.695
Λοιπές απαιτήσεις	31/12/2020	31/12/2019	1/1/2019
Χρεωστικά υπόλοιπα προμηθευτών	23.551	27.451	23.551
Έξοδα επομένων χρήσεων	3.359	467	1.108
Πρόβλεψη απομείωσης χρεωστικών υπολοίπων και λοιπών απαιτήσεων	(23.551)	(23.551)	(23.551)
Σύνολο λοιπών απαιτήσεων	3.359	4.367	1.108
Σύνολο εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων	4.122	82.333	41.803

Οι λογιστικές αξίες των ανωτέρω απαιτήσεων αντιπροσωπεύουν την εύλογη αξία τους. Οι απαιτήσεις της Εταιρείας είναι σε Ευρώ.

Οι εμπορικές απαιτήσεις αφορούν στο σύνολό τους απαιτήσεις από μισθώματα τα οποία προέρχονται από συμβόλαια μίσθωσης του επενδυτικού ακινήτου της Εταιρείας.

Από το σύνολο των €96.999 (2019: €175.210) που αποτυπώνεται στο κονδύλι «Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις», η Εταιρεία έχει προβεί σε πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων από μισθώματα συνολικού ποσού €92.877 (2019: €92.877).

Η μεταβολή της πρόβλεψης για επισφαλείς εμπορικές απαιτήσεις αναλύεται ως εξής:

	Πρόβλεψη απομείωσης εμπορικών απαιτήσεων
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2019	69.596
Έσοδα από αχρησιμοποίητες προβλέψεις	(270)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2019	69.326
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2020	69.326
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2020	69.326

Η μεταβολή της πρόβλεψης για επισφαλείς λοιπές απαιτήσεις αναλύεται ως εξής:

	Πρόβλεψη απομείωσης λοιπών απαιτήσεων
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2019	23.551
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2019	23.551
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2020	23.551
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2020	23.551

8. Ταμειακά διαθέσιμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αναλύονται ως εξής:

	31/12/2020	31/12/2019	1/1/2019
Καταθέσεις όψεως	1.663	24.713	64.417
Σύνολο	1.663	24.713	64.417

Τα ποσά των καταθέσεων όψεως είναι σε ευρώ.

9. Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο αναλύεται ως εξής:

	Αριθμός μετοχών	Ονομαστική αξία	Μετοχικό κεφάλαιο	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2019	6.000	10	60.000	60.000
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2019	6.000		60.000	60.000
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2020	6.000	10	60.000	60.000
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2020	6.000		60.000	60.000

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αποτελείται από 6.000 κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας €10 έκαστην. Το μετοχικό κεφάλαιο είναι ολοσχερώς καταβεβλημένο και ανέρχεται σε ποσό €60.000.

Στις 18 Δεκεμβρίου 2020 το σύνολο των μετοχών της Εταιρείας μεταβιβάστηκε στη «Mavani Holdings Ltd», που ανήκει στον όμιλο «Brook Lane Special Situations Fund» με τελικό μέτοχο την «Redwing S.A.».

Τα ίδια κεφάλαια της Εταιρείας την 31/12/2020 έχουν αρνητικό υπόλοιπο που ενεργοποιεί τις διατάξεις του άρθρου 119 του ν.4548/2018. Η Εταιρεία έχει λάβει γραπτές επιβεβαιώσεις από τον τελικό μέτοχο ότι σκοπεύει να υποστηρίξει οικονομικά τη δραστηριότητά της για να καλύψει τις χρηματοδοτικές και λειτουργικές της ανάγκες στο άμεσο μέλλον, εάν είναι απαραίτητο (Σημείωση 2.1.1).

