Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2022.08.02 14:23:08 EEST
Reason: Automated Registration Process by Greek General Business Registry
Location: Athens

ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ Γ.Ε.ΜΗ. ΚΑΙ ΥΜΣ

Αρμόδια Υπηρεσία ΓΕΜΗ: ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

Τηλέφωνο: ΑΕ:2103382302-244/ΕΠΕ:2103382140/ΟΕ&ΕΕ:2103382122,-441/ΙΚΕ:2103382413,-475/ΑΛΛΟΔΑΠΕΣ:2103382443/ΛΟΙΠΕΣ:2103382241,-107

E-mail: info@acci.gr

Αθήνα,02/08/2022

Αριθ. Πρωτ.:2675937

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **ΑΚ LANE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**, το διακριτικό τίτλο **ΑΚ LANE Α.Ε.** και αριθμό ΓΕΜΗ **257001000**.

Την **02/08/2022** καταχωρήθηκαν αυτοματοποιημένα στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), με **Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης 2991022,** οι εγκεκριμένες από την 29/07/2022 Γενική Συνέλευση οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία «ΑΚ LANE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», το διακριτικό τίτλο «ΑΚ LANE Α.Ε. » και αριθμό ΓΕΜΗ **257001000**, για τη χρήση 01/01/2021 έως 31/12/2021.

Οι οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της παρούσας ανακοίνωσης.

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

Η παρούσα ανακοίνωση αποτελει προιόν αυτοματοποιημένης καταχώρισης δυνάμει της διάταξης του άρθρου 102 του ν.4635/2019 με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου.

Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της
«AK LANE A.E.»

Επί των οικονομικών καταστάσεων

Για τη χρήση από 1η Ιανουαρίου έως 31η Δεκεμβρίου 2021

Κύριοι Μέτοχοι,

Έχουμε την τιμή να θέσουμε υπόψη σας τις Οικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση 1/1/2021 – 31/12/2021.

Αναλύοντας τα στοιχεία των οικονομικών καταστάσεων, βάσει των Ελληνικών Λογιστικών Προτύπων του Ν.4308/2014, της χρήσης που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021, αναφέρουμε τα εξής:

ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ 2021

ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ 2021

Τα κέρδη προ φόρων της Εταιρείας για το 2021 ανήλθαν σε ευρώ 15.927 ενώ αντίστοιχα τα κέρδη προ φόρων για το 2020 ανήλθαν σε ευρώ 229.595. Οι ζημίες μετά από Φόρους για το 2021 ανήλθαν σε ευρώ 5.349, ενώ για το 2020 τα Κέρδη μετά από Φόρους ανήλθαν σε ευρώ 117.673.

ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ

Τα Ίδια Κεφάλαια της Εταιρείας κατά την 31.12.2021 ανέρχονται σε ευρώ 2.625.963, ενώ στο τέλος της προηγούμενης ανέρχοταν σε ευρώ 2.631.312.

ΠΡΟΣΩΠΙΚΟ

Το απασχολούμενο προσωπικό της Εταιρείας την 31.12.2021 ανερχόταν σε 6 άτομα και αντίστοιχα την 31.12.2020 ανερχόταν σε 4 άτομα.

ΚΙΝΔΥΝΟΙ & ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΕΣ

Ο Κύκλος Εργασιών της Εταιρείας προήλθε κυρίως από την εκμίσθωση γραφείων επί της οδού Φραγκοκλησιάς στο Μαρούσι. Η Εταιρεία επίσης, λειτουργεί δυο φωτοβολταϊκά πάρκα στις θέσεις Χαρούπια και Μεγάλη Λάκα του Δ. Τροιζήνας συνολικής ισχύος 780,64KW με την παραγόμενη ενέργεια να πωλείται εξ ολοκλήρου στο ΔΑΠΕΕΠ (πρώην ΛΑΓΗΕ). Για τη χρήση 2022, η Εταιρεία δεν αναμένει αλλαγή στη δραστηριότητά της.

Σημαντικότεροι κίνδυνοι και αβεβαιότητες στους οποίους εκτίθεται η Εταιρεία είναι ο κίνδυνος αγοράς (μεταβολές στις τιμές αγοράς ακινήτων), ο πιστωτικός κίνδυνος, ο κίνδυνος ρευστότητας, και ο κίνδυνος από μεταβολές επιτοκίων.

Ο κλάδος της ανάπτυξης των ακινήτων εμπεριέχει κινδύνους που μπορεί να σχετίζονται με παράγοντες όπως η γεωγραφική θέση του ακινήτου, η εμπορικότητά του, το είδος της χρήσης του ακινήτου ανάλογα με τις μελλοντικές εξελίξεις και τάσεις που επικρατούν στην αγορά. Ο κίνδυνος μείωσης μιας επένδυσης εξαιτίας αλλαγών στους παράγοντες που διαμορφώνουν την αξία της αγοράς, σχετίζεται με τους επιχειρησιακούς τομείς στους οποίους δραστηριοποιείται η Εταιρεία.

Η Εταιρεία εκτίθεται σε πιστωτικό κίνδυνο σε σχέση με τις απαιτήσεις από ενοίκια που προέρχονται από συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης. Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά ενδεχόμενη αδυναμία του πελάτη και αθέτηση των συμβατικών του υποχρεώσεων με αποτέλεσμα τη μη εξόφληση ή την καθυστερημένη αποπληρωμή της υποχρέωσης, η οποία μπορεί να επηρεάσει άμεσα και σημαντικά τα οικονομικά μεγέθη, τη

ρευστότητα και τους δείκτες κεφαλαιακής επάρκειας. Η ελαχιστοποίηση του κινδύνου μπορεί να εξασφαλιστεί με την πραγματοποίηση συμφωνιών που προστατεύουν (όσο οι συνθήκες το επιτρέπουν) τον ιδιοκτήτη με επιλογή πελατών που διαθέτουν επαρκή πιστοληπτική ικανότητα.

Ο κίνδυνος ρευστότητας αναφέρεται σε πιθανή αδυναμία της Εταιρείας να ανταποκριθεί στις υποχρεώσεις όταν αυτές γίνουν απαιτητές, γι΄ αυτό και η παρακολούθηση της ρευστότητας είναι συνεχής και γίνεται από τη διοίκηση της Εταιρείας.

Η μεταβολή στις αποδόσεις που μπορεί να υποστεί κάθε είδους επένδυση εξαιτίας της αλλαγής των επιτοκίων της αγοράς, χαρακτηρίζεται πηγή σημαντικού κινδύνου γιατί επηρεάζει την αγορά στο σύνολό της. Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο επιτοκίου που προέρχεται κυρίως από τις μεταβολές επιτοκίου σε μακροπρόθεσμα δάνεια. Ο δανεισμός είναι σε κυμαινόμενο επιτόκιο και όλο το μέρος του σε ευρώ.

Ειδική αναφορά στις επιπτώσεις Covid-19

Το ξέσπασμα της υγειονομικής απειλής του Covid-19 επηρέασε τις συνθήκες και τα δεδομένα που επικρατούσαν στην αγορά ακινήτων. Λόγω των μέτρων για τον περιορισμό της εξάπλωσης του Κορωνοϊού COVID-19 υπήρξαν σειρά αποφάσεων της κυβέρνησης για απαλλαγή στους μισθωτές επαγγελματικής μίσθωσης, από την υποχρέωση καταβολής του 100% ή του 40% του συνολικού μισθώματος για την άμβλυση των συνεπειών στις επαγγελματικές μισθώσεις, δόθηκε η δυνατότητα αποζημίωσης από το Ελληνικό Δημόσιο του 60% του συνολικού μηναίου μισθώματος και στα νομικά πρόσωπα και οντότητες. Για την Εταιρεία τα έσοδα των μισθωμάτων δεν επηρεάστηκαν από τις επιπτώσεις του Covid-19 γιατί αφορούν κυρίως γραφειακούς χώρους.

Επιπτώσεις των πληθωριστικών πιέσεων και της ενεργειακής κρίσης (πόλεμος στην Ουκρανία)

Αναφορικά με τις πληθωριστικές πιέσεις που παρατηρούνται στις διεθνείς αγορές και στην Ελλάδα, τα έσοδα της Εταιρείας από μισθώματα είναι στην πλειοψηφία τους συνδεδεμένα με ρήτρα αναπροσαρμογής σε σχέση με την μεταβολή του δείκτη τιμών καταναλωτή (ΔΤΚ).

Ο πόλεμος στην Ουκρανία επήλθε σε μια ιδιαίτερα κρίσιμη στιγμή, καθώς οι οικονομίες μόλις εξέρχονταν από την υγειονομική κρίση. Ενδυναμώνει τις ήδη έντονες πληθωριστικές πιέσεις μέσω της περαιτέρω αύξησης των τιμών της ενέργειας και ενός νέου κύματος ανατιμήσεων με μεσοπρόθεσμο χαρακτήρα διαταράσσοντας το εγχώριο και διεθνές χρηματοπιστωτικό σύστημα. Αποτέλεσμα των παραπάνω είναι η επιβράδυνση της οικονομίας η άνοδος των τιμών και των επιτοκίων.

Η Εταιρεία παρακολουθεί στενά και αξιολογεί τις εξελίξεις, προκειμένου να λάβει τα απαραίτητα μέτρα και να αναπροσαρμόσει τα επιχειρηματικά της σχέδια (αν αυτό απαιτηθεί) με στόχο τη διασφάλιση της επιχειρηματικής συνέχειας και τον περιορισμό τυχόν αρνητικών επιπτώσεων.

Επίσης, η Εταιρεία από το 2014 δραστηριοποιείται στον τομέα της κατασκευής και λειτουργίας μονάδων παραγωγής ηλεκτρικού ρεύματος με την αξιοποίηση ανανεώσιμων πηγών ενέργειας, κυρίως φωτοβολταϊκών πάρκων. Κύριος πελάτης της Εταιρείας είναι ο ΔΑΠΕΕΠ (πρώην ΛΑΓΗΕ). Η σταδιακή εξομάλυνση εντός του 2021 των καθυστερήσεων εξόφλησης των παραγωγών ΑΠΕ, έχει ως αποτέλεσμα την ενίσχυση των ταμειακών ροών των παραγωγών και την στήριξη της αγοράς των ανανεώσιμων πηγών ενέργειας.
Τα φωτοβολταϊκά πάρκα και αναμένεται να συμβάλουν τα μέγιστα στον στόχο της απολιγνιτοποίησης στα επόμενα χρόνια και ειδικότερα στον στόχο του 2030 όπου το 67% της ηλεκτρικής ενέργειας θα προέρχεται από ανανεώσιμες πηγές. Παρόλες τις δυσκολίες, γίνεται ξεκάθαρο σε όλους πλέον και ιδιαίτερα μετά την ενεργειακή κρίση ότι η στροφή προς τις ΑΠΕ είναι μονόδρομος.

Η Εταιρεία λαμβάνοντας υπόψη την έκθεση σε όλους τους παραπάνω κινδύνους δίδει ιδιαίτερη βαρύτητα στη διαχείριση, αναγνώριση και αξιολόγηση των κινδύνων για τη διασφάλιση της οικονομικής σταθερότητας, κρίνοντας ξεχωριστά, αξιολογώντας και καθορίζοντας ενέργειες αντιμετώπισης των κινδύνων. Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει την ευθύνη λήψης αποφάσεων για την εφαρμογή των επενδυτικών πλάνων, την άσκηση του

ελέγχου, την παρακολούθηση των δραστηριοτήτων και τη διασφάλιση της ομαλότητας της λειτουργίας της Εταιρείας.

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Ελληνικοί όμιλοι όπως και πολυεθνικές εταιρίες δίνουν έμφαση στην ύπαρξη ενός σύγχρονου εργασιακού περιβάλλοντος, με αποτέλεσμα την ιδιαίτερα αυξημένη τα τελευταία χρόνια ζήτηση για πρώτης κατηγορίας επαγγελματικά ακίνητα. Λόγω του ανωτέρω γεγονότος στον επιχειρηματικό σχεδιασμό περιλαμβάνεται η ανάπτυξη νέου βιοκλιματικού κτιρίου υψηλών προδιαγραφών στη θέση του υπάρχοντος κτιρίου Γ, για την ανάπτυξη νέων γραφείων με ανωδομή περίπου 10χιλ τμ, υπόγεια 10χιλ τμ και 240 περίπου στεγασμένες θέσεις στάθμευσης. Η εταιρία προσδιορίζει τις εργασίες κατεδάφισης του υπάρχοντος κτιρίου καθώς και την έναρξη των κατασκευαστικών εργασιών, του νέου κτιρίου εντός του 3ου τριμήνου του 2022. Με εκτιμώμενο κόστος κατασκευής περίπου στα 20εκ. ευρώ πλέον ΦΠΑ, η νέα κατασκευή καθιστά επιβεβλημένη τόσο την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου, όσο και την τραπεζική χρηματοδότηση.

ΕΡΓΑΣΙΑΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

Πολιτική ίσων ευκαιριών

Καλλιεργούμε ένα εταιρικό περιβάλλον που χαρακτηρίζεται από την αρχή της ισότητας και τον σεβασμό των ατομικών δικαιωμάτων καθώς επίσης και το σεβασμό στην διαφορετικότητα είτε ορατή, βάσει της ηλικίας, του φύλου, του γένους, της εθνικότητας και των σωματικών ικανοτήτων, είτε μη ορατή, βάσει της κουλτούρας, της θρησκείας, της οικογενειακή κατάστασης, της εμπειρίας και των απόψεων, των παραπάνω ενδεικτικώς αναφερομένων.

Αξιολόγηση

Παρέχουμε ευκαιρίες ανάπτυξης ανάλογα με την απόδοση, τις ικανότητες και τις δεξιότητες του εκάστοτε εργαζομένου. Αξιολογούμε την απόδοση των εργαζομένων μας με σκοπό να τους παρέχουμε την κατάλληλη καθοδήγηση και να καλλιεργήσουμε τις επαγγελματικές τους δεξιότητες.

Υγιεινή και Ασφάλεια

Η δημιουργία ενός περιβάλλοντος υγείας και ασφάλειας στην εργασία, μέσω μιας συντονισμένης προσπάθειας διοίκησης και προσωπικού, αποτελούν βασική προτεραιότητα της Εταιρείας, καθώς συμβάλλουν αποτελεσματικά στην ανάπτυξη και την πρόοδο της επιχείρησης.
Εφαρμόζοντας τους κανόνες Υγιεινής και Ασφάλειας, παρακολουθούμε και ελέγχουμε τους σχετικούς κινδύνους και λαμβάνουμε όλα τα απαραίτητα προληπτικά μέτρα κατά των ατυχημάτων και επαγγελματικών ασθενειών στους χώρους εργασίας.

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

- Εφαρμόζουμε τα υψηλότερα περιβαλλοντικά πρότυπα σε σχέση με τη διατήρηση και προστασία των φυσικών πόρων και της βιοποικιλότητας, την κατανάλωση ενέργειας, τη διαχείριση απορριμμάτων κ.λπ.
- Επιδίωξή μας είναι η ελαχιστοποίηση των αρνητικών επιπτώσεων στο περιβάλλον από τις δραστηριότητές μας. Στο πλαίσιο αυτό, ακολουθούμε την αρχή της πρόληψης στις περιβαλλοντικές προκλήσεις και δίνουμε προτεραιότητα στην ανάπτυξη Συστημάτων Περιβαλλοντικής Διαχείρισης, εφαρμόζοντας διεθνώς αναγνωρισμένα περιβαλλοντικά πρότυπα.

- Δεσμευόμαστε για την πλήρη συμμόρφωση με το σύνολο της περιβαλλοντικής νομοθεσίας συμπεριλαμβανομένης και της λήψης και διατήρησης όλων των αδειών και εγκρίσεων που απαιτούνται για την επιχειρηματική μας δραστηριότητα.

ΜΕΡΙΣΜΑΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ

Για τη χρήση του 2021 λόγω ζημιών μετά από φόρους δεν μπορεί να γίνει διανομή μερίσματος.

ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΕΣ

Ο πιο σημαντικός αριθμοδείκτης της Εταιρείας, αφορά το δείκτη δανειακής μόχλευσης, ο οποίος κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021 ανήλθε σε 45,6% (2020:47,7%).

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΠΟΥ ΣΥΝΕΒΗΣΑΝ ΜΕΤΑ ΤΗΝ 31.12.2021

Δεν υπάρχουν άλλα σημαντικά γεγονότα πέραν των όσων αναφέρθηκαν έως την ημερομηνία έγκρισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Πιστεύοντας ότι η πορεία της Εταιρείας κρίνεται ικανοποιητική, λαμβάνοντας υπόψη και τις διαμορφούμενες συνθήκες, σας καλούμε Κύριοι Μέτοχοι, να εγκρίνετε τις οικονομικές καταστάσεις της εταιρικής χρήσης 01/01/2021-31/12/2021 και την έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου που τις συνοδεύει και να εγκρίνετε τη συνολική διαχείριση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, ατομικά και ως Σώμα, για τη χρήση 2021, σύμφωνα με το άρθρο 108 του Ν. 4548/2018.