10. Τακτικό αποθεματικό

	Τακτικό αποθεματικό
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2019	3.618
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2019	3.618
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2020	3.618
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2020	3.618

Από τις διατάξεις των άρθρων 158-163 του Ν. 4548/2018 ρυθμίζεται ο σχηματισμός και η χρησιμοποίηση του τακτικού αποθεματικού ως εξής: Το 5% τουλάχιστον των πραγματικών (λογιστικών) καθαρών κερδών κάθε χρήσεως κρατείται, υποχρεωτικά, για σχηματισμό τακτικού αποθεματικού, μέχρις ότου το συσσωρευμένο ποσό του τακτικού αποθεματικού γίνει τουλάχιστον ίσο με το 1/3 του ονομαστικού μετοχικού κεφαλαίου. Το τακτικό αποθεματικό μπορεί να χρησιμοποιηθεί για κάλυψη ζημιών μετά από απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων, και ως εκ τούτου δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για οποιοδήποτε άλλο λόγο.

11. Δανεισμός

Ομολογιακό δάνειο από τον τελικό μέτοχο «Redwing S.A.»

Στις 22 Μαρτίου 2011 η Εταιρεία σύναψε σύμβαση έκδοσης τραπεζικού ομολογιακού δανείου με την Τράπεζα Πειραιώς (πρώην Millennium Bank) συνολικού ποσού έως JPY 1.450.000.000 με σκοπό την κάλυψη αναγκών της Εταιρείας σε κεφάλαια για την ολική αποπληρωμή – αναχρηματοδότηση υφιστάμενων δανειακών υποχρεώσεων που απέρρεαν από την υπ' αριθμ. 1068760/27.07.2007 Σύμβαση Κάλυψης Ομολογιακού Δανείου ως αυτή ίσχυε κατόπιν της από 5/5/2009 τροποποίησης της.

Η ημερομηνία έναρξης ισχύος της δανειακής σύμβασης ήταν η 22 Μαρτίου 2011 (η «Ημερομηνία Ανάληψης»).

Κατά την ημερομηνία ανάληψης, η Εταιρεία επέλεξε να λάβει το ποσό των JPY 1.364.000.000.

Η βάση υπολογισμού του επιτοκίου για τον εκτοκισμό του ομολογιακού δανείου είναι το τριμηνιαίο Libor, πλέον περιθωρίου 1,5%.

Το ομολογιακό δάνειο ήταν πληρωτέο σε 57 τριμηνιαίες δόσεις μέχρι την 15 Μαρτίου 2026.

Στις 18 Δεκεμβρίου 2020 η τελική μέτοχος «Redwing S.A.» προέβη στην εξαγορά του ομολογιακού δανείου από την «Amoeba Issuer Dac», η οποία, αντιστοίχως, είχε εξαγοράσει το ομολογιακό τραπεζικό δάνειο από την Τράπεζα Πειραιώς.

Οι όροι δανεισμού όπως αυτοί είχαν θεσπιστεί και τροποποιηθεί μέχρι και τη δεύτερη τροποποίηση του ομολογιακού δανείου δεν άλλαξαν. Συγκεκριμένα:

- Η βάση υπολογισμού του επιτοκίου για τον εκτοκισμό του ομολογιακού δανείου είναι το τριμηνιαίο Libor, πλέον περιθωρίου 1,5%.
- Το κεφάλαιο του δανείου είναι αποπληρωτέο σε 21 τριμηνιαίες δόσεις μέχρι την 15 Μαρτίου 2026.

Κατά την ημερομηνία εξαγοράς και κατά την ημερομηνία αναφοράς, ήτοι την 31 Δεκεμβρίου 2020, το υπόλοιπο του κεφαλαίου του δανείου ανήρχετο σε JPY 1.364.000.000.

Εξασφαλίσεις επί του ομολογιακού δανείου

- Ενέχυρο μετοχών
- Ενέχυρο επί λογαριασμών καταθέσεων
- Εγγραφή υποθήκης επί του επενδυτικού ακινήτου κατ' ανώτατο όριο μέχρι του 120% του συνολικού ανεξόφλητου ποσού του δανείου
- Εκχώρηση δικαιωμάτων και απαιτήσεων του εκδότη από συμβάσεις μίσθωσης του ακινήτου
- Εκχώρηση δικαιωμάτων και απαιτήσεων του εκδότη από μελλοντικές συμβάσεις μίσθωσης του ακινήτου

Ο ακόλουθος πίνακας αναλύει τις δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2020, την 31 Δεκεμβρίου 2019 και την 1 Ιανουαρίου 2019:

Μακροπρόθεσμος δανεισμός	31/12/2020	31/12/2019	1/1/2019
Ομολογιακό τραπεζικό δάνειο	-	10.070.526	10.011.919
Ομολογιακό δάνειο από τον τελικό μέτοχο του ομίλου	9.458.662	-	-
Σύνολο μακροπρόθεσμου δανεισμού	9.458.662	10.070.526	10.011.919
Βραχυπρόθεσμος δανεισμός	31/12/2020	31/12/2019	1/1/2019
Ομολογιακό τραπεζικό δάνειο	-	1.744.552	1.249.684
Ομολογιακό δάνειο από τον τελικό μέτοχο του ομίλου	2.130.982	-	-
Σύνολο βραχυπρόθεσμου δανεισμού	2.130.982	1.744.552	1.249.684
Σύνολο δανεισμού	11.589.644	11.815.078	11.261.603

Το μέσο σταθμικό επιτόκιο του συνολικού δανεισμού για την κλειόμενη χρήση ανέρχεται σε 1,41% (31/12/2019: 1,34%).

Η εύλογη αξία των δανείων υπολογίζεται προεξοφλώντας τις αναμενόμενες μελλοντικές ταμειακές ροές χρησιμοποιώντας επιτόκια προεξόφλησης που αντανakλούν τις τρέχουσες συνθήκες της τραπεζικής αγοράς. Η λογιστική αξία των δανείων προσεγγίζει την εύλογη αξία, καθώς η επίδραση της προεξόφλησης είναι μη σημαντική λόγω των κυμαινόμενων επιτοκίων των δανείων της Εταιρείας.

Οι ημερομηνίες λήξης των δανειακών υποχρεώσεων της Εταιρείας και η μεταβολή μέσα στις χρήσεις έχουν ως εξής:

	31/12/2020	31/12/2019	1/1/2019
Μεταξύ 1 και 2 ετών	381.387	262.424	254.271
Μεταξύ 2 και 5 ετών	9.077.275	1.853.371	1.573.302
Πάνω από 5 έτη	-	7.954.732	8.184.346
Σύνολο	9.458.662	10.070.526	10.011.919

Η κίνηση του ομολογιακού δανείου μέσα στη χρήση παρατίθεται παρακάτω:

	2020	2019
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	11.815.078	11.261.603
Χρεωστικοί τόκοι και άλλα έξοδα	164.764	155.389
Πληρωμή χρεωστικών τόκων	(47.877)	(31.000)
Αναπροσαρμογή αξίας βάσει ΔΠΧΑ	(360.562)	50.625
Συναλλαγματικές διαφορές	18.241	378.461
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου	11.589.644	11.815.078

12. Αναβαλλόμενος φόρος

Η ανάλυση των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων και (υποχρεώσεων) παρατίθεται παρακάτω ως εξής:

Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	31/12/2020	31/12/2019
Άνω των 12 μηνών	(952.371)	(1.041.260)
Σύνολο	(952.371)	(1.041.260)
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	31/12/2020	31/12/2019
Άνω των 12 μηνών	112.268	81.112
Σύνολο	112.268	81.112
Σύνολο	(840.103)	(960.148)

Η συνολική μεταβολή στον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος είναι η παρακάτω:

	2020	2019
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	(960.148)	(827.281)
(Χρέωση) / πίστωση κατάστασης αποτελεσμάτων (σημ. 18)	120.045	(132.867)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου	(840.103)	(960.148)

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

Η κίνηση των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων / (υποχρεώσεων) κατά τη διάρκεια του έτους, έχει ως εξής:

	Επενδυτικά ακίνητα	Σύνολο
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις		
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2019	(889.913)	(889.913)
Χρέωση κατάστασης αποτελεσμάτων	(151.347)	(151.347)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2019	(1.041.260)	(1.041.260)
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2020	(1.041.260)	(1.041.260)
Πίστωση κατάστασης αποτελεσμάτων	88.889	88.889
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2020	(952.371)	(952.371)

	Πρόβλεψη για επισφαλείς απαιτήσεις	Φορολογικές ζημιές	Σύνολο
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις			
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2019	23.287	39.346	62.633
Χρέωση κατάστασης αποτελεσμάτων	(996)	19.476	18.480
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2019	22.290	58.822	81.112
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2020	22.290	58.822	81.112
Πίστωση κατάστασης αποτελεσμάτων	-	31.155	31.155
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2020	22.290	89.977	112.268

13. Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις

Εμπορικές υποχρεώσεις	31/12/2020	31/12/2019	1/1/2019
Προμηθευτές εσωτερικού	47.936	137.150	148.169
Προμηθευτές εσωτερικού - συνδεδεμένα μέρη	100.048	117.898	117.898
Σύνολο εμπορικών υποχρεώσεων	147.984	255.048	266.067
Λοιπές υποχρεώσεις	31/12/2020	31/12/2019	1/1/2019
Πιστωτικά υπόλοιπα χρεωστών - λοιπών απαιτήσεων	3.536	3.536	2.370
Δεδουλευμένα έξοδα	16.769	28.789	31.921
Λοιποί φόροι / τέλη	14.074	15.816	62.820
Σύνολο λοιπών υποχρεώσεων	34.379	48.142	97.111
Σύνολο εμπορικών και λοιπών υποχρεώσεων	182.363	303.189	363.178
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	31/12/2020	31/12/2019	1/1/2019
Ληθφείσες εγγυήσεις	16.761	16.702	11.058
Δεδουλευμένοι τόκοι ομολογιακού δανείου με τη μητρική εταιρεία (Σημ.11, 19)	1.491	-	-
Σύνολο	18.252	16.702	11.058

14. Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων

	1/1/2020 έως 31/12/2020	1/1/2019 έως 31/12/2019
Ενοικίαση γραφείων επενδυτικού ακινήτου	185.552	183.119
Σύνολο	185.552	183.119

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

	31/12/2020	31/12/2019	1/1/2019
Έως 1 έτος	175.079	191.878	146.741
Από 2 έως 5 έτη	85.857	260.936	308.149
Σύνολο	260.936	452.813	454.890

15. Γενικά λειτουργικά έξοδα

	1/1/2020 έως 31/12/2020	1/1/2019 έως 31/12/2019
Ενοίκιο γραφείου	579	627
Κοινόχρηστες δαπάνες επενδυτικού ακινήτου	42.035	11.660
Συντήρηση επενδυτικού ακινήτου	36.800	-
Αποσβέσεις	347	1.630
Ασφάλιστρα	3.077	3.444
Αμοιβές και έξοδα δικηγόρων	16.000	-
Αμοιβές και έξοδα λογιστών	7.071	10.387
Αμοιβές και έξοδα ορκωτών ελεγκτών - λογιστών	16.000	-
Αμοιβές και έξοδα λοιπών	6.946	6.345
Φόροι - τέλη	30.607	5.079
Λοιπά έξοδα	340	1.040
Σύνολο	159.802	40.212

16. Λοιπά έσοδα / έξοδα

	1/1/2020 έως 31/12/2020	1/1/2019 έως 31/12/2019
Διαγραφή υπολοίπων προμηθευτών βάσει συμφωνητικού	128.898	-
Σύνολο λοιπών εσόδων	128.898	-
	1/1/2020 έως 31/12/2020	1/1/2019 έως 31/12/2019
Φορολογικά πρόστιμα και προσαυξήσεις	201	4.463
Λοιπά έκτακτα έξοδα	-	18.074
Λοιποί μη ενσωματωμένοι στο λειτουργικό κόστος φόροι - ΕΝΦΙΑ	64.704	36.314
Ζημίες από εκποίηση κτηρίου (Σημ. 5)	6.008	-
Σύνολο λοιπών εξόδων	70.913	58.850

17. Χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα), καθαρά

	1/1/2020 έως 31/12/2020	1/1/2019 έως 31/12/2019
Χρηματοοικονομικά έσοδα		
Αναπροσαρμογή δανείου βάσει ΔΠΧΑ (Σημ. 11)	360.562	-
Σύνολο	360.562	-
	1/1/2020 έως 31/12/2020	1/1/2019 έως 31/12/2019
Χρηματοοικονομικά έξοδα		
Έξοδα και τόκοι ομολογιακού τραπεζικού δανείου (Σημ. 11)	164.764	154.686
Λοιπά	331	220
Αναπροσαρμογή δανείου βάσει ΔΠΧΑ (Σημ. 11)	-	50.625
Συναλλαγματικές διαφορές	18.241	378.461
Σύνολο	183.336	583.992
Χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα), καθαρά	177.226	(583.992)

18. Φόρος εισοδήματος

Ο φόρος εισοδήματος υπολογίζεται βάσει Ν. 4646/2019 με συντελεστή 24% επί του φορολογητέου εισοδήματος.

Τα ποσά φόρων που αναγνωρίστηκαν στην κατάσταση αποτελεσμάτων της Εταιρείας, αναλύονται ως εξής:

	1/1/2020 έως 31/12/2020	1/1/2019 έως 31/12/2019
Αναβαλλόμενος φόρος (Σημ. 12)	(120.045)	132.867
Σύνολο	(120.045)	132.867

Ο φόρος επί των αποτελεσμάτων προ φόρων της Εταιρείας διαφέρει από το θεωρητικό ποσό που θα προέκυπτε χρησιμοποιώντας τον συντελεστή φόρου που ισχύει στην Ελλάδα ως εξής:

	1/1/2020 έως 31/12/2020	1/1/2019 έως 31/12/2019
Κέρδη προ φόρων	168.094	108.065
Φόρος υπολογισμένος με βάση ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές	40.343	25.936
Διαφορές για τις οποίες δεν αναγνωρίζεται αναβαλλόμενη	(160.388)	(150.280)
Χρήση φορολογικών ζημιών τρέχουσας περιόδου	-	257.211
Σύνολο φόρου εισοδήματος	(120.045)	132.867

19. Συνδεδεμένα μέρη

19.1. Μητρική και τελικός βασικός μέτοχος

Στις 18 Δεκεμβρίου 2020 το σύνολο των μετοχών της Εταιρείας μεταβιβάστηκε στην «Mavani Holdings Limited», 100% θυγατρική της εταιρείας «Redwing S.A. SICAV-SIF-Brook Lane Special Situations Fund» με τελικό μέτοχο την «Redwing S.A. SICAV-SIF».

Οι συναλλαγές της Εταιρείας με συνδεδεμένα μέρη αφορούν κυρίως συναλλαγές με την τελική μέτοχο «Redwing S.A. SICAV-SIF» αναφορικά με το ομολογιακό δάνειο, το οποίο εξαγόρασε η «Redwing S.A. SICAV-SIF» από τον προηγούμενο δικαιούχο του ομολογιακού δανείου με τον οποίο είχε συνάψει η Εταιρεία την αρχική δανειακή σύμβαση και με συνδεδεμένες με αυτήν εταιρείες του ομίλου της και εντάσσονται στη συνήθη επιχειρηματική της δραστηριότητα, που έχουν συνομολογηθεί με όρους αγοράς. Κατά την 31/12/2019 και την 1/1/2019 τα υπόλοιπα με συνδεδεμένα μέρη αφορούσαν υπόλοιπα με τους προηγούμενους μετόχους της Εταιρείας. Πληροφορίες για την ανάλυση των υπολοίπων και συναλλαγών της Εταιρείας με συνδεδεμένα μέρη αναφέρονται στη σημείωση 19 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