Στη συνέχεια σας καλούμε να πάρετε αποφάσεις και για τα λοιπά θέματα ημερησίας διατάξεως, ήτοι:

1. Χορήγηση αδείας στα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και σε Διευθυντές της Εταιρείας κατ' άρθρο 98 του Ν. 4548/2018.
2. Επικύρωση Απόφασης ΔΣ της 21/1/2022 για εκλογή νέου μέλους του ΔΣ, ως αντικατάσταση παραιτηθέντος μέλους.
3. Συμψηφισμός του λογαριασμού «Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο» με σωρευμένες ζημιές προς απόσβεση αυτών, συνολικού ποσού ευρώ 15.010.160, ως αρ. 35 παρ 3 του 4548/2018.

Μαρούσι, 30 Ιουνίου 2022

ΕΚ ΜΕΡΟΥΣ ΤΟΥ
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ & ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ ΚΑΛΛΙΤΣΑΝΤΣΗΣ

ΑΚ LANE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις
σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα
για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2021

ΑΚ LANE Α.Ε.
ΦΡΑΓΚΟΚΛΗΣΙΑΣ 7 – ΜΑΡΟΥΣΙ 151 25
Α.Φ.Μ.: 094112476 Δ.Ο.Υ.: ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ
ΑΡΙΘΜΟΣ Γ.Ε.ΜΗ.: 000257001000

Περιεχόμενα

Κατάστασης Οικονομικής Θέσης **3**

Κατάσταση Αποτελεσμάτων **4**

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων **5**

1 Πληροφορίες σχετικές με την Εταιρεία **5**

2 Παράγοντες που θέτουν σε κίνδυνο την προοπτική της Εταιρείας ως συνεχιζόμενης δραστηριότητας **5**

3 Λογιστικές αρχές και μέθοδοι **6**

3.1 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία 6

3.2 Άϋλα πάγια περιουσιακά στοιχεία 7

3.3 Μισθώσεις 7

3.4 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις 7

3.5 Έσοδα και έξοδα 7

3.6 Στοιχεία της καθαρής θέσεως 8

3.7 Δάνεια 8

3.8 Φόρος Εισοδήματος 8

3.9 Προβλέψεις 8

3.10 Μεταβολή λογιστικών αρχών και μεθόδων 8

3.11 Διόρθωση σφαλμάτων προηγούμενων περιόδων 9

4 Ενσώματες Ακινητοποιήσεις **9**

5 Άϋλα περιουσιακά στοιχεία **10**

6 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις **10**

7 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών **10**

8 Μετοχικό κεφάλαιο & Αποθεματικό Υπέρ το άρτιο **11**

9 Λοιπά Αποθεματικά **11**

10 Δάνεια **12**

11 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις **13**

12 Παροχή υπηρεσιών **13**

13 Χρηματοοικονομικά (έξοδα) – καθαρά **13**

14 Λοιπά έσοδα (έξοδα) **14**

15 Φόρος εισοδήματος **14**

16 Έξοδα ανά κατηγορία **15**

17 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις **15**

18 Κατηγορίες και αμοιβές προσωπικού **16**

19 Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού **16**

Κατάστασης Οικονομικής Θέσης

	Σημ.	31-Δεκ-21	31-Δεκ-20
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Ενσώματες ακινητοποιήσεις	4	4.634.556	4.624.960
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	5	338.907	450.000
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις		2.437	898
		4.975.900	**5.075.858**
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	6	329.068	293.338
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	7	45.465	603.785
		374.533	**897.122**
Σύνολο ενεργητικού		**5.350.433**	**5.972.981**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους			
Μετοχικό κεφάλαιο	8	1.921.500	1.921.500
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	8	15.010.160	15.010.160
Λοιπά αποθεματικά	9	1.371.389	1.371.389
Κέρδη/ (ζημιές) εις νέον		(15.677.086)	(15.671.737)
		2.625.963	**2.631.312**
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**2.625.963**	**2.631.312**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δάνεια Μακροπρόθεσμα	10	1.500.000	2.250.000
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	11	120.406	108.346
		1.620.406	**2.358.346**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δάνεια Βραχυπρόθεσμα	10	750.000	750.000
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	11	354.064	216.510
Φόρος εισοδήματος		-	16.813
		1.104.064	**983.323**
Σύνολο υποχρεώσεων		**2.724.470**	**3.341.669**
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		**5.350.433**	**5.972.981**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 5 έως 16 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Αποτελεσμάτων

	Σημ.	1-Ιαν. έως 31-Δεκ-21	1-Ιαν. έως 31-Δεκ-20
Κύκλος εργασιών (καθαρός)	12	**1.270.381**	**1.286.981**
Κόστος πωλήσεων	16	(572.313)	(615.084)
Μικτό αποτέλεσμα		**698.067**	**671.897**
Έξοδα διοίκησης	16	(537.116)	(252.037)
Λοιπά έσοδα/ (έξοδα)	14	(20.204)	(34.415)
Λειτουργικά κέρδη		**140.747**	**385.446**
Χρηματοκοινομικά έσοδα / (έξοδα)	13	(124.821)	(155.851)
Κέρδη προ φόρων		**15.927**	**229.595**
Φόρος εισοδήματος	15	(21.275)	(111.922)
Καθαρά κέρδη/(ζημίες) χρήσης		**(5.349)**	**117.673**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 5 έως 16 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

(Σύμφωνα με όσα προβλέπονται στο άρθρο 29 του Ν.4308/2014)

1 Πληροφορίες σχετικές με την Εταιρεία

α) Επωνυμία: ΑΚ LANE Α.Ε.

β) Νομικός τύπος: Ανώνυμη Εταιρεία.

γ) Περίοδος αναφοράς: 1.1.2021 - 31.12.2021.

δ) Διεύθυνση της έδρας: Φραγκοκλησιάς 7, Μαρούσι, Τ.Κ. 151 25.

ε) Αρ. Μητρώου ΓΕ.ΜΗ.: 000257001000.

στ) Η Εταιρεία δραστηριοποιείται κυρίως στον κλάδο της ανάπτυξης και διαχείρισης ακίνητης περιουσίας. Επίσης, από το 2014 λειτουργεί δυο φωτοβολταϊκά πάρκα στις θέσεις Χαρούπια και Μεγάλη Λάκα του Δ. Τροιζήνας συνολικής ισχύος 780,64KW με την παραγόμενη ενέργεια να πωλείται εξ ολοκλήρου στο ΔΑΠΕΕΠ. Η Εταιρεία δραστηριοποιείται αποκλειστικά στην Ελλάδα.

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

η) Η εταιρεία ανήκει στην κατηγορία των μικρών οντοτήτων του άρθρου 2 του Νόμου 4308/2014.

θ) Η διοίκηση δηλώνει ότι οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί σε πλήρη συμφωνία με το Νόμο 4308/2014.

ι) Τα ποσά που εμπεριέχονται σε αυτές τις οικονομικές καταστάσεις έχουν στρογγυλοποιηθεί σε ευρώ. Διαφορές που ενδέχεται να υπάρχουν οφείλονται στις στρογγυλοποιήσεις.

2 Παράγοντες που θέτουν σε κίνδυνο την προοπτική της Εταιρείας ως συνεχιζόμενης δραστηριότητας

Οι οικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2021 προετοιμάστηκαν σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα και παρουσιάζουν εύλογα την οικονομική θέση και τα αποτελέσματα της Εταιρείας με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας. Λόγω της ύπαρξης θετικών λειτουργικών ροών, της εκτίμησης για κερδοφορία τα επόμενα έτη αλλά και της δεδομένης ικανότητας και πρόθεσης των μετόχων για στήριξη της Εταιρείας, η συνέχιση δραστηριότητας της Εταιρείας θεωρείται δεδομένη.

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο σε σχέση με τις απαιτήσεις που έχει από ενοίκια που προέρχονται από συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης, σε κίνδυνο ρευστότητας και σε κίνδυνο επιτοκίων που προέρχεται από τον Τραπεζικό δανεισμό. Η διοίκηση εκτιμά διαρκώς την κατάσταση κα τις επιπτώσεις των κινδύνων, προκειμένου να διασφαλίσει ότι λαμβάνονται για την Εταιρεία όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα για την ελαχιστοποίηση επιπτώσεων και κινδύνων.

3 Λογιστικές αρχές και μέθοδοι

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

Οι λογιστικές εκτιμήσεις γίνονται κυρίως για τον υπολογισμό των αποσβέσεων των παγίων, τις συμμετοχές, την απομείωση των απαιτήσεων, τις προβλέψεις και την εκτίμηση της εύλογης αξίας εφόσον επιλέγεται η εφαρμογή της.

Ακολουθούμενες λογιστικές αρχές και μέθοδοι

Η εταιρεία για τα επιμέρους στοιχεία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων εφαρμόζει τις ακόλουθες λογιστικές αρχές και μεθόδους, στα πλαίσια της βασικής αρχής του δουλευμένου.

3.1 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

α) Αρχική καταχώριση

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

Ειδικότερα, το κόστος των ιδιοπαραγόμενων πάγιων στοιχείων περιλαμβάνει το κόστος πρώτων υλών, αναλώσιμων υλικών, εργασίας και άλλο κόστος που σχετίζεται άμεσα με το εν λόγω πάγιο στοιχείο. Επιπλέον περιλαμβάνει μια εύλογη αναλογία σταθερών και μεταβλητών εξόδων που σχετίζονται έμμεσα με το ιδιοπαραγόμενο πάγιο στοιχείο, στο βαθμό που τα ποσά αυτά αναφέρονται στην περίοδο κατασκευής ή παραγωγής. Η εταιρεία επιβαρύνει το κόστος των ιδιοπαραγόμενων πάγιων στοιχείων μακράς περιόδου κατασκευής ή παραγωγής με τόκους εντόκων υποχρεώσεων κατά το μέρος που αναλογούν σε αυτό.

β) Μεταγενέστερη αποτίμηση

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

Τα ενσώματα πάγια αποσβένονται με τους παρακάτω συντελεστές απόσβεσης, που αντανακλούν την εκτιμώμενη ωφέλιμη οικονομική ζωή τους:

- Κτίρια	4%
- Μηχανολογικός εξοπλισμός (εκτός Φ/Β πάρκων)	10%
- Μηχανολογικός εξοπλισμός Φ/Β πάρκων	10%
- Αυτοκίνητα επιβατικά	16%
- Λοιπός εξοπλισμός	10%

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

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

3.2 Άϋλα πάγια περιουσιακά στοιχεία

1. Τα άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσης. Μεταγενέστερα της αρχικής αναγνώρισης:

   α) τα άυλα στοιχεία με περιορισμένη ωφέλιμη οικονομική ζωή επιμετρώνται στο κόστος κτήσης μείον αποσβέσεις και μείον ζημίες απομείωσης, όταν κρίνεται ότι αυτές (ζημίες απομείωσης) είναι μόνιμου χαρακτήρα. Η απόσβεση των αύλων στοιχείων με συμβατικά καθοριζόμενο χρόνο χρήσης γίνεται εντός του χρόνου αυτού. Για τα στοιχεία χωρίς συμβατικά καθοριζόμενο χρόνο χρήσης, οι αποσβέσεις διενεργούνται με βάση την εκτιμώμενη ωφέλιμη οικονομική ζωή τους.

β) Τα άυλα στοιχεία με απεριόριστη ωφέλιμη οικονομική ζωή, ή με ωφέλιμη οικονομική ζωή που δεν μπορεί να προσδιοριστεί αξιόπιστα, επιμετρώνται στο κόστος κτήσης μείον αποσβέσεις με συντελεστή απόσβεσης 10%, και μείον ζημίες απομείωσης όταν κρίνεται ότι αυτές (ζημίες απομείωσης) είναι μόνιμου χαρακτήρα.

3.3 Μισθώσεις

(α) Εταιρεία ως μισθωτής

Μισθώσεις όπου ουσιωδώς οι κίνδυνοι και ανταμοιβές της ιδιοκτησίας διατηρούνται από τον εκμισθωτή ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Τα έξοδα των λειτουργικών μισθώσεων αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης αναλογικά κατά τη διάρκεια της μίσθωσης και περιλαμβάνουν τυχόν κόστος αποκατάστασης του ακινήτου εφόσον αυτό προβλέπεται από τη σύμβαση μίσθωσης.

(β) Εταιρεία ως εκμισθωτής

Η Εταιρεία εκμισθώνει ακίνητα μόνο με τη μορφή λειτουργικής μίσθωσης. Τα έσοδα των λειτουργικών μισθώσεων αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης αναλογικά κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

3.4 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Οι Πελάτες και Λοιπές Απαιτήσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, εκτός εάν το αποτέλεσμα της προεξόφλησης δεν είναι σημαντικό, μειωμένο με τυχόν ζημιά απομείωσης. Η ζημιά απομείωσης για την κατηγορία αυτή δημιουργείται όταν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι η Εταιρεία δεν είναι σε θέση να εισπράξει όλα τα ποσά των απαιτήσεων με βάση τους συμβατικούς όρους.

Οι Πελάτες και Λοιπές Απαιτήσεις μπορεί να περιλαμβάνουν εκτός των ανοικτών υπολοίπων και συναλλαγματικές και γραμμάτια εισπρακτέα από πελάτες.

Σοβαρά προβλήματα του πελάτη, η πιθανότητα χρεοκοπίας η οικονομική αναδιοργάνωση και η αδυναμία τακτικών πληρωμών θεωρούνται ενδείξεις ότι η απαίτηση έχει απομειωθεί. Το ποσό της πρόβλεψης απομείωσης είναι η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας των απαιτήσεων και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών, προεξοφλημένη με το πραγματικό επιτόκιο, και καταχωρείται ως έξοδο στα αποτελέσματα της χρήσης.

3.5 Έσοδα και έξοδα

Τα Έσοδα περιλαμβάνουν έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις ακινήτων και από παραγωγή και πώληση ενέργειας.

Τα έσοδα από τις λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, με την σταθερή μέθοδο, κάθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης.

Τα έσοδα από την πώληση ηλεκτρικής ενέργειας αναγνωρίζονται κατά την περίοδο που παρέχονται οι σχετικές υπηρεσίες.

Τα έξοδα αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων βάσει της αρχής του δουλευμένου.

3.6 Στοιχεία της καθαρής θέσεως

Τα κονδύλια της καθαρής θέσεως καταχωρούνται αρχικά και αποτιμούνται μεταγενέστερα στα ονομαστικά ποσά, που έχουν ληφθεί ή καταβληθεί.

3.7 Δάνεια

Το σύνολο του δανεισμού της Εταιρείας αφορά Ομολογιακά δάνεια που έχουν αναληφθεί από τράπεζες του εσωτερικού και εξωτερικού.

Τα δάνεια καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους, μειωμένα με τα τυχόν άμεσα έξοδα για την πραγματοποίηση της συναλλαγής. Μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Τυχόν διαφορά μεταξύ του εισπραχθέντος ποσού (καθαρό από σχετικά έξοδα) και της αξίας εξόφλησης αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα κατά την διάρκεια του δανεισμού βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

Τα δάνεια ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις εκτός εάν η Εταιρεία έχει το δικαίωμα να αναβάλει την εξόφληση της υποχρέωσης για τουλάχιστον 12 μήνες από την ημερομηνία του Ισολογισμού.

3.8 Φόρος Εισοδήματος

Ο τρέχων φόρος εισοδήματος αναγνωρίζεται ως έξοδο στην κατάσταση αποτελεσμάτων και περιλαμβάνει τον φόρο εισοδήματος που προκύπτει βάσει της φορολογικής νομοθεσίας και τις διαφορές φορολογικού ελέγχου για φόρο εισοδήματος και προσαυξήσεις.

3.9 Προβλέψεις

Οι προβλέψεις καταχωρούνται αρχικά και αποτιμούνται μεταγενέστερα στο ονομαστικό ποσό που αναμένεται να απαιτηθεί για το διακανονισμό τους, εκτός αν η αποτίμηση στην παρούσα αξία του ποσού που αναμένεται να απαιτηθεί για το διακανονισμό τους έχει σημαντική επίδραση στα ποσά των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

3.10 Μεταβολή λογιστικών αρχών και μεθόδων

Οι μεταβολές λογιστικών αρχών και μεθόδων, καταχωρούνται με αναδρομική επαναδιατύπωση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων όλων των περιόδων που δημοσιοποιούνται μαζί με τις καταστάσεις της τρέχουσας περιόδου, ώστε τα παρουσιαζόμενα κονδύλια να είναι συγκρίσιμα.

Στην παρούσα περίοδο δεν προέκυψε ανάγκη τέτοιας μεταβολής.

3.11 Διόρθωση σφαλμάτων προηγούμενων περιόδων

Οι διορθώσεις σφαλμάτων καταχωρούνται με την αναδρομική διόρθωση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων όλων των περιόδων που δημοσιοποιούνται μαζί με τις καταστάσεις της τρέχουσας περιόδου.