19.2. Υπόλοιπα με συνδεδεμένα μέρη

α) Ομολογιακό δάνειο από την τελική μέτοχο του ομίλου της «Brook Lane Special Situations Fund»

Redwing S.A.	2020	2019
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	-	-
Σύνολο δανείου που εξαγοράστηκε από την τελική μέτοχο του ομίλου	11.571.348	-
Συναλλαγματικές διαφορές κατά την 31/12/2020	18.296	-
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου	11.589.644	-

Πληροφορίες αναφορικά με το δανεισμό της Εταιρείας παρέχονται στη σημείωση 11.

β) Δεδουλευμένοι τόκοι

	31/12/2020	31/12/2019	1/1/2019
Δεδουλευμένοι τόκοι	1.491	-	-
Σύνολο	1.491	-	-

γ) Λοιπές υποχρεώσεις

	31/12/2020	31/12/2019	1/1/2019
Κάτσικας Μάριος-Παναγιώτης	-	31.277	31.277
Καρέλλα Μαριάνθη	-	11.000	11.000
Παπαναγιώτου Κωνσταντίνος	-	1.255	1.255
Κάτσικας Νικόλαος	-	74.366	74.366
ΙΠΠΩΝ Α.Κ.Ε.	100.048	-	-
Σύνολο	100.048	117.898	117.898

19.3. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

	1/1/2020 έως 31/12/2020	1/1/2019 έως 31/12/2019
Τόκοι ομολογιακού δανείου από την τελική μέτοχο του ομίλου	1.491	-
Σύνολο	1.491	-

20. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

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

β) Η Εταιρεία δε έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις 2015 – 2019 ούτε έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών που προβλέπεται από το άρθρο 82 παράγραφος 5 Ν. 2238/1994 και από το άρθρο 65Α του Ν4174/2013. Με το άρθρο 56 του Ν. 4410/3.8.2016, για τις χρήσεις από 1/1/2016 η έκδοση φορολογικού πιστοποιητικού έγινε προαιρετική. Οι φόροι που ενδεχομένως προκύπτουν σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο για τις ανωτέρω χρήσεις δεν είναι εφικτό να προβλεφθούν και για τον λόγο αυτό δεν έχει διενεργηθεί πρόβλεψη στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2020 ο φορολογικός έλεγχος της Εταιρείας ήδη διενεργείται από την Deloitte Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών. Ο έλεγχος ευρίσκεται σε εξέλιξη και αναμένεται να ολοκληρωθεί μετά την υπογραφή των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, εντούτοις από την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου, η Διοίκηση της Εταιρείας δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν από αυτές που καταχωρήθηκαν και που απεικονίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

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

21. Προσαρμογή στα ΔΠΧΑ

21.1. Επίδραση στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 1/1/2019

Ισολογισμός	ΕΛΠ (Δημοσιευμένα)	Σημ.	Αναπροσαρμογές	ΔΠΧΑ (Αναπροσαρμοσμένα)
	1/1/2019			1/1/2019
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
Μη κυκλοφορούντα στοιχεία του ενεργητικού				
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	22.986		-	22.986
Επενδύσεις σε ακίνητα	2.332.328	α)	2.970.672	5.303.000
Λοιποί συμμετοχικοί τίτλοι και κεφαλαιοποιημένες συναλλαγματικές διαφορές	5.876.781	β)	(5.876.781)	-
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού	8.232.095			5.325.986
Κυκλοφορούντα στοιχεία του ενεργητικού				
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	109.029		(67.226)	41.803
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	73.955	γ)	(9.538)	64.417
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού	182.984			106.220
Σύνολο ενεργητικού	8.415.078		(2.982.873)	5.432.205
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ				
Ίδια Κεφάλαια				
Μετοχικό κεφάλαιο	60.000		-	60.000
Τακτικό αποθεματικό	3.618		-	3.618
Αποτελέσματα εις νέον	(3.020.483)	δ)	(4.074.049)	(7.094.532)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	(2.956.865)			(7.030.914)
Υποχρεώσεις				
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις				
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	11.023.629	ε)	(1.011.710)	10.011.919
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	-		827.281	827.281
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις, μακροπρόθεσμο μέρος	11.058		-	11.058
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	11.034.687			10.850.258
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	-	στ)	1.249.684	1.249.684
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις, βραχυπρόθεσμο μέρος	337.257	γ)	25.921	363.178
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	337.257			1.612.862
Σύνολο υποχρεώσεων	11.371.944			12.463.119
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	8.415.078		(2.982.873)	5.432.205

Επεξήγηση αναπροσαρμογών 1/1/2019

- α) Αναπροσαρμογή αξίας επενδυτικού ακινήτου
 β) Αποαναγνώριση συμμετοχικών τίτλων και κεφαλαιοποιημένων συναλλαγματικών διαφορών
 γ) Λοιπές αναταξινόμησης
 δ) Σύνολο προσαρμογών στα ίδια κεφάλαια - Σημ. 21.4
 ε) Αναπροσαρμογή αξίας δανεισμού
 στ) Αναταξινόμηση δανεισμού από μακροπρόθεσμο σε βραχυπρόθεσμο κομμάτι

21.2. Επίδραση στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 31/12/2019

Ισολογισμός	ΕΛΠ	Σημ.	Αναπροσαρμογές	ΔΠΧΑ
	(Δημοσιευμένα)			(Αναπροσαρμοσμένα)
	31/12/2019			31/12/2019
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
Μη κυκλοφορούντα στοιχεία του ενεργητικού				
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	21.356		-	21.356
Επενδύσεις σε ακίνητα	2.161.397	α)	3.749.603	5.911.000
Λοιποί συμμετοχικοί τίτλοι και κεφαλαιοποιημένες συναλλαγματικές διαφορές	6.229.695	β)	(6.229.695)	-
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού	8.412.448			5.932.356
Κυκλοφορούντα στοιχεία του ενεργητικού				
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	144.223		(61.889)	82.333
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	34.251	γ)	(9.538)	24.713
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού	178.473			107.046
Σύνολο ενεργητικού	8.590.921		(2.551.520)	6.039.401
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ				
Ίδια κεφάλαια				
Μετοχικό κεφάλαιο	60.000		-	60.000
Τακτικό αποθεματικό	3.618		-	3.618
Αποτελέσματα εις νέον	(3.288.080)	δ)	(3.831.253)	(7.119.334)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	(3.224.463)			(7.055.716)
Υποχρεώσεις				
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	11.526.480	ε)	(1.455.953)	10.070.526
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	-		960.148	960.148
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις, μακροπρόθεσμο μέρος	16.702		-	16.702
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	11.543.182			11.047.376
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	-	στ)	1.744.552	1.744.552
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις, βραχυπρόθεσμο μέρος	272.202	γ)	30.988	303.189
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	272.202			2.047.741
Σύνολο υποχρεώσεων	11.815.384			13.095.118
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	8.590.921		(2.551.520)	6.039.401

Επεξήγηση αναπροσαρμογών 31/12/2019

- α) Αναπροσαρμογή αξίας επενδυτικού ακινήτου
- β) Αποαναγνώριση συμμετοχικών τίτλων και κεφαλαιοποιημένων συναλλαγματικών διαφορών
- γ) Λοιπές αναταξινόμησης
- δ) Σύνολο προσαρμογών στα ίδια κεφάλαια - Σημ. 21.4
- ε) Αναπροσαρμογή αξίας δανεισμού
- στ) Αναταξινόμηση δανεισμού από μακροπρόθεσμο σε βραχυπρόθεσμο κομμάτι