4 Ενσώματες Ακινητοποιήσεις

	Οικόπεδα & Κτίρια	Μεταφορικά μέσα	Μηχ/κός Εξοπλισμός	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
Κόστος					
1 Ιανουαρίου 2020	**10.099.110**	**116.229**	**1.274.283**	**19.948**	**11.509.570**
Προσθήκες	-	-	-	300	300
31 Δεκεμβρίου 2020	**10.099.110**	**116.229**	**1.274.283**	**20.248**	**11.509.870**
1 Ιανουαρίου 2021	**10.099.110**	**116.229**	**1.274.283**	**20.248**	**11.509.870**
Προσθήκες	291.394	99.200	-	30.521	421.115
31 Δεκεμβρίου 2021	**10.390.504**	**215.429**	**1.274.283**	**50.769**	**11.930.986**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις					
1 Ιανουαρίου 2020	**(5.541.896)**	**(60.793)**	**(881.379)**	**(13.994)**	(6.498.062)
Αποσβέσεις χρήσης	(244.686)	(12.789)	(127.428)	(1.945)	(386.848)
31 Δεκεμβρίου 2020	**(5.786.582)**	**(73.582)**	**(1.008.808)**	**(15.938)**	**(6.884.910)**
1 Ιανουαρίου 2021	**(5.786.582)**	**(73.582)**	**(1.008.808)**	**(15.938)**	**(6.884.910)**
Αποσβέσεις χρήσης	(244.686)	(22.597)	(127.428)	(16.808)	(411.520)
31 Δεκεμβρίου 2021	**(6.031.269)**	**(96.179)**	**(1.136.236)**	**(32.746)**	**(7.296.430)**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2020	**4.312.528**	**42.647**	**265.476**	**4.309**	**4.624.960**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2021	**4.359.236**	**119.250**	**138.047**	**18.023**	**4.634.556**

Στα πλαίσια του επιχειρηματικού σχεδιασμού της εταιρείας για την ανάπτυξη νέου βιοκλιματικού κτιρίου υψηλών προδιαγραφών στη θέση του υπάρχοντος κτιρίου Γ, για την ανάπτυξη νέων γραφείων με ανωδομή περίπου στα 10χιλ τμ,, η εταιρεία προχώρησε στην κλειόμενη χρήση σε μελέτες, έξοδα τεχνικών και λοιπών ενεργειών για την έκδοση της οικοδομικής αδείας. Το εν λόγω ποσό ανέρχεται σε ευρώ 240.200 και ποσό 51.194 αφορά βελτιώσεις υφιστάμενων κτιρίων.

5 Άϋλα περιουσιακά στοιχεία

	Λογισμικό	Υπεραξία επιχείρησης	Σύνολο
Κόστος			
1 Ιανουαρίου 2020	**-**	**1.125.000**	**1.125.000**
31 Δεκεμβρίου 2020	**-**	**1.125.000**	**1.125.000**
1 Ιανουαρίου 2021	**-**	**1.125.000**	**1.125.000**
Προσθήκες	1.500	-	1.500
31 Δεκεμβρίου 2021	**1.500**	**1.125.000**	**1.126.500**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις			
1 Ιανουαρίου 2020	**-**	**(562.500)**	**(562.500)**
Αποσβέσεις χρήσης	**-**	(112.500)	(112.500)
31 Δεκεμβρίου 2020	**-**	**(675.000)**	**(675.000)**
1 Ιανουαρίου 2021	**-**	**(675.000)**	**(675.000)**
Αποσβέσεις χρήσης	(93)	(112.500)	(112.593)
31 Δεκεμβρίου 2021	**(93)**	**(787.500)**	**(787.593)**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2020	**-**	**450.000**	**450.000**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2021	**1.407**	**337.500**	**338.907**

6 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

	31-Δεκ-21	31-Δεκ-20
Πελάτες	316.579	269.505
Καθαρές απαιτήσεις πελατών	**316.579**	**269.505**
Λοιπές Απαιτήσεις	12.489	23.833
Σύνολο	**329.068**	**293.338**

7 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών

Το σύνολο των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων είναι σε Ευρώ.

	31-Δεκ-21	31-Δεκ-20
Διαθέσιμα στο ταμείο	474	1.141
Καταθέσεις όψεως	44.991	602.643
Σύνολο	**45.465**	**603.785**

8 Μετοχικό κεφάλαιο & Αποθεματικό Υπέρ το άρτιο

	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2020	**19.215**	**1.921.500**	**15.010.160**	**16.931.660**
31 Δεκεμβρίου 2020	**19.215**	**1.921.500**	**15.010.160**	**16.931.660**
1 Ιανουαρίου 2021	**19.215**	**1.921.500**	**15.010.160**	**16.931.660**
31 Δεκεμβρίου 2021	**19.215**	**1.921.500**	**15.010.160**	**16.931.660**

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας την 31.12.2021 ανέρχεται σε 1.921.500 ευρώ διαιρούμενο σε 19.215 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας 100,00 ευρώ έκαστη.

9 Λοιπά Αποθεματικά

	Τακτικό αποθεματικό	Ειδικά & έκτακτα αποθεματικά	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2020	**156.946**	**1.214.443**	**1.371.389**
31 Δεκεμβρίου 2020	**156.946**	**1.214.443**	**1.371.389**
1 Ιανουαρίου 2021	**156.946**	**1.214.443**	**1.371.389**
31 Δεκεμβρίου 2021	**156.946**	**1.214.443**	**1.371.389**

(α) Τακτικό αποθεματικό

Από τις διατάξεις των άρθρων 158-160 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.

(β) Έκτακτα αποθεματικά

Τα φορολογηθέντα αποθεματικά αυτής της κατηγορίας, έχουν δημιουργηθεί με απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης σε παλαιότερες χρήσεις, δεν έχουν ειδικό προορισμό και δύνανται να χρησιμοποιηθούν για οποιοδήποτε σκοπό με απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης.

10 Δάνεια

	31-Δεκ-21	31-Δεκ-20
Μακροπρόθεσμος δανεισμός		
Ομολογιακό Δάνειο	1.500.000	2.250.000
Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων	**1.500.000**	**2.250.000**
Βραχυπρόθεσμα δάνεια		
Ομολογιακό Δάνειο	750.000	750.000
Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων	**750.000**	**750.000**
Σύνολο δανείων	**2.250.000**	**3.000.000**

Το σύνολο του δανεισμού της Εταιρείας είναι σε Ευρώ. Η Εταιρεία προχώρησε σε αναδιαπραγμάτευση του επιτοκίου και από 30/06/2021 και για όλη τη διάρκεια του δανείου το επιτόκιο διαμρφώθηκε σε 3,75% από 4,5%.

Οι ημερομηνίες λήξης των Μακροπρόθεσμων Δανείων είναι οι εξής:

	31-Δεκ-21	31-Δεκ-20
Μεταξύ 1 και 2 ετών	750.000	750.000
Μεταξύ 2 και 5 ετών	750.000	1.500.000
Πάνω από 5 έτη	-	-
	1.500.000	**2.250.000**

Η Εταιρεία κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021 πληροί όλους τους όρους των ληφθέντων δανείων σύμφωνα με τις υπάρχουσες συμβάσεις οπότε δεν συντρέχει λόγος καταγγελίας.

Δείκτης κεφαλαιακής μόχλευσης

	31-Δεκ-21	31-Δεκ-20
Βραχυπρόθεσμος δανεισμός	750.000	750.000
Μακροπρόθεσμος δανεισμός	1.500.000	2.250.000
Σύνολο δανείων	2.250.000	3.000.000
Μείον : Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	45.465	603.785
Καθαρός Δανεισμός/ Διαθέσιμα	**2.204.535**	**2.396.215**
Σύνολο Καθαρής Θέσης Εταιρείας	2.625.963	2.631.312
Σύνολο Κεφαλαίων	**4.830.498**	**5.027.527**
Δείκτης Κεφαλαιακής Μόχλευσης	**0,456**	**0,477**

Ο Δείκτης Κεφαλαιακής Μόχλευσης στις 31 Δεκεμβρίου 2021 για την Εταιρεία υπολογίζεται σε 45,6%. Ο δείκτης αυτός υπολογίζεται ως το πηλίκο του καθαρού δανεισμού (ήτοι, συνολικές μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τράπεζες μείον ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών) προς το σύνολο των κεφαλαίων (ήτοι, σύνολο καθαρής θέσης πλέον καθαρός δανεισμός). Στις 31 Δεκεμβρίου 2020, ο δείκτης κεφαλαιακής μόχλευσης υπολογιζόταν σε 47,7%.

11 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Η ανάλυση των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

	31-Δεκ-21	31-Δεκ-20
Προμηθευτές	97.153	89.679
Δεδουλευμένα έξοδα	12.411	16.114
Ασφαλιστικοί οργανισμοί και λοιποί φόροι/ τέλη	27.613	97.731
Ληφθείσες εγγυήσεις ακινήτων	120.406	108.346
Λοιπές υποχρεώσεις	216.886	12.985
Σύνολο	**474.470**	**324.856**
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	120.406	108.346
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	354.064	216.510
Σύνολο	**474.470**	**324.856**

Το σύνολο των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων είναι σε ευρώ.

12 Παροχή υπηρεσιών

	1-Ιαν. έως 31-Δεκ-21	1-Ιαν. έως 31-Δεκ-20
Ενοίκια κτιρίων	1.009.453	1.034.523
Παραγωγή ηλεκτρικής ενέργειας	260.928	252.458
Σύνολο	**1.270.381**	**1.286.981**

13 Χρηματοοικονομικά (έξοδα) – καθαρά

	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
	1-Ιαν. έως 31-Δεκ-21	1-Ιαν. έως 31-Δεκ-20
Έξοδα τόκων		
-Ληφθέντα δάνεια	(118.188)	(154.375)
	(118.188)	**(154.375)**
Λοιπά χρηματοοικονομικά έξοδα		
- Διάφορα έξοδα τραπεζών	(6.633)	(1.476)
	(6.633)	**(1.476)**
Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) - καθαρά	**(124.821)**	**(155.851)**

14 Λοιπά έσοδα (έξοδα)

	1-Ιαν έως	
	31-Δεκ-21	**31-Δεκ-20**
Λοιπά κέρδη/(ζημιές)		
Ειδικές επιχορηγήσεις -επιδοτήσεις	5.098	34.184
Έκτακτα ανόργανα έσοδα	0	1.791
Έκτακτα ανόργανα (έξοδα)	(27.324)	(71.410)
Έσοδα προηγουμένων χρήσεων	2.022	1.019
Σύνολο	**(20.204)**	**(34.415)**
Λοιπά έσοδα και λοιπά κέρδη/(ζημιές)	**(20.204)**	**(34.415)**

15 Φόρος εισοδήματος

	1-Ιαν. έως 31-Δεκ-21	**1-Ιαν. έως 31-Δεκ-20**
Φόρος χρήσης	21.275	111.922
	21.275	**111.922**

Ο φόρος επί των κερδών προ φόρων της Εταιρείας διαφέρει από το θεωρητικό ποσό το οποίο θα προέκυπτε αν χρησιμοποιούσαμε τον μέσο σταθμικό φορολογικό συντελεστή ως εξής:

	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
	1-Ιαν. έως 31-Δεκ-21	**1-Ιαν. έως 31-Δεκ-20**
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων	15.927	229.595
	22,00%	24,00%
Φόρος υπολογισμένος με βάση ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές για τα κέρδη	3.504	55.103
Αναμορφώσεις		
Έξοδα που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	17.771	56.819
Φόροι	**21.275**	**111.922**

16 Έξοδα ανά κατηγορία

		1-Ιαν έως 31-Δεκ-21			1-Ιαν έως 31-Δεκ-20		
	Σημ.	Κόστος πωλήσεων	Έξοδα διοίκησης	Σύνολο	Κόστος πωλήσεων	Έξοδα διοίκησης	Σύνολο
Παροχές σε εργαζομένους		-	160.604	160.604	3.030	37.369	40.400
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων		372.115	39.498	411.613	372.115	14.733	386.848
Αποσβέσεις ασώματων παγίων		-	112.500	112.500	-	112.500	112.500
Έξοδα επιδιόρθρωσης και συντήρησης ενσώματων παγίων		-	-	-	55.782	4.903	60.685
Ενοίκια λειτουργικών μισθώσεων		3.604	9.469	13.073	1.108	-	1.108
Λοιπές αμοιβές & έξοδα τρίτων		50.774	41.707	92.481	5.573	6.820	12.392
Παροχές τρίτων (ΔΕΗ, ΟΤΕ, ΕΥΔΑΠ, εταιρείες κινητής τηλεφωνίας, Φυσικό αέριο κ.λπ)		2.152	61.776	63.928	52.685	2.345	55.030
Ασφάλιστρα		18.733	5.833	24.567	16.571	2.268	18.839
Λοιπές παροχές τρίτων (υπόλοιποι λογ/σμοί 62)		3.763	40.171	43.934	9.721		9.721
Φόροι-Τέλη		120.807	7.128	127.935	97.264	954	98.218
Έξοδα μεταφορών και ταξειδίων		-	16.624	16.624	-	1.375	1.375
Έξοδα προβολής, διαφήμισης, εκθέσεων και επιδείξεων		-	200	200	-	12.691	12.691
Συνδρομές, εισφορές, δωρεές, επιχορηγήσεις		-	364	364	-	385	385
Έντυπα και γραφική ύλη		-	734	734	-	-	-
Έξοδα Δημοσιεύσεων οικονομικών καταστάσεων κ.λπ		-		-	-	20	20
Κοινόχρηστες δαπάνες		-	35.039	35.039	-	40.402	40.402
Υλικά άμεσης ανάλωσης		-	5.470	5.470	-	1.250	1.250
Διάφορα έξοδα		366	-	366	1.235	14.022	15.257
Σύνολο		**572.313**	**537.116**	**1.109.430**	**615.084**	**252.037**	**867.121**

17 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις

Η Εταιρεία έχει ενδεχόμενες υποχρεώσεις σε σχέση με τράπεζες, λοιπές εγγυήσεις και άλλα θέματα που προκύπτουν στα πλαίσια της συνήθους δραστηριότητάς της. Δεν αναμένεται να προκύψουν ουσιώδεις επιβαρύνσεις από τις ενδεχόμενες υποχρεώσεις. Επίσης δεν υπάρχουν ανοιχτές νομικές υποθέσεις υπέρ ή κατά της Εταιρείας. Η Εταιρεία επίσης, στα πλαίσια της παροχής εγγυήσεων και εξασφαλίσεων στις Τράπεζες ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε & NBG BANK MALTA LTD λόγω αναχρηματοδότησης υφιστάμενου Κοινού Ομολογιακού Δανείου, έχει εγγράψει προσημείωση υποθήκης του ακινήτου της ύψους Ευρώ 6.250.000, καθώς επίσης έχει υπογράψει σύμβαση παροχής ενεχύρου και εκχώρησης απαιτήσεων που αφορά την ενεχυρίαση της σύμβασης ασφάλισης του ακινήτου και τη σύμβαση εκχώρησης μηνιαίων μισθωμάτων των υφισταμένων και μελλοντικών μισθωτηρίων συμβολαίων.

Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά για τις χρήσεις 2010 έως 2021. Σύμφωνα με τις φορολογικές διατάξεις περί παραγραφής χρήσεων, το δικαίωμα του Δημοσίου για την επιβολή του φόρου για τις χρήσεις μέχρι και το 2015 έχει παραγραφεί μέχρι την 31.12.2021. Η Διοίκηση της Εταιρείας δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις για τις ανέλεγκτες χρήσεις πέραν από αυτές που καταχωρήθηκαν και απεικονίζονται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

18 Κατηγορίες και αμοιβές προσωπικού

Το απασχολούμενο προσωπικό στην Εταιρεία την 31.12.2021 ήταν 6 άτομα αντίστοιχα την 31.12.2020 ήταν 4 άτομα.

19 Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού

Δεν υπάρχουν άλλα σημαντικά γεγονότα μετά την 31.12.2021 έως την ημερομηνία έγκρισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Μαρούσι, 30 Ιουνίου 2022

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ & ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ	Η ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ	Ο ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ ΚΑΛΛΙΤΣΑΝΤΣΗΣ	ΘΕΟΔΩΡΑ ΠΑΪΣΙΔΟΥ	ΓΕΡΑΣΙΜΟΣ ΓΕΩΡΓΟΥΛΗΣ
ΑΔΤ ΑΟ 589043	ΑΔΤ ΑΗ 042463	Αρ. Αδ. ΟΕΕ 1981

ΑΚ LANE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις
σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα
για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2021

ΑΚ LANE Α.Ε.
ΦΡΑΓΚΟΚΛΗΣΙΑΣ 7 – ΜΑΡΟΥΣΙ 151 25
Α.Φ.Μ.: 094112476 Δ.Ο.Υ.: ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ
ΑΡΙΘΜΟΣ Γ.Ε.ΜΗ.: 000257001000

Περιεχόμενα

Κατάστασης Οικονομικής Θέσης **3**

Κατάσταση Αποτελεσμάτων **4**

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων **5**

1 Πληροφορίες σχετικές με την Εταιρεία **5**

2 Παράγοντες που θέτουν σε κίνδυνο την προοπτική της Εταιρείας ως συνεχιζόμενης δραστηριότητας **5**

3 Λογιστικές αρχές και μέθοδοι **6**

3.1 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία 6

3.2 Άϋλα πάγια περιουσιακά στοιχεία 7

3.3 Μισθώσεις 7

3.4 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις 7

3.5 Έσοδα και έξοδα 7

3.6 Στοιχεία της καθαρής θέσεως 8

3.7 Δάνεια 8

3.8 Φόρος Εισοδήματος 8

3.9 Προβλέψεις 8

3.10 Μεταβολή λογιστικών αρχών και μεθόδων 8

3.11 Διόρθωση σφαλμάτων προηγούμενων περιόδων 9

4 Ενσώματες Ακινητοποιήσεις **9**

5 Άϋλα περιουσιακά στοιχεία **10**

6 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις **10**

7 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών **10**

8 Μετοχικό κεφάλαιο & Αποθεματικό Υπέρ το άρτιο **11**

9 Λοιπά Αποθεματικά **11**

10 Δάνεια **12**

11 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις **13**

12 Παροχή υπηρεσιών **13**

13 Χρηματοοικονομικά (έξοδα) – καθαρά **13**

14 Λοιπά έσοδα (έξοδα) **14**

15 Φόρος εισοδήματος **14**

16 Έξοδα ανά κατηγορία **15**

17 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις **15**

18 Κατηγορίες και αμοιβές προσωπικού **16**

19 Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού **16**

Κατάστασης Οικονομικής Θέσης

	Σημ.	31-Δεκ-21	31-Δεκ-20
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Ενσώματες ακινητοποιήσεις	4	4.634.556	4.624.960
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	5	338.907	450.000
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις		2.437	898
		4.975.900	**5.075.858**
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	6	329.068	293.338
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	7	45.465	603.785
		374.533	**897.122**
Σύνολο ενεργητικού		**5.350.433**	**5.972.981**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους			
Μετοχικό κεφάλαιο	8	1.921.500	1.921.500
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	8	15.010.160	15.010.160
Λοιπά αποθεματικά	9	1.371.389	1.371.389
Κέρδη/ (ζημιές) εις νέον		(15.677.086)	(15.671.737)
		2.625.963	**2.631.312**
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**2.625.963**	**2.631.312**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δάνεια Μακροπρόθεσμα	10	1.500.000	2.250.000
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	11	120.406	108.346
		1.620.406	**2.358.346**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δάνεια Βραχυπρόθεσμα	10	750.000	750.000
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	11	354.064	216.510
Φόρος εισοδήματος		-	16.813
		1.104.064	**983.323**
Σύνολο υποχρεώσεων		**2.724.470**	**3.341.669**
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		**5.350.433**	**5.972.981**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 5 έως 16 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Αποτελεσμάτων

	Σημ.	1-Ιαν. έως 31-Δεκ-21	1-Ιαν. έως 31-Δεκ-20
Κύκλος εργασιών (καθαρός)	12	**1.270.381**	**1.286.981**
Κόστος πωλήσεων	16	(572.313)	(615.084)
Μικτό αποτέλεσμα		**698.067**	**671.897**
Έξοδα διοίκησης	16	(537.116)	(252.037)
Λοιπά έσοδα/ (έξοδα)	14	(20.204)	(34.415)
Λειτουργικά κέρδη		**140.747**	**385.446**
Χρηματοκοινομικά έσοδα / (έξοδα)	13	(124.821)	(155.851)
Κέρδη προ φόρων		**15.927**	**229.595**
Φόρος εισοδήματος	15	(21.275)	(111.922)
Καθαρά κέρδη/(ζημίες) χρήσης		**(5.349)**	**117.673**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 5 έως 16 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

(Σύμφωνα με όσα προβλέπονται στο άρθρο 29 του Ν.4308/2014)

1 Πληροφορίες σχετικές με την Εταιρεία

α) Επωνυμία: ΑΚ LANE Α.Ε.

β) Νομικός τύπος: Ανώνυμη Εταιρεία.

γ) Περίοδος αναφοράς: 1.1.2021 - 31.12.2021.

δ) Διεύθυνση της έδρας: Φραγκοκλησιάς 7, Μαρούσι, Τ.Κ. 151 25.

ε) Αρ. Μητρώου ΓΕ.ΜΗ.: 000257001000.

στ) Η Εταιρεία δραστηριοποιείται κυρίως στον κλάδο της ανάπτυξης και διαχείρισης ακίνητης περιουσίας. Επίσης, από το 2014 λειτουργεί δυο φωτοβολταϊκά πάρκα στις θέσεις Χαρούπια και Μεγάλη Λάκα του Δ. Τροιζήνας συνολικής ισχύος 780,64KW με την παραγόμενη ενέργεια να πωλείται εξ ολοκλήρου στο ΔΑΠΕΕΠ. Η Εταιρεία δραστηριοποιείται αποκλειστικά στην Ελλάδα.

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

η) Η εταιρεία ανήκει στην κατηγορία των μικρών οντοτήτων του άρθρου 2 του Νόμου 4308/2014.

θ) Η διοίκηση δηλώνει ότι οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί σε πλήρη συμφωνία με το Νόμο 4308/2014.

ι) Τα ποσά που εμπεριέχονται σε αυτές τις οικονομικές καταστάσεις έχουν στρογγυλοποιηθεί σε ευρώ. Διαφορές που ενδέχεται να υπάρχουν οφείλονται στις στρογγυλοποιήσεις.

2 Παράγοντες που θέτουν σε κίνδυνο την προοπτική της Εταιρείας ως συνεχιζόμενης δραστηριότητας

Οι οικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2021 προετοιμάστηκαν σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα και παρουσιάζουν εύλογα την οικονομική θέση και τα αποτελέσματα της Εταιρείας με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας. Λόγω της ύπαρξης θετικών λειτουργικών ροών, της εκτίμησης για κερδοφορία τα επόμενα έτη αλλά και της δεδομένης ικανότητας και πρόθεσης των μετόχων για στήριξη της Εταιρείας, η συνέχιση δραστηριότητας της Εταιρείας θεωρείται δεδομένη.

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο σε σχέση με τις απαιτήσεις που έχει από ενοίκια που προέρχονται από συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης, σε κίνδυνο ρευστότητας και σε κίνδυνο επιτοκίων που προέρχεται από τον Τραπεζικό δανεισμό. Η διοίκηση εκτιμά διαρκώς την κατάσταση κα τις επιπτώσεις των κινδύνων, προκειμένου να διασφαλίσει ότι λαμβάνονται για την Εταιρεία όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα για την ελαχιστοποίηση επιπτώσεων και κινδύνων.

3 Λογιστικές αρχές και μέθοδοι

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

Οι λογιστικές εκτιμήσεις γίνονται κυρίως για τον υπολογισμό των αποσβέσεων των παγίων, τις συμμετοχές, την απομείωση των απαιτήσεων, τις προβλέψεις και την εκτίμηση της εύλογης αξίας εφόσον επιλέγεται η εφαρμογή της.

Ακολουθούμενες λογιστικές αρχές και μέθοδοι

Η εταιρεία για τα επιμέρους στοιχεία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων εφαρμόζει τις ακόλουθες λογιστικές αρχές και μεθόδους, στα πλαίσια της βασικής αρχής του δουλευμένου.

3.1 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

α) Αρχική καταχώριση

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

Ειδικότερα, το κόστος των ιδιοπαραγόμενων πάγιων στοιχείων περιλαμβάνει το κόστος πρώτων υλών, αναλώσιμων υλικών, εργασίας και άλλο κόστος που σχετίζεται άμεσα με το εν λόγω πάγιο στοιχείο. Επιπλέον περιλαμβάνει μια εύλογη αναλογία σταθερών και μεταβλητών εξόδων που σχετίζονται έμμεσα με το ιδιοπαραγόμενο πάγιο στοιχείο, στο βαθμό που τα ποσά αυτά αναφέρονται στην περίοδο κατασκευής ή παραγωγής. Η εταιρεία επιβαρύνει το κόστος των ιδιοπαραγόμενων πάγιων στοιχείων μακράς περιόδου κατασκευής ή παραγωγής με τόκους εντόκων υποχρεώσεων κατά το μέρος που αναλογούν σε αυτό.

β) Μεταγενέστερη αποτίμηση

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

Τα ενσώματα πάγια αποσβένονται με τους παρακάτω συντελεστές απόσβεσης, που αντανακλούν την εκτιμώμενη ωφέλιμη οικονομική ζωή τους:

- Κτίρια	4%
- Μηχανολογικός εξοπλισμός (εκτός Φ/Β πάρκων)	10%
- Μηχανολογικός εξοπλισμός Φ/Β πάρκων	10%
- Αυτοκίνητα επιβατικά	16%
- Λοιπός εξοπλισμός	10%

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

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

3.2 Άϋλα πάγια περιουσιακά στοιχεία

1. Τα άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσης. Μεταγενέστερα της αρχικής αναγνώρισης:

   α) τα άυλα στοιχεία με περιορισμένη ωφέλιμη οικονομική ζωή επιμετρώνται στο κόστος κτήσης μείον αποσβέσεις και μείον ζημίες απομείωσης, όταν κρίνεται ότι αυτές (ζημίες απομείωσης) είναι μόνιμου χαρακτήρα. Η απόσβεση των αύλων στοιχείων με συμβατικά καθοριζόμενο χρόνο χρήσης γίνεται εντός του χρόνου αυτού. Για τα στοιχεία χωρίς συμβατικά καθοριζόμενο χρόνο χρήσης, οι αποσβέσεις διενεργούνται με βάση την εκτιμώμενη ωφέλιμη οικονομική ζωή τους.

β) Τα άυλα στοιχεία με απεριόριστη ωφέλιμη οικονομική ζωή, ή με ωφέλιμη οικονομική ζωή που δεν μπορεί να προσδιοριστεί αξιόπιστα, επιμετρώνται στο κόστος κτήσης μείον αποσβέσεις με συντελεστή απόσβεσης 10%, και μείον ζημίες απομείωσης όταν κρίνεται ότι αυτές (ζημίες απομείωσης) είναι μόνιμου χαρακτήρα.

3.3 Μισθώσεις

(α) Εταιρεία ως μισθωτής

Μισθώσεις όπου ουσιωδώς οι κίνδυνοι και ανταμοιβές της ιδιοκτησίας διατηρούνται από τον εκμισθωτή ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Τα έξοδα των λειτουργικών μισθώσεων αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης αναλογικά κατά τη διάρκεια της μίσθωσης και περιλαμβάνουν τυχόν κόστος αποκατάστασης του ακινήτου εφόσον αυτό προβλέπεται από τη σύμβαση μίσθωσης.

(β) Εταιρεία ως εκμισθωτής

Η Εταιρεία εκμισθώνει ακίνητα μόνο με τη μορφή λειτουργικής μίσθωσης. Τα έσοδα των λειτουργικών μισθώσεων αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης αναλογικά κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

3.4 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Οι Πελάτες και Λοιπές Απαιτήσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, εκτός εάν το αποτέλεσμα της προεξόφλησης δεν είναι σημαντικό, μειωμένο με τυχόν ζημιά απομείωσης. Η ζημιά απομείωσης για την κατηγορία αυτή δημιουργείται όταν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι η Εταιρεία δεν είναι σε θέση να εισπράξει όλα τα ποσά των απαιτήσεων με βάση τους συμβατικούς όρους.

Οι Πελάτες και Λοιπές Απαιτήσεις μπορεί να περιλαμβάνουν εκτός των ανοικτών υπολοίπων και συναλλαγματικές και γραμμάτια εισπρακτέα από πελάτες.

Σοβαρά προβλήματα του πελάτη, η πιθανότητα χρεοκοπίας η οικονομική αναδιοργάνωση και η αδυναμία τακτικών πληρωμών θεωρούνται ενδείξεις ότι η απαίτηση έχει απομειωθεί. Το ποσό της πρόβλεψης απομείωσης είναι η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας των απαιτήσεων και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών, προεξοφλημένη με το πραγματικό επιτόκιο, και καταχωρείται ως έξοδο στα αποτελέσματα της χρήσης.

3.5 Έσοδα και έξοδα

Τα Έσοδα περιλαμβάνουν έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις ακινήτων και από παραγωγή και πώληση ενέργειας.

Τα έσοδα από τις λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, με την σταθερή μέθοδο, κάθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης.

Τα έσοδα από την πώληση ηλεκτρικής ενέργειας αναγνωρίζονται κατά την περίοδο που παρέχονται οι σχετικές υπηρεσίες.

Τα έξοδα αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων βάσει της αρχής του δουλευμένου.

3.6 Στοιχεία της καθαρής θέσεως

Τα κονδύλια της καθαρής θέσεως καταχωρούνται αρχικά και αποτιμούνται μεταγενέστερα στα ονομαστικά ποσά, που έχουν ληφθεί ή καταβληθεί.

3.7 Δάνεια

Το σύνολο του δανεισμού της Εταιρείας αφορά Ομολογιακά δάνεια που έχουν αναληφθεί από τράπεζες του εσωτερικού και εξωτερικού.

Τα δάνεια καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους, μειωμένα με τα τυχόν άμεσα έξοδα για την πραγματοποίηση της συναλλαγής. Μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Τυχόν διαφορά μεταξύ του εισπραχθέντος ποσού (καθαρό από σχετικά έξοδα) και της αξίας εξόφλησης αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα κατά την διάρκεια του δανεισμού βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

Τα δάνεια ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις εκτός εάν η Εταιρεία έχει το δικαίωμα να αναβάλει την εξόφληση της υποχρέωσης για τουλάχιστον 12 μήνες από την ημερομηνία του Ισολογισμού.

3.8 Φόρος Εισοδήματος

Ο τρέχων φόρος εισοδήματος αναγνωρίζεται ως έξοδο στην κατάσταση αποτελεσμάτων και περιλαμβάνει τον φόρο εισοδήματος που προκύπτει βάσει της φορολογικής νομοθεσίας και τις διαφορές φορολογικού ελέγχου για φόρο εισοδήματος και προσαυξήσεις.

3.9 Προβλέψεις

Οι προβλέψεις καταχωρούνται αρχικά και αποτιμούνται μεταγενέστερα στο ονομαστικό ποσό που αναμένεται να απαιτηθεί για το διακανονισμό τους, εκτός αν η αποτίμηση στην παρούσα αξία του ποσού που αναμένεται να απαιτηθεί για το διακανονισμό τους έχει σημαντική επίδραση στα ποσά των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

3.10 Μεταβολή λογιστικών αρχών και μεθόδων

Οι μεταβολές λογιστικών αρχών και μεθόδων, καταχωρούνται με αναδρομική επαναδιατύπωση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων όλων των περιόδων που δημοσιοποιούνται μαζί με τις καταστάσεις της τρέχουσας περιόδου, ώστε τα παρουσιαζόμενα κονδύλια να είναι συγκρίσιμα.

Στην παρούσα περίοδο δεν προέκυψε ανάγκη τέτοιας μεταβολής.

3.11 Διόρθωση σφαλμάτων προηγούμενων περιόδων

Οι διορθώσεις σφαλμάτων καταχωρούνται με την αναδρομική διόρθωση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων όλων των περιόδων που δημοσιοποιούνται μαζί με τις καταστάσεις της τρέχουσας περιόδου.

4 Ενσώματες Ακινητοποιήσεις

	Οικόπεδα & Κτίρια	Μεταφορικά μέσα	Μηχ/κός Εξοπλισμός	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
Κόστος					
1 Ιανουαρίου 2020	**10.099.110**	**116.229**	**1.274.283**	**19.948**	**11.509.570**
Προσθήκες	-	-	-	300	300
31 Δεκεμβρίου 2020	**10.099.110**	**116.229**	**1.274.283**	**20.248**	**11.509.870**
1 Ιανουαρίου 2021	**10.099.110**	**116.229**	**1.274.283**	**20.248**	**11.509.870**
Προσθήκες	291.394	99.200	-	30.521	421.115
31 Δεκεμβρίου 2021	**10.390.504**	**215.429**	**1.274.283**	**50.769**	**11.930.986**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις					
1 Ιανουαρίου 2020	**(5.541.896)**	**(60.793)**	**(881.379)**	**(13.994)**	(6.498.062)
Αποσβέσεις χρήσης	(244.686)	(12.789)	(127.428)	(1.945)	(386.848)
31 Δεκεμβρίου 2020	**(5.786.582)**	**(73.582)**	**(1.008.808)**	**(15.938)**	**(6.884.910)**
1 Ιανουαρίου 2021	**(5.786.582)**	**(73.582)**	**(1.008.808)**	**(15.938)**	**(6.884.910)**
Αποσβέσεις χρήσης	(244.686)	(22.597)	(127.428)	(16.808)	(411.520)
31 Δεκεμβρίου 2021	**(6.031.269)**	**(96.179)**	**(1.136.236)**	**(32.746)**	**(7.296.430)**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2020	**4.312.528**	**42.647**	**265.476**	**4.309**	**4.624.960**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2021	**4.359.236**	**119.250**	**138.047**	**18.023**	**4.634.556**

Στα πλαίσια του επιχειρηματικού σχεδιασμού της εταιρείας για την ανάπτυξη νέου βιοκλιματικού κτιρίου υψηλών προδιαγραφών στη θέση του υπάρχοντος κτιρίου Γ, για την ανάπτυξη νέων γραφείων με ανωδομή περίπου στα 10χιλ τμ,, η εταιρεία προχώρησε στην κλειόμενη χρήση σε μελέτες, έξοδα τεχνικών και λοιπών ενεργειών για την έκδοση της οικοδομικής αδείας. Το εν λόγω ποσό ανέρχεται σε ευρώ 240.200 και ποσό 51.194 αφορά βελτιώσεις υφιστάμενων κτιρίων.