21.3. Επίδραση στα Ίδια Κεφάλαια

Ίδια κεφάλαια	1/1/2019	31/12/2019
Δημοσιευμένο σύνολο ιδίων κεφαλαίων	(2.956.865)	(3.224.463)
Προσαρμογές λόγω εφαρμογής ΔΠΧΑ 1		
Αναπροσαρμογή αξίας επενδυτικού ακινήτου - Αλλαγή λογιστικής πολιτικής	3.158.335	3.766.335
Αναγώριση συναλλαγματικών διαφορών	-	(352.914)
Αποαναγνώριση κεφαλαιοποιημένων συναλλαγματικών διαφορών	(1.332.781)	(1.332.781)
Επίδραση αναγνώρισης αναβαλλόμενης φορολογίας	(827.281)	(960.148)
Αποαναγνώριση συμμετοχικών τίτλων	(4.544.000)	(4.544.000)
Αποαναγνώριση κεφαλαιοποιημένων εξόδων επί του επενδυτικού ακινήτου	(187.663)	(187.663)
Αποαναγνώριση αποσβέσεων επενδυτικών ακινήτων	-	170.931
Αναπροσαρμογή αξίας δανείων	(237.974)	(288.599)
Αναγνώριση προβλέψεων επισφάλειας εμπορικών απαιτήσεων	(69.596)	(69.596)
Αναγνώριση πρόβλεψης επισφάλειας λοιπών απαιτήσεων	(23.551)	(23.281)
Λοιπές προσαρμογές	(9.538)	(9.538)
Σύνολο προσαρμογών στα ίδια κεφάλαια	(4.074.049)	(3.831.253)
Αναπροσαρμοσμένο σύνολο ιδίων κεφαλαίων	(7.030.914)	(7.055.716)

21.4. Επίδραση στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπού Συνολικού Εισοδήματος

Κατάσταση αποτελεσμάτων κατά λειτουργία	ΕΛΠ (Δημοσιευμένα)	Σημ.	Αναπροσαρμογές	ΔΠΧΑ (Αναπροσαρμοσμένα)
	1/1/2019 έως 31/12/2019			1/1/2019 έως 31/12/2019
Κύκλος εργασιών	183.119		-	183.119
Σύνολο εσόδων	183.119			183.119
Κέρδος από αναπροσαρμογή εύλογης αξίας επενδυτικού ακινήτου	-	α)	608.000	608.000
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	(211.143)	β)	170.931	(40.212)
Λοιπά έξοδα	(59.121)	γ)	270	(58.850)
Αποτελέσματα προ φόρων χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	(87.145)			692.057
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(180.453)	δ)	(403.539)	(583.992)
(Ζημίες) / κέρδη προ φόρων	(267.597)			108.065
Φόρος εισοδήματος	-	3)	(132.867)	(132.867)
Ζημίες μετά από φόρους	(267.597)		242.795	(24.802)

Επεξήγηση αναπροσαρμογών 31/12/2019

- α) Αναπροσαρμογή αξίας επενδυτικού ακινήτου
- β) Αποαναγνώριση αποσβέσεων επενδυτικών ακινήτων
- γ) Λοιπές αναταξινόμησης
- δ) Αποαναγνώριση κεφαλαιοποιημένων συναλλαγματικών διαφορών
- ε) Αναγνώριση αναβαλλόμενης φορολογίας

22. Γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς

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

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

Αθήνα 26 Απριλίου 2021

Ο Πρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος

Francis Aziz

Αρ. Διαβ.

Ο Προϊστάμενος Λογιστηρίου

Ευάγγελος Μαυρογιάννης

ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ 0085923



PwC ACCOUNTING A.E.

ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ 1494

Μέλος Διοικ. Συμβουλίου

Κυπαρίσση Μαρία Ελίζα

Α.Δ.Τ.