5 Άϋλα περιουσιακά στοιχεία

	Λογισμικό	Υπεραξία επιχείρησης	Σύνολο
Κόστος			
1 Ιανουαρίου 2020	**-**	**1.125.000**	**1.125.000**
31 Δεκεμβρίου 2020	**-**	**1.125.000**	**1.125.000**
1 Ιανουαρίου 2021	**-**	**1.125.000**	**1.125.000**
Προσθήκες	1.500	-	1.500
31 Δεκεμβρίου 2021	**1.500**	**1.125.000**	**1.126.500**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις			
1 Ιανουαρίου 2020	**-**	**(562.500)**	**(562.500)**
Αποσβέσεις χρήσης	**-**	(112.500)	(112.500)
31 Δεκεμβρίου 2020	**-**	**(675.000)**	**(675.000)**
1 Ιανουαρίου 2021	**-**	**(675.000)**	**(675.000)**
Αποσβέσεις χρήσης	(93)	(112.500)	(112.593)
31 Δεκεμβρίου 2021	**(93)**	**(787.500)**	**(787.593)**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2020	**-**	**450.000**	**450.000**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2021	**1.407**	**337.500**	**338.907**

6 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

	31-Δεκ-21	31-Δεκ-20
Πελάτες	316.579	269.505
Καθαρές απαιτήσεις πελατών	**316.579**	**269.505**
Λοιπές Απαιτήσεις	12.489	23.833
Σύνολο	**329.068**	**293.338**

7 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών

Το σύνολο των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων είναι σε Ευρώ.

	31-Δεκ-21	31-Δεκ-20
Διαθέσιμα στο ταμείο	474	1.141
Καταθέσεις όψεως	44.991	602.643
Σύνολο	**45.465**	**603.785**

8 Μετοχικό κεφάλαιο & Αποθεματικό Υπέρ το άρτιο

	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2020	**19.215**	**1.921.500**	**15.010.160**	**16.931.660**
31 Δεκεμβρίου 2020	**19.215**	**1.921.500**	**15.010.160**	**16.931.660**
1 Ιανουαρίου 2021	**19.215**	**1.921.500**	**15.010.160**	**16.931.660**
31 Δεκεμβρίου 2021	**19.215**	**1.921.500**	**15.010.160**	**16.931.660**

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας την 31.12.2021 ανέρχεται σε 1.921.500 ευρώ διαιρούμενο σε 19.215 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας 100,00 ευρώ έκαστη.

9 Λοιπά Αποθεματικά

	Τακτικό αποθεματικό	Ειδικά & έκτακτα αποθεματικά	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2020	**156.946**	**1.214.443**	**1.371.389**
31 Δεκεμβρίου 2020	**156.946**	**1.214.443**	**1.371.389**
1 Ιανουαρίου 2021	**156.946**	**1.214.443**	**1.371.389**
31 Δεκεμβρίου 2021	**156.946**	**1.214.443**	**1.371.389**

(α) Τακτικό αποθεματικό

Από τις διατάξεις των άρθρων 158-160 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.

(β) Έκτακτα αποθεματικά

Τα φορολογηθέντα αποθεματικά αυτής της κατηγορίας, έχουν δημιουργηθεί με απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης σε παλαιότερες χρήσεις, δεν έχουν ειδικό προορισμό και δύνανται να χρησιμοποιηθούν για οποιοδήποτε σκοπό με απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης.

10 Δάνεια

	31-Δεκ-21	31-Δεκ-20
Μακροπρόθεσμος δανεισμός		
Ομολογιακό Δάνειο	1.500.000	2.250.000
Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων	**1.500.000**	**2.250.000**
Βραχυπρόθεσμα δάνεια		
Ομολογιακό Δάνειο	750.000	750.000
Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων	**750.000**	**750.000**
Σύνολο δανείων	**2.250.000**	**3.000.000**

Το σύνολο του δανεισμού της Εταιρείας είναι σε Ευρώ. Η Εταιρεία προχώρησε σε αναδιαπραγμάτευση του επιτοκίου και από 30/06/2021 και για όλη τη διάρκεια του δανείου το επιτόκιο διαμρφώθηκε σε 3,75% από 4,5%.

Οι ημερομηνίες λήξης των Μακροπρόθεσμων Δανείων είναι οι εξής:

	31-Δεκ-21	31-Δεκ-20
Μεταξύ 1 και 2 ετών	750.000	750.000
Μεταξύ 2 και 5 ετών	750.000	1.500.000
Πάνω από 5 έτη	-	-
	1.500.000	**2.250.000**

Η Εταιρεία κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021 πληροί όλους τους όρους των ληφθέντων δανείων σύμφωνα με τις υπάρχουσες συμβάσεις οπότε δεν συντρέχει λόγος καταγγελίας.

Δείκτης κεφαλαιακής μόχλευσης

	31-Δεκ-21	31-Δεκ-20
Βραχυπρόθεσμος δανεισμός	750.000	750.000
Μακροπρόθεσμος δανεισμός	1.500.000	2.250.000
Σύνολο δανείων	2.250.000	3.000.000
Μείον : Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	45.465	603.785
Καθαρός Δανεισμός/ Διαθέσιμα	**2.204.535**	**2.396.215**
Σύνολο Καθαρής Θέσης Εταιρείας	2.625.963	2.631.312
Σύνολο Κεφαλαίων	**4.830.498**	**5.027.527**
Δείκτης Κεφαλαιακής Μόχλευσης	**0,456**	**0,477**

Ο Δείκτης Κεφαλαιακής Μόχλευσης στις 31 Δεκεμβρίου 2021 για την Εταιρεία υπολογίζεται σε 45,6%. Ο δείκτης αυτός υπολογίζεται ως το πηλίκο του καθαρού δανεισμού (ήτοι, συνολικές μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τράπεζες μείον ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών) προς το σύνολο των κεφαλαίων (ήτοι, σύνολο καθαρής θέσης πλέον καθαρός δανεισμός). Στις 31 Δεκεμβρίου 2020, ο δείκτης κεφαλαιακής μόχλευσης υπολογιζόταν σε 47,7%.

11 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Η ανάλυση των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

	31-Δεκ-21	31-Δεκ-20
Προμηθευτές	97.153	89.679
Δεδουλευμένα έξοδα	12.411	16.114
Ασφαλιστικοί οργανισμοί και λοιποί φόροι/ τέλη	27.613	97.731
Ληφθείσες εγγυήσεις ακινήτων	120.406	108.346
Λοιπές υποχρεώσεις	216.886	12.985
Σύνολο	**474.470**	**324.856**
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	120.406	108.346
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	354.064	216.510
Σύνολο	**474.470**	**324.856**

Το σύνολο των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων είναι σε ευρώ.

12 Παροχή υπηρεσιών

	1-Ιαν. έως 31-Δεκ-21	1-Ιαν. έως 31-Δεκ-20
Ενοίκια κτιρίων	1.009.453	1.034.523
Παραγωγή ηλεκτρικής ενέργειας	260.928	252.458
Σύνολο	**1.270.381**	**1.286.981**

13 Χρηματοοικονομικά (έξοδα) – καθαρά

	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
	1-Ιαν. έως 31-Δεκ-21	1-Ιαν. έως 31-Δεκ-20
Έξοδα τόκων		
-Ληφθέντα δάνεια	(118.188)	(154.375)
	(118.188)	**(154.375)**
Λοιπά χρηματοοικονομικά έξοδα		
- Διάφορα έξοδα τραπεζών	(6.633)	(1.476)
	(6.633)	**(1.476)**
Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) - καθαρά	**(124.821)**	**(155.851)**

14 Λοιπά έσοδα (έξοδα)

	1-Ιαν έως	
	31-Δεκ-21	**31-Δεκ-20**
Λοιπά κέρδη/(ζημιές)		
Ειδικές επιχορηγήσεις -επιδοτήσεις	5.098	34.184
Έκτακτα ανόργανα έσοδα	0	1.791
Έκτακτα ανόργανα (έξοδα)	(27.324)	(71.410)
Έσοδα προηγουμένων χρήσεων	2.022	1.019
Σύνολο	**(20.204)**	**(34.415)**
Λοιπά έσοδα και λοιπά κέρδη/(ζημιές)	**(20.204)**	**(34.415)**

15 Φόρος εισοδήματος

	1-Ιαν. έως 31-Δεκ-21	**1-Ιαν. έως 31-Δεκ-20**
Φόρος χρήσης	21.275	111.922
	21.275	**111.922**

Ο φόρος επί των κερδών προ φόρων της Εταιρείας διαφέρει από το θεωρητικό ποσό το οποίο θα προέκυπτε αν χρησιμοποιούσαμε τον μέσο σταθμικό φορολογικό συντελεστή ως εξής:

	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
	1-Ιαν. έως 31-Δεκ-21	**1-Ιαν. έως 31-Δεκ-20**
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων	15.927	229.595
	22,00%	24,00%
Φόρος υπολογισμένος με βάση ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές για τα κέρδη	3.504	55.103
Αναμορφώσεις		
Έξοδα που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	17.771	56.819
Φόροι	**21.275**	**111.922**

16 Έξοδα ανά κατηγορία

		1-Ιαν έως 31-Δεκ-21			1-Ιαν έως 31-Δεκ-20		
	Σημ.	Κόστος πωλήσεων	Έξοδα διοίκησης	Σύνολο	Κόστος πωλήσεων	Έξοδα διοίκησης	Σύνολο
Παροχές σε εργαζομένους		-	160.604	160.604	3.030	37.369	40.400
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων		372.115	39.498	411.613	372.115	14.733	386.848
Αποσβέσεις ασώματων παγίων		-	112.500	112.500	-	112.500	112.500
Έξοδα επιδιόρθρωσης και συντήρησης ενσώματων παγίων		-	-	-	55.782	4.903	60.685
Ενοίκια λειτουργικών μισθώσεων		3.604	9.469	13.073	1.108	-	1.108
Λοιπές αμοιβές & έξοδα τρίτων		50.774	41.707	92.481	5.573	6.820	12.392
Παροχές τρίτων (ΔΕΗ, ΟΤΕ, ΕΥΔΑΠ, εταιρείες κινητής τηλεφωνίας, Φυσικό αέριο κ.λπ)		2.152	61.776	63.928	52.685	2.345	55.030
Ασφάλιστρα		18.733	5.833	24.567	16.571	2.268	18.839
Λοιπές παροχές τρίτων (υπόλοιποι λογ/σμοί 62)		3.763	40.171	43.934	9.721		9.721
Φόροι-Τέλη		120.807	7.128	127.935	97.264	954	98.218
Έξοδα μεταφορών και ταξειδίων		-	16.624	16.624	-	1.375	1.375
Έξοδα προβολής, διαφήμισης, εκθέσεων και επιδείξεων		-	200	200	-	12.691	12.691
Συνδρομές, εισφορές, δωρεές, επιχορηγήσεις		-	364	364	-	385	385
Έντυπα και γραφική ύλη		-	734	734	-	-	-
Έξοδα Δημοσιεύσεων οικονομικών καταστάσεων κ.λπ		-		-	-	20	20
Κοινόχρηστες δαπάνες		-	35.039	35.039	-	40.402	40.402
Υλικά άμεσης ανάλωσης		-	5.470	5.470	-	1.250	1.250
Διάφορα έξοδα		366	-	366	1.235	14.022	15.257
Σύνολο		**572.313**	**537.116**	**1.109.430**	**615.084**	**252.037**	**867.121**

17 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις

Η Εταιρεία έχει ενδεχόμενες υποχρεώσεις σε σχέση με τράπεζες, λοιπές εγγυήσεις και άλλα θέματα που προκύπτουν στα πλαίσια της συνήθους δραστηριότητάς της. Δεν αναμένεται να προκύψουν ουσιώδεις επιβαρύνσεις από τις ενδεχόμενες υποχρεώσεις. Επίσης δεν υπάρχουν ανοιχτές νομικές υποθέσεις υπέρ ή κατά της Εταιρείας. Η Εταιρεία επίσης, στα πλαίσια της παροχής εγγυήσεων και εξασφαλίσεων στις Τράπεζες ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε & NBG BANK MALTA LTD λόγω αναχρηματοδότησης υφιστάμενου Κοινού Ομολογιακού Δανείου, έχει εγγράψει προσημείωση υποθήκης του ακινήτου της ύψους Ευρώ 6.250.000, καθώς επίσης έχει υπογράψει σύμβαση παροχής ενεχύρου και εκχώρησης απαιτήσεων που αφορά την ενεχυρίαση της σύμβασης ασφάλισης του ακινήτου και τη σύμβαση εκχώρησης μηνιαίων μισθωμάτων των υφισταμένων και μελλοντικών μισθωτηρίων συμβολαίων.

Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά για τις χρήσεις 2010 έως 2021. Σύμφωνα με τις φορολογικές διατάξεις περί παραγραφής χρήσεων, το δικαίωμα του Δημοσίου για την επιβολή του φόρου για τις χρήσεις μέχρι και το 2015 έχει παραγραφεί μέχρι την 31.12.2021. Η Διοίκηση της Εταιρείας δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις για τις ανέλεγκτες χρήσεις πέραν από αυτές που καταχωρήθηκαν και απεικονίζονται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

18 Κατηγορίες και αμοιβές προσωπικού

Το απασχολούμενο προσωπικό στην Εταιρεία την 31.12.2021 ήταν 6 άτομα αντίστοιχα την 31.12.2020 ήταν 4 άτομα.

19 Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού

Δεν υπάρχουν άλλα σημαντικά γεγονότα μετά την 31.12.2021 έως την ημερομηνία έγκρισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Μαρούσι, 30 Ιουνίου 2022

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ & ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ	Η ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ	Ο ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ ΚΑΛΛΙΤΣΑΝΤΣΗΣ	ΘΕΟΔΩΡΑ ΠΑΪΣΙΔΟΥ	ΓΕΡΑΣΙΜΟΣ ΓΕΩΡΓΟΥΛΗΣ
ΑΔΤ ΑΟ 589043	ΑΔΤ ΑΗ 042463	Αρ. Αδ. ΟΕΕ 1981

ΑΚ LANE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις
σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα
για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2021

ΑΚ LANE Α.Ε.
ΦΡΑΓΚΟΚΛΗΣΙΑΣ 7 – ΜΑΡΟΥΣΙ 151 25
Α.Φ.Μ.: 094112476 Δ.Ο.Υ.: ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ
ΑΡΙΘΜΟΣ Γ.Ε.ΜΗ.: 000257001000

Περιεχόμενα

Κατάστασης Οικονομικής Θέσης **3**

Κατάσταση Αποτελεσμάτων **4**

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων **5**

1 Πληροφορίες σχετικές με την Εταιρεία **5**

2 Παράγοντες που θέτουν σε κίνδυνο την προοπτική της Εταιρείας ως συνεχιζόμενης δραστηριότητας **5**

3 Λογιστικές αρχές και μέθοδοι **6**

3.1 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία 6

3.2 Άϋλα πάγια περιουσιακά στοιχεία 7

3.3 Μισθώσεις 7

3.4 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις 7

3.5 Έσοδα και έξοδα 7

3.6 Στοιχεία της καθαρής θέσεως 8

3.7 Δάνεια 8

3.8 Φόρος Εισοδήματος 8

3.9 Προβλέψεις 8

3.10 Μεταβολή λογιστικών αρχών και μεθόδων 8

3.11 Διόρθωση σφαλμάτων προηγούμενων περιόδων 9

4 Ενσώματες Ακινητοποιήσεις **9**

5 Άϋλα περιουσιακά στοιχεία **10**

6 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις **10**

7 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών **10**

8 Μετοχικό κεφάλαιο & Αποθεματικό Υπέρ το άρτιο **11**

9 Λοιπά Αποθεματικά **11**

10 Δάνεια **12**

11 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις **13**

12 Παροχή υπηρεσιών **13**

13 Χρηματοοικονομικά (έξοδα) – καθαρά **13**

14 Λοιπά έσοδα (έξοδα) **14**

15 Φόρος εισοδήματος **14**

16 Έξοδα ανά κατηγορία **15**

17 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις **15**

18 Κατηγορίες και αμοιβές προσωπικού **16**

19 Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού **16**

Κατάστασης Οικονομικής Θέσης

	Σημ.	31-Δεκ-21	31-Δεκ-20
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Ενσώματες ακινητοποιήσεις	4	4.634.556	4.624.960
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	5	338.907	450.000
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις		2.437	898
		4.975.900	**5.075.858**
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	6	329.068	293.338
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	7	45.465	603.785
		374.533	**897.122**
Σύνολο ενεργητικού		**5.350.433**	**5.972.981**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους			
Μετοχικό κεφάλαιο	8	1.921.500	1.921.500
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	8	15.010.160	15.010.160
Λοιπά αποθεματικά	9	1.371.389	1.371.389
Κέρδη/ (ζημιές) εις νέον		(15.677.086)	(15.671.737)
		2.625.963	**2.631.312**
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**2.625.963**	**2.631.312**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δάνεια Μακροπρόθεσμα	10	1.500.000	2.250.000
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	11	120.406	108.346
		1.620.406	**2.358.346**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δάνεια Βραχυπρόθεσμα	10	750.000	750.000
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	11	354.064	216.510
Φόρος εισοδήματος		-	16.813
		1.104.064	**983.323**
Σύνολο υποχρεώσεων		**2.724.470**	**3.341.669**
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		**5.350.433**	**5.972.981**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 5 έως 16 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Αποτελεσμάτων

	Σημ.	1-Ιαν. έως 31-Δεκ-21	1-Ιαν. έως 31-Δεκ-20
Κύκλος εργασιών (καθαρός)	12	**1.270.381**	**1.286.981**
Κόστος πωλήσεων	16	(572.313)	(615.084)
Μικτό αποτέλεσμα		**698.067**	**671.897**
Έξοδα διοίκησης	16	(537.116)	(252.037)
Λοιπά έσοδα/ (έξοδα)	14	(20.204)	(34.415)
Λειτουργικά κέρδη		**140.747**	**385.446**
Χρηματοκοινομικά έσοδα / (έξοδα)	13	(124.821)	(155.851)
Κέρδη προ φόρων		**15.927**	**229.595**
Φόρος εισοδήματος	15	(21.275)	(111.922)
Καθαρά κέρδη/(ζημίες) χρήσης		**(5.349)**	**117.673**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 5 έως 16 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

(Σύμφωνα με όσα προβλέπονται στο άρθρο 29 του Ν.4308/2014)

1 Πληροφορίες σχετικές με την Εταιρεία

α) Επωνυμία: ΑΚ LANE Α.Ε.

β) Νομικός τύπος: Ανώνυμη Εταιρεία.

γ) Περίοδος αναφοράς: 1.1.2021 - 31.12.2021.

δ) Διεύθυνση της έδρας: Φραγκοκλησιάς 7, Μαρούσι, Τ.Κ. 151 25.

ε) Αρ. Μητρώου ΓΕ.ΜΗ.: 000257001000.

στ) Η Εταιρεία δραστηριοποιείται κυρίως στον κλάδο της ανάπτυξης και διαχείρισης ακίνητης περιουσίας. Επίσης, από το 2014 λειτουργεί δυο φωτοβολταϊκά πάρκα στις θέσεις Χαρούπια και Μεγάλη Λάκα του Δ. Τροιζήνας συνολικής ισχύος 780,64KW με την παραγόμενη ενέργεια να πωλείται εξ ολοκλήρου στο ΔΑΠΕΕΠ. Η Εταιρεία δραστηριοποιείται αποκλειστικά στην Ελλάδα.

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

η) Η εταιρεία ανήκει στην κατηγορία των μικρών οντοτήτων του άρθρου 2 του Νόμου 4308/2014.

θ) Η διοίκηση δηλώνει ότι οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί σε πλήρη συμφωνία με το Νόμο 4308/2014.

ι) Τα ποσά που εμπεριέχονται σε αυτές τις οικονομικές καταστάσεις έχουν στρογγυλοποιηθεί σε ευρώ. Διαφορές που ενδέχεται να υπάρχουν οφείλονται στις στρογγυλοποιήσεις.

2 Παράγοντες που θέτουν σε κίνδυνο την προοπτική της Εταιρείας ως συνεχιζόμενης δραστηριότητας

Οι οικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2021 προετοιμάστηκαν σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα και παρουσιάζουν εύλογα την οικονομική θέση και τα αποτελέσματα της Εταιρείας με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας. Λόγω της ύπαρξης θετικών λειτουργικών ροών, της εκτίμησης για κερδοφορία τα επόμενα έτη αλλά και της δεδομένης ικανότητας και πρόθεσης των μετόχων για στήριξη της Εταιρείας, η συνέχιση δραστηριότητας της Εταιρείας θεωρείται δεδομένη.

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο σε σχέση με τις απαιτήσεις που έχει από ενοίκια που προέρχονται από συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης, σε κίνδυνο ρευστότητας και σε κίνδυνο επιτοκίων που προέρχεται από τον Τραπεζικό δανεισμό. Η διοίκηση εκτιμά διαρκώς την κατάσταση κα τις επιπτώσεις των κινδύνων, προκειμένου να διασφαλίσει ότι λαμβάνονται για την Εταιρεία όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα για την ελαχιστοποίηση επιπτώσεων και κινδύνων.

3 Λογιστικές αρχές και μέθοδοι

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

Οι λογιστικές εκτιμήσεις γίνονται κυρίως για τον υπολογισμό των αποσβέσεων των παγίων, τις συμμετοχές, την απομείωση των απαιτήσεων, τις προβλέψεις και την εκτίμηση της εύλογης αξίας εφόσον επιλέγεται η εφαρμογή της.

Ακολουθούμενες λογιστικές αρχές και μέθοδοι

Η εταιρεία για τα επιμέρους στοιχεία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων εφαρμόζει τις ακόλουθες λογιστικές αρχές και μεθόδους, στα πλαίσια της βασικής αρχής του δουλευμένου.

3.1 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

α) Αρχική καταχώριση

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

Ειδικότερα, το κόστος των ιδιοπαραγόμενων πάγιων στοιχείων περιλαμβάνει το κόστος πρώτων υλών, αναλώσιμων υλικών, εργασίας και άλλο κόστος που σχετίζεται άμεσα με το εν λόγω πάγιο στοιχείο. Επιπλέον περιλαμβάνει μια εύλογη αναλογία σταθερών και μεταβλητών εξόδων που σχετίζονται έμμεσα με το ιδιοπαραγόμενο πάγιο στοιχείο, στο βαθμό που τα ποσά αυτά αναφέρονται στην περίοδο κατασκευής ή παραγωγής. Η εταιρεία επιβαρύνει το κόστος των ιδιοπαραγόμενων πάγιων στοιχείων μακράς περιόδου κατασκευής ή παραγωγής με τόκους εντόκων υποχρεώσεων κατά το μέρος που αναλογούν σε αυτό.

β) Μεταγενέστερη αποτίμηση

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

Τα ενσώματα πάγια αποσβένονται με τους παρακάτω συντελεστές απόσβεσης, που αντανακλούν την εκτιμώμενη ωφέλιμη οικονομική ζωή τους:

- Κτίρια	4%
- Μηχανολογικός εξοπλισμός (εκτός Φ/Β πάρκων)	10%
- Μηχανολογικός εξοπλισμός Φ/Β πάρκων	10%
- Αυτοκίνητα επιβατικά	16%
- Λοιπός εξοπλισμός	10%

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

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

3.2 Άϋλα πάγια περιουσιακά στοιχεία

1. Τα άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσης. Μεταγενέστερα της αρχικής αναγνώρισης:

   α) τα άυλα στοιχεία με περιορισμένη ωφέλιμη οικονομική ζωή επιμετρώνται στο κόστος κτήσης μείον αποσβέσεις και μείον ζημίες απομείωσης, όταν κρίνεται ότι αυτές (ζημίες απομείωσης) είναι μόνιμου χαρακτήρα. Η απόσβεση των αύλων στοιχείων με συμβατικά καθοριζόμενο χρόνο χρήσης γίνεται εντός του χρόνου αυτού. Για τα στοιχεία χωρίς συμβατικά καθοριζόμενο χρόνο χρήσης, οι αποσβέσεις διενεργούνται με βάση την εκτιμώμενη ωφέλιμη οικονομική ζωή τους.

β) Τα άυλα στοιχεία με απεριόριστη ωφέλιμη οικονομική ζωή, ή με ωφέλιμη οικονομική ζωή που δεν μπορεί να προσδιοριστεί αξιόπιστα, επιμετρώνται στο κόστος κτήσης μείον αποσβέσεις με συντελεστή απόσβεσης 10%, και μείον ζημίες απομείωσης όταν κρίνεται ότι αυτές (ζημίες απομείωσης) είναι μόνιμου χαρακτήρα.

3.3 Μισθώσεις

(α) Εταιρεία ως μισθωτής

Μισθώσεις όπου ουσιωδώς οι κίνδυνοι και ανταμοιβές της ιδιοκτησίας διατηρούνται από τον εκμισθωτή ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Τα έξοδα των λειτουργικών μισθώσεων αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης αναλογικά κατά τη διάρκεια της μίσθωσης και περιλαμβάνουν τυχόν κόστος αποκατάστασης του ακινήτου εφόσον αυτό προβλέπεται από τη σύμβαση μίσθωσης.

(β) Εταιρεία ως εκμισθωτής

Η Εταιρεία εκμισθώνει ακίνητα μόνο με τη μορφή λειτουργικής μίσθωσης. Τα έσοδα των λειτουργικών μισθώσεων αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης αναλογικά κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

3.4 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Οι Πελάτες και Λοιπές Απαιτήσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, εκτός εάν το αποτέλεσμα της προεξόφλησης δεν είναι σημαντικό, μειωμένο με τυχόν ζημιά απομείωσης. Η ζημιά απομείωσης για την κατηγορία αυτή δημιουργείται όταν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι η Εταιρεία δεν είναι σε θέση να εισπράξει όλα τα ποσά των απαιτήσεων με βάση τους συμβατικούς όρους.

Οι Πελάτες και Λοιπές Απαιτήσεις μπορεί να περιλαμβάνουν εκτός των ανοικτών υπολοίπων και συναλλαγματικές και γραμμάτια εισπρακτέα από πελάτες.

Σοβαρά προβλήματα του πελάτη, η πιθανότητα χρεοκοπίας η οικονομική αναδιοργάνωση και η αδυναμία τακτικών πληρωμών θεωρούνται ενδείξεις ότι η απαίτηση έχει απομειωθεί. Το ποσό της πρόβλεψης απομείωσης είναι η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας των απαιτήσεων και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών, προεξοφλημένη με το πραγματικό επιτόκιο, και καταχωρείται ως έξοδο στα αποτελέσματα της χρήσης.

3.5 Έσοδα και έξοδα

Τα Έσοδα περιλαμβάνουν έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις ακινήτων και από παραγωγή και πώληση ενέργειας.

Τα έσοδα από τις λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, με την σταθερή μέθοδο, κάθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης.

Τα έσοδα από την πώληση ηλεκτρικής ενέργειας αναγνωρίζονται κατά την περίοδο που παρέχονται οι σχετικές υπηρεσίες.

Τα έξοδα αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων βάσει της αρχής του δουλευμένου.

3.6 Στοιχεία της καθαρής θέσεως

Τα κονδύλια της καθαρής θέσεως καταχωρούνται αρχικά και αποτιμούνται μεταγενέστερα στα ονομαστικά ποσά, που έχουν ληφθεί ή καταβληθεί.

3.7 Δάνεια

Το σύνολο του δανεισμού της Εταιρείας αφορά Ομολογιακά δάνεια που έχουν αναληφθεί από τράπεζες του εσωτερικού και εξωτερικού.

Τα δάνεια καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους, μειωμένα με τα τυχόν άμεσα έξοδα για την πραγματοποίηση της συναλλαγής. Μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Τυχόν διαφορά μεταξύ του εισπραχθέντος ποσού (καθαρό από σχετικά έξοδα) και της αξίας εξόφλησης αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα κατά την διάρκεια του δανεισμού βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

Τα δάνεια ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις εκτός εάν η Εταιρεία έχει το δικαίωμα να αναβάλει την εξόφληση της υποχρέωσης για τουλάχιστον 12 μήνες από την ημερομηνία του Ισολογισμού.

3.8 Φόρος Εισοδήματος

Ο τρέχων φόρος εισοδήματος αναγνωρίζεται ως έξοδο στην κατάσταση αποτελεσμάτων και περιλαμβάνει τον φόρο εισοδήματος που προκύπτει βάσει της φορολογικής νομοθεσίας και τις διαφορές φορολογικού ελέγχου για φόρο εισοδήματος και προσαυξήσεις.

3.9 Προβλέψεις

Οι προβλέψεις καταχωρούνται αρχικά και αποτιμούνται μεταγενέστερα στο ονομαστικό ποσό που αναμένεται να απαιτηθεί για το διακανονισμό τους, εκτός αν η αποτίμηση στην παρούσα αξία του ποσού που αναμένεται να απαιτηθεί για το διακανονισμό τους έχει σημαντική επίδραση στα ποσά των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

3.10 Μεταβολή λογιστικών αρχών και μεθόδων

Οι μεταβολές λογιστικών αρχών και μεθόδων, καταχωρούνται με αναδρομική επαναδιατύπωση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων όλων των περιόδων που δημοσιοποιούνται μαζί με τις καταστάσεις της τρέχουσας περιόδου, ώστε τα παρουσιαζόμενα κονδύλια να είναι συγκρίσιμα.

Στην παρούσα περίοδο δεν προέκυψε ανάγκη τέτοιας μεταβολής.

3.11 Διόρθωση σφαλμάτων προηγούμενων περιόδων

Οι διορθώσεις σφαλμάτων καταχωρούνται με την αναδρομική διόρθωση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων όλων των περιόδων που δημοσιοποιούνται μαζί με τις καταστάσεις της τρέχουσας περιόδου.

4 Ενσώματες Ακινητοποιήσεις

	Οικόπεδα & Κτίρια	Μεταφορικά μέσα	Μηχ/κός Εξοπλισμός	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
Κόστος					
1 Ιανουαρίου 2020	**10.099.110**	**116.229**	**1.274.283**	**19.948**	**11.509.570**
Προσθήκες	-	-	-	300	300
31 Δεκεμβρίου 2020	**10.099.110**	**116.229**	**1.274.283**	**20.248**	**11.509.870**
1 Ιανουαρίου 2021	**10.099.110**	**116.229**	**1.274.283**	**20.248**	**11.509.870**
Προσθήκες	291.394	99.200	-	30.521	421.115
31 Δεκεμβρίου 2021	**10.390.504**	**215.429**	**1.274.283**	**50.769**	**11.930.986**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις					
1 Ιανουαρίου 2020	**(5.541.896)**	**(60.793)**	**(881.379)**	**(13.994)**	(6.498.062)
Αποσβέσεις χρήσης	(244.686)	(12.789)	(127.428)	(1.945)	(386.848)
31 Δεκεμβρίου 2020	**(5.786.582)**	**(73.582)**	**(1.008.808)**	**(15.938)**	**(6.884.910)**
1 Ιανουαρίου 2021	**(5.786.582)**	**(73.582)**	**(1.008.808)**	**(15.938)**	**(6.884.910)**
Αποσβέσεις χρήσης	(244.686)	(22.597)	(127.428)	(16.808)	(411.520)
31 Δεκεμβρίου 2021	**(6.031.269)**	**(96.179)**	**(1.136.236)**	**(32.746)**	**(7.296.430)**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2020	**4.312.528**	**42.647**	**265.476**	**4.309**	**4.624.960**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2021	**4.359.236**	**119.250**	**138.047**	**18.023**	**4.634.556**

Στα πλαίσια του επιχειρηματικού σχεδιασμού της εταιρείας για την ανάπτυξη νέου βιοκλιματικού κτιρίου υψηλών προδιαγραφών στη θέση του υπάρχοντος κτιρίου Γ, για την ανάπτυξη νέων γραφείων με ανωδομή περίπου στα 10χιλ τμ,, η εταιρεία προχώρησε στην κλειόμενη χρήση σε μελέτες, έξοδα τεχνικών και λοιπών ενεργειών για την έκδοση της οικοδομικής αδείας. Το εν λόγω ποσό ανέρχεται σε ευρώ 240.200 και ποσό 51.194 αφορά βελτιώσεις υφιστάμενων κτιρίων.

5 Άϋλα περιουσιακά στοιχεία

	Λογισμικό	Υπεραξία επιχείρησης	Σύνολο
Κόστος			
1 Ιανουαρίου 2020	**-**	**1.125.000**	**1.125.000**
31 Δεκεμβρίου 2020	**-**	**1.125.000**	**1.125.000**
1 Ιανουαρίου 2021	**-**	**1.125.000**	**1.125.000**
Προσθήκες	1.500	-	1.500
31 Δεκεμβρίου 2021	**1.500**	**1.125.000**	**1.126.500**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις			
1 Ιανουαρίου 2020	**-**	**(562.500)**	**(562.500)**
Αποσβέσεις χρήσης	**-**	(112.500)	(112.500)
31 Δεκεμβρίου 2020	**-**	**(675.000)**	**(675.000)**
1 Ιανουαρίου 2021	**-**	**(675.000)**	**(675.000)**
Αποσβέσεις χρήσης	(93)	(112.500)	(112.593)
31 Δεκεμβρίου 2021	**(93)**	**(787.500)**	**(787.593)**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2020	**-**	**450.000**	**450.000**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2021	**1.407**	**337.500**	**338.907**

6 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

	31-Δεκ-21	31-Δεκ-20
Πελάτες	316.579	269.505
Καθαρές απαιτήσεις πελατών	**316.579**	**269.505**
Λοιπές Απαιτήσεις	12.489	23.833
Σύνολο	**329.068**	**293.338**

7 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών

Το σύνολο των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων είναι σε Ευρώ.

	31-Δεκ-21	31-Δεκ-20
Διαθέσιμα στο ταμείο	474	1.141
Καταθέσεις όψεως	44.991	602.643
Σύνολο	**45.465**	**603.785**

8 Μετοχικό κεφάλαιο & Αποθεματικό Υπέρ το άρτιο

	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2020	**19.215**	**1.921.500**	**15.010.160**	**16.931.660**
31 Δεκεμβρίου 2020	**19.215**	**1.921.500**	**15.010.160**	**16.931.660**
1 Ιανουαρίου 2021	**19.215**	**1.921.500**	**15.010.160**	**16.931.660**
31 Δεκεμβρίου 2021	**19.215**	**1.921.500**	**15.010.160**	**16.931.660**

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας την 31.12.2021 ανέρχεται σε 1.921.500 ευρώ διαιρούμενο σε 19.215 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας 100,00 ευρώ έκαστη.

9 Λοιπά Αποθεματικά

	Τακτικό αποθεματικό	Ειδικά & έκτακτα αποθεματικά	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2020	**156.946**	**1.214.443**	**1.371.389**
31 Δεκεμβρίου 2020	**156.946**	**1.214.443**	**1.371.389**
1 Ιανουαρίου 2021	**156.946**	**1.214.443**	**1.371.389**
31 Δεκεμβρίου 2021	**156.946**	**1.214.443**	**1.371.389**

(α) Τακτικό αποθεματικό

Από τις διατάξεις των άρθρων 158-160 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.

(β) Έκτακτα αποθεματικά

Τα φορολογηθέντα αποθεματικά αυτής της κατηγορίας, έχουν δημιουργηθεί με απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης σε παλαιότερες χρήσεις, δεν έχουν ειδικό προορισμό και δύνανται να χρησιμοποιηθούν για οποιοδήποτε σκοπό με απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης.

10 Δάνεια

	31-Δεκ-21	31-Δεκ-20
Μακροπρόθεσμος δανεισμός		
Ομολογιακό Δάνειο	1.500.000	2.250.000
Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων	**1.500.000**	**2.250.000**
Βραχυπρόθεσμα δάνεια		
Ομολογιακό Δάνειο	750.000	750.000
Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων	**750.000**	**750.000**
Σύνολο δανείων	**2.250.000**	**3.000.000**

Το σύνολο του δανεισμού της Εταιρείας είναι σε Ευρώ. Η Εταιρεία προχώρησε σε αναδιαπραγμάτευση του επιτοκίου και από 30/06/2021 και για όλη τη διάρκεια του δανείου το επιτόκιο διαμρφώθηκε σε 3,75% από 4,5%.

Οι ημερομηνίες λήξης των Μακροπρόθεσμων Δανείων είναι οι εξής:

	31-Δεκ-21	31-Δεκ-20
Μεταξύ 1 και 2 ετών	750.000	750.000
Μεταξύ 2 και 5 ετών	750.000	1.500.000
Πάνω από 5 έτη	-	-
	1.500.000	**2.250.000**

Η Εταιρεία κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021 πληροί όλους τους όρους των ληφθέντων δανείων σύμφωνα με τις υπάρχουσες συμβάσεις οπότε δεν συντρέχει λόγος καταγγελίας.

Δείκτης κεφαλαιακής μόχλευσης

	31-Δεκ-21	31-Δεκ-20
Βραχυπρόθεσμος δανεισμός	750.000	750.000
Μακροπρόθεσμος δανεισμός	1.500.000	2.250.000
Σύνολο δανείων	2.250.000	3.000.000
Μείον : Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	45.465	603.785
Καθαρός Δανεισμός/ Διαθέσιμα	**2.204.535**	**2.396.215**
Σύνολο Καθαρής Θέσης Εταιρείας	2.625.963	2.631.312
Σύνολο Κεφαλαίων	**4.830.498**	**5.027.527**
Δείκτης Κεφαλαιακής Μόχλευσης	**0,456**	**0,477**

Ο Δείκτης Κεφαλαιακής Μόχλευσης στις 31 Δεκεμβρίου 2021 για την Εταιρεία υπολογίζεται σε 45,6%. Ο δείκτης αυτός υπολογίζεται ως το πηλίκο του καθαρού δανεισμού (ήτοι, συνολικές μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τράπεζες μείον ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών) προς το σύνολο των κεφαλαίων (ήτοι, σύνολο καθαρής θέσης πλέον καθαρός δανεισμός). Στις 31 Δεκεμβρίου 2020, ο δείκτης κεφαλαιακής μόχλευσης υπολογιζόταν σε 47,7%.

11 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Η ανάλυση των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

	31-Δεκ-21	31-Δεκ-20
Προμηθευτές	97.153	89.679
Δεδουλευμένα έξοδα	12.411	16.114
Ασφαλιστικοί οργανισμοί και λοιποί φόροι/ τέλη	27.613	97.731
Ληφθείσες εγγυήσεις ακινήτων	120.406	108.346
Λοιπές υποχρεώσεις	216.886	12.985
Σύνολο	**474.470**	**324.856**
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	120.406	108.346
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	354.064	216.510
Σύνολο	**474.470**	**324.856**

Το σύνολο των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων είναι σε ευρώ.

12 Παροχή υπηρεσιών

	1-Ιαν. έως 31-Δεκ-21	1-Ιαν. έως 31-Δεκ-20
Ενοίκια κτιρίων	1.009.453	1.034.523
Παραγωγή ηλεκτρικής ενέργειας	260.928	252.458
Σύνολο	**1.270.381**	**1.286.981**

13 Χρηματοοικονομικά (έξοδα) – καθαρά

	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
	1-Ιαν. έως 31-Δεκ-21	1-Ιαν. έως 31-Δεκ-20
Έξοδα τόκων		
-Ληφθέντα δάνεια	(118.188)	(154.375)
	(118.188)	**(154.375)**
Λοιπά χρηματοοικονομικά έξοδα		
- Διάφορα έξοδα τραπεζών	(6.633)	(1.476)
	(6.633)	**(1.476)**
Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) - καθαρά	**(124.821)**	**(155.851)**

14 Λοιπά έσοδα (έξοδα)

	1-Ιαν έως	
	31-Δεκ-21	**31-Δεκ-20**
Λοιπά κέρδη/(ζημιές)		
Ειδικές επιχορηγήσεις -επιδοτήσεις	5.098	34.184
Έκτακτα ανόργανα έσοδα	0	1.791
Έκτακτα ανόργανα (έξοδα)	(27.324)	(71.410)
Έσοδα προηγουμένων χρήσεων	2.022	1.019
Σύνολο	**(20.204)**	**(34.415)**
Λοιπά έσοδα και λοιπά κέρδη/(ζημιές)	**(20.204)**	**(34.415)**

15 Φόρος εισοδήματος

	1-Ιαν. έως 31-Δεκ-21	**1-Ιαν. έως 31-Δεκ-20**
Φόρος χρήσης	21.275	111.922
	21.275	**111.922**

Ο φόρος επί των κερδών προ φόρων της Εταιρείας διαφέρει από το θεωρητικό ποσό το οποίο θα προέκυπτε αν χρησιμοποιούσαμε τον μέσο σταθμικό φορολογικό συντελεστή ως εξής:

	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
	1-Ιαν. έως 31-Δεκ-21	**1-Ιαν. έως 31-Δεκ-20**
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων	15.927	229.595
	22,00%	24,00%
Φόρος υπολογισμένος με βάση ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές για τα κέρδη	3.504	55.103
Αναμορφώσεις		
Έξοδα που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	17.771	56.819
Φόροι	**21.275**	**111.922**

16 Έξοδα ανά κατηγορία

		1-Ιαν έως 31-Δεκ-21			1-Ιαν έως 31-Δεκ-20		
	Σημ.	Κόστος πωλήσεων	Έξοδα διοίκησης	Σύνολο	Κόστος πωλήσεων	Έξοδα διοίκησης	Σύνολο
Παροχές σε εργαζομένους		-	160.604	160.604	3.030	37.369	40.400
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων		372.115	39.498	411.613	372.115	14.733	386.848
Αποσβέσεις ασώματων παγίων		-	112.500	112.500	-	112.500	112.500
Έξοδα επιδιόρθρωσης και συντήρησης ενσώματων παγίων		-	-	-	55.782	4.903	60.685
Ενοίκια λειτουργικών μισθώσεων		3.604	9.469	13.073	1.108	-	1.108
Λοιπές αμοιβές & έξοδα τρίτων		50.774	41.707	92.481	5.573	6.820	12.392
Παροχές τρίτων (ΔΕΗ, ΟΤΕ, ΕΥΔΑΠ, εταιρείες κινητής τηλεφωνίας, Φυσικό αέριο κ.λπ)		2.152	61.776	63.928	52.685	2.345	55.030
Ασφάλιστρα		18.733	5.833	24.567	16.571	2.268	18.839
Λοιπές παροχές τρίτων (υπόλοιποι λογ/σμοί 62)		3.763	40.171	43.934	9.721		9.721
Φόροι-Τέλη		120.807	7.128	127.935	97.264	954	98.218
Έξοδα μεταφορών και ταξειδίων		-	16.624	16.624	-	1.375	1.375
Έξοδα προβολής, διαφήμισης, εκθέσεων και επιδείξεων		-	200	200	-	12.691	12.691
Συνδρομές, εισφορές, δωρεές, επιχορηγήσεις		-	364	364	-	385	385
Έντυπα και γραφική ύλη		-	734	734	-	-	-
Έξοδα Δημοσιεύσεων οικονομικών καταστάσεων κ.λπ		-		-	-	20	20
Κοινόχρηστες δαπάνες		-	35.039	35.039	-	40.402	40.402
Υλικά άμεσης ανάλωσης		-	5.470	5.470	-	1.250	1.250
Διάφορα έξοδα		366	-	366	1.235	14.022	15.257
Σύνολο		**572.313**	**537.116**	**1.109.430**	**615.084**	**252.037**	**867.121**

17 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις

Η Εταιρεία έχει ενδεχόμενες υποχρεώσεις σε σχέση με τράπεζες, λοιπές εγγυήσεις και άλλα θέματα που προκύπτουν στα πλαίσια της συνήθους δραστηριότητάς της. Δεν αναμένεται να προκύψουν ουσιώδεις επιβαρύνσεις από τις ενδεχόμενες υποχρεώσεις. Επίσης δεν υπάρχουν ανοιχτές νομικές υποθέσεις υπέρ ή κατά της Εταιρείας. Η Εταιρεία επίσης, στα πλαίσια της παροχής εγγυήσεων και εξασφαλίσεων στις Τράπεζες ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε & NBG BANK MALTA LTD λόγω αναχρηματοδότησης υφιστάμενου Κοινού Ομολογιακού Δανείου, έχει εγγράψει προσημείωση υποθήκης του ακινήτου της ύψους Ευρώ 6.250.000, καθώς επίσης έχει υπογράψει σύμβαση παροχής ενεχύρου και εκχώρησης απαιτήσεων που αφορά την ενεχυρίαση της σύμβασης ασφάλισης του ακινήτου και τη σύμβαση εκχώρησης μηνιαίων μισθωμάτων των υφισταμένων και μελλοντικών μισθωτηρίων συμβολαίων.

Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά για τις χρήσεις 2010 έως 2021. Σύμφωνα με τις φορολογικές διατάξεις περί παραγραφής χρήσεων, το δικαίωμα του Δημοσίου για την επιβολή του φόρου για τις χρήσεις μέχρι και το 2015 έχει παραγραφεί μέχρι την 31.12.2021. Η Διοίκηση της Εταιρείας δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις για τις ανέλεγκτες χρήσεις πέραν από αυτές που καταχωρήθηκαν και απεικονίζονται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

18 Κατηγορίες και αμοιβές προσωπικού

Το απασχολούμενο προσωπικό στην Εταιρεία την 31.12.2021 ήταν 6 άτομα αντίστοιχα την 31.12.2020 ήταν 4 άτομα.

19 Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού

Δεν υπάρχουν άλλα σημαντικά γεγονότα μετά την 31.12.2021 έως την ημερομηνία έγκρισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Μαρούσι, 30 Ιουνίου 2022

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ & ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ	Η ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ	Ο ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ ΚΑΛΛΙΤΣΑΝΤΣΗΣ	ΘΕΟΔΩΡΑ ΠΑΪΣΙΔΟΥ	ΓΕΡΑΣΙΜΟΣ ΓΕΩΡΓΟΥΛΗΣ
ΑΔΤ ΑΟ 589043	ΑΔΤ ΑΗ 042463	Αρ. Αδ. ΟΕΕ 1981

ΑΚ LANE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις
σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα
για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2021

ΑΚ LANE Α.Ε.
ΦΡΑΓΚΟΚΛΗΣΙΑΣ 7 – ΜΑΡΟΥΣΙ 151 25
Α.Φ.Μ.: 094112476 Δ.Ο.Υ.: ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ
ΑΡΙΘΜΟΣ Γ.Ε.ΜΗ.: 000257001000

Περιεχόμενα

Κατάστασης Οικονομικής Θέσης **3**

Κατάσταση Αποτελεσμάτων **4**

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων **5**

1 Πληροφορίες σχετικές με την Εταιρεία **5**

2 Παράγοντες που θέτουν σε κίνδυνο την προοπτική της Εταιρείας ως συνεχιζόμενης δραστηριότητας **5**

3 Λογιστικές αρχές και μέθοδοι **6**

3.1 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία 6

3.2 Άϋλα πάγια περιουσιακά στοιχεία 7

3.3 Μισθώσεις 7

3.4 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις 7

3.5 Έσοδα και έξοδα 7

3.6 Στοιχεία της καθαρής θέσεως 8

3.7 Δάνεια 8

3.8 Φόρος Εισοδήματος 8

3.9 Προβλέψεις 8

3.10 Μεταβολή λογιστικών αρχών και μεθόδων 8

3.11 Διόρθωση σφαλμάτων προηγούμενων περιόδων 9

4 Ενσώματες Ακινητοποιήσεις **9**

5 Άϋλα περιουσιακά στοιχεία **10**

6 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις **10**

7 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών **10**

8 Μετοχικό κεφάλαιο & Αποθεματικό Υπέρ το άρτιο **11**

9 Λοιπά Αποθεματικά **11**

10 Δάνεια **12**

11 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις **13**

12 Παροχή υπηρεσιών **13**

13 Χρηματοοικονομικά (έξοδα) – καθαρά **13**

14 Λοιπά έσοδα (έξοδα) **14**

15 Φόρος εισοδήματος **14**

16 Έξοδα ανά κατηγορία **15**

17 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις **15**

18 Κατηγορίες και αμοιβές προσωπικού **16**

19 Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού **16**

Κατάστασης Οικονομικής Θέσης

	Σημ.	31-Δεκ-21	31-Δεκ-20
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Ενσώματες ακινητοποιήσεις	4	4.634.556	4.624.960
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	5	338.907	450.000
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις		2.437	898
		4.975.900	**5.075.858**
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	6	329.068	293.338
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	7	45.465	603.785
		374.533	**897.122**
Σύνολο ενεργητικού		**5.350.433**	**5.972.981**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους			
Μετοχικό κεφάλαιο	8	1.921.500	1.921.500
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	8	15.010.160	15.010.160
Λοιπά αποθεματικά	9	1.371.389	1.371.389
Κέρδη/ (ζημιές) εις νέον		(15.677.086)	(15.671.737)
		2.625.963	**2.631.312**
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**2.625.963**	**2.631.312**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δάνεια Μακροπρόθεσμα	10	1.500.000	2.250.000
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	11	120.406	108.346
		1.620.406	**2.358.346**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δάνεια Βραχυπρόθεσμα	10	750.000	750.000
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	11	354.064	216.510
Φόρος εισοδήματος		-	16.813
		1.104.064	**983.323**
Σύνολο υποχρεώσεων		**2.724.470**	**3.341.669**
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		**5.350.433**	**5.972.981**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 5 έως 16 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Αποτελεσμάτων

	Σημ.	1-Ιαν. έως 31-Δεκ-21	1-Ιαν. έως 31-Δεκ-20
Κύκλος εργασιών (καθαρός)	12	**1.270.381**	**1.286.981**
Κόστος πωλήσεων	16	(572.313)	(615.084)
Μικτό αποτέλεσμα		**698.067**	**671.897**
Έξοδα διοίκησης	16	(537.116)	(252.037)
Λοιπά έσοδα/ (έξοδα)	14	(20.204)	(34.415)
Λειτουργικά κέρδη		**140.747**	**385.446**
Χρηματοκοινομικά έσοδα / (έξοδα)	13	(124.821)	(155.851)
Κέρδη προ φόρων		**15.927**	**229.595**
Φόρος εισοδήματος	15	(21.275)	(111.922)
Καθαρά κέρδη/(ζημίες) χρήσης		**(5.349)**	**117.673**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 5 έως 16 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

(Σύμφωνα με όσα προβλέπονται στο άρθρο 29 του Ν.4308/2014)

1 Πληροφορίες σχετικές με την Εταιρεία

α) Επωνυμία: ΑΚ LANE Α.Ε.

β) Νομικός τύπος: Ανώνυμη Εταιρεία.

γ) Περίοδος αναφοράς: 1.1.2021 - 31.12.2021.

δ) Διεύθυνση της έδρας: Φραγκοκλησιάς 7, Μαρούσι, Τ.Κ. 151 25.

ε) Αρ. Μητρώου ΓΕ.ΜΗ.: 000257001000.

στ) Η Εταιρεία δραστηριοποιείται κυρίως στον κλάδο της ανάπτυξης και διαχείρισης ακίνητης περιουσίας. Επίσης, από το 2014 λειτουργεί δυο φωτοβολταϊκά πάρκα στις θέσεις Χαρούπια και Μεγάλη Λάκα του Δ. Τροιζήνας συνολικής ισχύος 780,64KW με την παραγόμενη ενέργεια να πωλείται εξ ολοκλήρου στο ΔΑΠΕΕΠ. Η Εταιρεία δραστηριοποιείται αποκλειστικά στην Ελλάδα.

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

η) Η εταιρεία ανήκει στην κατηγορία των μικρών οντοτήτων του άρθρου 2 του Νόμου 4308/2014.

θ) Η διοίκηση δηλώνει ότι οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί σε πλήρη συμφωνία με το Νόμο 4308/2014.

ι) Τα ποσά που εμπεριέχονται σε αυτές τις οικονομικές καταστάσεις έχουν στρογγυλοποιηθεί σε ευρώ. Διαφορές που ενδέχεται να υπάρχουν οφείλονται στις στρογγυλοποιήσεις.

2 Παράγοντες που θέτουν σε κίνδυνο την προοπτική της Εταιρείας ως συνεχιζόμενης δραστηριότητας

Οι οικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2021 προετοιμάστηκαν σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα και παρουσιάζουν εύλογα την οικονομική θέση και τα αποτελέσματα της Εταιρείας με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας. Λόγω της ύπαρξης θετικών λειτουργικών ροών, της εκτίμησης για κερδοφορία τα επόμενα έτη αλλά και της δεδομένης ικανότητας και πρόθεσης των μετόχων για στήριξη της Εταιρείας, η συνέχιση δραστηριότητας της Εταιρείας θεωρείται δεδομένη.

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο σε σχέση με τις απαιτήσεις που έχει από ενοίκια που προέρχονται από συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης, σε κίνδυνο ρευστότητας και σε κίνδυνο επιτοκίων που προέρχεται από τον Τραπεζικό δανεισμό. Η διοίκηση εκτιμά διαρκώς την κατάσταση κα τις επιπτώσεις των κινδύνων, προκειμένου να διασφαλίσει ότι λαμβάνονται για την Εταιρεία όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα για την ελαχιστοποίηση επιπτώσεων και κινδύνων.

3 Λογιστικές αρχές και μέθοδοι

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

Οι λογιστικές εκτιμήσεις γίνονται κυρίως για τον υπολογισμό των αποσβέσεων των παγίων, τις συμμετοχές, την απομείωση των απαιτήσεων, τις προβλέψεις και την εκτίμηση της εύλογης αξίας εφόσον επιλέγεται η εφαρμογή της.

Ακολουθούμενες λογιστικές αρχές και μέθοδοι

Η εταιρεία για τα επιμέρους στοιχεία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων εφαρμόζει τις ακόλουθες λογιστικές αρχές και μεθόδους, στα πλαίσια της βασικής αρχής του δουλευμένου.

3.1 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

α) Αρχική καταχώριση

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

Ειδικότερα, το κόστος των ιδιοπαραγόμενων πάγιων στοιχείων περιλαμβάνει το κόστος πρώτων υλών, αναλώσιμων υλικών, εργασίας και άλλο κόστος που σχετίζεται άμεσα με το εν λόγω πάγιο στοιχείο. Επιπλέον περιλαμβάνει μια εύλογη αναλογία σταθερών και μεταβλητών εξόδων που σχετίζονται έμμεσα με το ιδιοπαραγόμενο πάγιο στοιχείο, στο βαθμό που τα ποσά αυτά αναφέρονται στην περίοδο κατασκευής ή παραγωγής. Η εταιρεία επιβαρύνει το κόστος των ιδιοπαραγόμενων πάγιων στοιχείων μακράς περιόδου κατασκευής ή παραγωγής με τόκους εντόκων υποχρεώσεων κατά το μέρος που αναλογούν σε αυτό.

β) Μεταγενέστερη αποτίμηση

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

Τα ενσώματα πάγια αποσβένονται με τους παρακάτω συντελεστές απόσβεσης, που αντανακλούν την εκτιμώμενη ωφέλιμη οικονομική ζωή τους:

- Κτίρια	4%
- Μηχανολογικός εξοπλισμός (εκτός Φ/Β πάρκων)	10%
- Μηχανολογικός εξοπλισμός Φ/Β πάρκων	10%
- Αυτοκίνητα επιβατικά	16%
- Λοιπός εξοπλισμός	10%

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

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

3.2 Άϋλα πάγια περιουσιακά στοιχεία

1. Τα άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσης. Μεταγενέστερα της αρχικής αναγνώρισης:

   α) τα άυλα στοιχεία με περιορισμένη ωφέλιμη οικονομική ζωή επιμετρώνται στο κόστος κτήσης μείον αποσβέσεις και μείον ζημίες απομείωσης, όταν κρίνεται ότι αυτές (ζημίες απομείωσης) είναι μόνιμου χαρακτήρα. Η απόσβεση των αύλων στοιχείων με συμβατικά καθοριζόμενο χρόνο χρήσης γίνεται εντός του χρόνου αυτού. Για τα στοιχεία χωρίς συμβατικά καθοριζόμενο χρόνο χρήσης, οι αποσβέσεις διενεργούνται με βάση την εκτιμώμενη ωφέλιμη οικονομική ζωή τους.

β) Τα άυλα στοιχεία με απεριόριστη ωφέλιμη οικονομική ζωή, ή με ωφέλιμη οικονομική ζωή που δεν μπορεί να προσδιοριστεί αξιόπιστα, επιμετρώνται στο κόστος κτήσης μείον αποσβέσεις με συντελεστή απόσβεσης 10%, και μείον ζημίες απομείωσης όταν κρίνεται ότι αυτές (ζημίες απομείωσης) είναι μόνιμου χαρακτήρα.

3.3 Μισθώσεις

(α) Εταιρεία ως μισθωτής

Μισθώσεις όπου ουσιωδώς οι κίνδυνοι και ανταμοιβές της ιδιοκτησίας διατηρούνται από τον εκμισθωτή ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Τα έξοδα των λειτουργικών μισθώσεων αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης αναλογικά κατά τη διάρκεια της μίσθωσης και περιλαμβάνουν τυχόν κόστος αποκατάστασης του ακινήτου εφόσον αυτό προβλέπεται από τη σύμβαση μίσθωσης.

(β) Εταιρεία ως εκμισθωτής

Η Εταιρεία εκμισθώνει ακίνητα μόνο με τη μορφή λειτουργικής μίσθωσης. Τα έσοδα των λειτουργικών μισθώσεων αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης αναλογικά κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

3.4 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Οι Πελάτες και Λοιπές Απαιτήσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, εκτός εάν το αποτέλεσμα της προεξόφλησης δεν είναι σημαντικό, μειωμένο με τυχόν ζημιά απομείωσης. Η ζημιά απομείωσης για την κατηγορία αυτή δημιουργείται όταν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι η Εταιρεία δεν είναι σε θέση να εισπράξει όλα τα ποσά των απαιτήσεων με βάση τους συμβατικούς όρους.

Οι Πελάτες και Λοιπές Απαιτήσεις μπορεί να περιλαμβάνουν εκτός των ανοικτών υπολοίπων και συναλλαγματικές και γραμμάτια εισπρακτέα από πελάτες.

Σοβαρά προβλήματα του πελάτη, η πιθανότητα χρεοκοπίας η οικονομική αναδιοργάνωση και η αδυναμία τακτικών πληρωμών θεωρούνται ενδείξεις ότι η απαίτηση έχει απομειωθεί. Το ποσό της πρόβλεψης απομείωσης είναι η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας των απαιτήσεων και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών, προεξοφλημένη με το πραγματικό επιτόκιο, και καταχωρείται ως έξοδο στα αποτελέσματα της χρήσης.

3.5 Έσοδα και έξοδα

Τα Έσοδα περιλαμβάνουν έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις ακινήτων και από παραγωγή και πώληση ενέργειας.

Τα έσοδα από τις λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, με την σταθερή μέθοδο, κάθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης.

Τα έσοδα από την πώληση ηλεκτρικής ενέργειας αναγνωρίζονται κατά την περίοδο που παρέχονται οι σχετικές υπηρεσίες.

Τα έξοδα αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων βάσει της αρχής του δουλευμένου.

3.6 Στοιχεία της καθαρής θέσεως

Τα κονδύλια της καθαρής θέσεως καταχωρούνται αρχικά και αποτιμούνται μεταγενέστερα στα ονομαστικά ποσά, που έχουν ληφθεί ή καταβληθεί.

3.7 Δάνεια

Το σύνολο του δανεισμού της Εταιρείας αφορά Ομολογιακά δάνεια που έχουν αναληφθεί από τράπεζες του εσωτερικού και εξωτερικού.

Τα δάνεια καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους, μειωμένα με τα τυχόν άμεσα έξοδα για την πραγματοποίηση της συναλλαγής. Μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Τυχόν διαφορά μεταξύ του εισπραχθέντος ποσού (καθαρό από σχετικά έξοδα) και της αξίας εξόφλησης αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα κατά την διάρκεια του δανεισμού βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

Τα δάνεια ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις εκτός εάν η Εταιρεία έχει το δικαίωμα να αναβάλει την εξόφληση της υποχρέωσης για τουλάχιστον 12 μήνες από την ημερομηνία του Ισολογισμού.

3.8 Φόρος Εισοδήματος

Ο τρέχων φόρος εισοδήματος αναγνωρίζεται ως έξοδο στην κατάσταση αποτελεσμάτων και περιλαμβάνει τον φόρο εισοδήματος που προκύπτει βάσει της φορολογικής νομοθεσίας και τις διαφορές φορολογικού ελέγχου για φόρο εισοδήματος και προσαυξήσεις.

3.9 Προβλέψεις

Οι προβλέψεις καταχωρούνται αρχικά και αποτιμούνται μεταγενέστερα στο ονομαστικό ποσό που αναμένεται να απαιτηθεί για το διακανονισμό τους, εκτός αν η αποτίμηση στην παρούσα αξία του ποσού που αναμένεται να απαιτηθεί για το διακανονισμό τους έχει σημαντική επίδραση στα ποσά των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

3.10 Μεταβολή λογιστικών αρχών και μεθόδων

Οι μεταβολές λογιστικών αρχών και μεθόδων, καταχωρούνται με αναδρομική επαναδιατύπωση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων όλων των περιόδων που δημοσιοποιούνται μαζί με τις καταστάσεις της τρέχουσας περιόδου, ώστε τα παρουσιαζόμενα κονδύλια να είναι συγκρίσιμα.

Στην παρούσα περίοδο δεν προέκυψε ανάγκη τέτοιας μεταβολής.

3.11 Διόρθωση σφαλμάτων προηγούμενων περιόδων

Οι διορθώσεις σφαλμάτων καταχωρούνται με την αναδρομική διόρθωση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων όλων των περιόδων που δημοσιοποιούνται μαζί με τις καταστάσεις της τρέχουσας περιόδου.

4 Ενσώματες Ακινητοποιήσεις

	Οικόπεδα & Κτίρια	Μεταφορικά μέσα	Μηχ/κός Εξοπλισμός	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
Κόστος					
1 Ιανουαρίου 2020	**10.099.110**	**116.229**	**1.274.283**	**19.948**	**11.509.570**
Προσθήκες	-	-	-	300	300
31 Δεκεμβρίου 2020	**10.099.110**	**116.229**	**1.274.283**	**20.248**	**11.509.870**
1 Ιανουαρίου 2021	**10.099.110**	**116.229**	**1.274.283**	**20.248**	**11.509.870**
Προσθήκες	291.394	99.200	-	30.521	421.115
31 Δεκεμβρίου 2021	**10.390.504**	**215.429**	**1.274.283**	**50.769**	**11.930.986**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις					
1 Ιανουαρίου 2020	**(5.541.896)**	**(60.793)**	**(881.379)**	**(13.994)**	(6.498.062)
Αποσβέσεις χρήσης	(244.686)	(12.789)	(127.428)	(1.945)	(386.848)
31 Δεκεμβρίου 2020	**(5.786.582)**	**(73.582)**	**(1.008.808)**	**(15.938)**	**(6.884.910)**
1 Ιανουαρίου 2021	**(5.786.582)**	**(73.582)**	**(1.008.808)**	**(15.938)**	**(6.884.910)**
Αποσβέσεις χρήσης	(244.686)	(22.597)	(127.428)	(16.808)	(411.520)
31 Δεκεμβρίου 2021	**(6.031.269)**	**(96.179)**	**(1.136.236)**	**(32.746)**	**(7.296.430)**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2020	**4.312.528**	**42.647**	**265.476**	**4.309**	**4.624.960**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2021	**4.359.236**	**119.250**	**138.047**	**18.023**	**4.634.556**

Στα πλαίσια του επιχειρηματικού σχεδιασμού της εταιρείας για την ανάπτυξη νέου βιοκλιματικού κτιρίου υψηλών προδιαγραφών στη θέση του υπάρχοντος κτιρίου Γ, για την ανάπτυξη νέων γραφείων με ανωδομή περίπου στα 10χιλ τμ,, η εταιρεία προχώρησε στην κλειόμενη χρήση σε μελέτες, έξοδα τεχνικών και λοιπών ενεργειών για την έκδοση της οικοδομικής αδείας. Το εν λόγω ποσό ανέρχεται σε ευρώ 240.200 και ποσό 51.194 αφορά βελτιώσεις υφιστάμενων κτιρίων.

5 Άϋλα περιουσιακά στοιχεία

	Λογισμικό	Υπεραξία επιχείρησης	Σύνολο
Κόστος			
1 Ιανουαρίου 2020	**-**	**1.125.000**	**1.125.000**
31 Δεκεμβρίου 2020	**-**	**1.125.000**	**1.125.000**
1 Ιανουαρίου 2021	**-**	**1.125.000**	**1.125.000**
Προσθήκες	1.500	-	1.500
31 Δεκεμβρίου 2021	**1.500**	**1.125.000**	**1.126.500**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις			
1 Ιανουαρίου 2020	**-**	**(562.500)**	**(562.500)**
Αποσβέσεις χρήσης	**-**	(112.500)	(112.500)
31 Δεκεμβρίου 2020	**-**	**(675.000)**	**(675.000)**
1 Ιανουαρίου 2021	**-**	**(675.000)**	**(675.000)**
Αποσβέσεις χρήσης	(93)	(112.500)	(112.593)
31 Δεκεμβρίου 2021	**(93)**	**(787.500)**	**(787.593)**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2020	**-**	**450.000**	**450.000**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2021	**1.407**	**337.500**	**338.907**

6 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

	31-Δεκ-21	31-Δεκ-20
Πελάτες	316.579	269.505
Καθαρές απαιτήσεις πελατών	**316.579**	**269.505**
Λοιπές Απαιτήσεις	12.489	23.833
Σύνολο	**329.068**	**293.338**

7 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών

Το σύνολο των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων είναι σε Ευρώ.

	31-Δεκ-21	31-Δεκ-20
Διαθέσιμα στο ταμείο	474	1.141
Καταθέσεις όψεως	44.991	602.643
Σύνολο	**45.465**	**603.785**

8 Μετοχικό κεφάλαιο & Αποθεματικό Υπέρ το άρτιο

	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2020	**19.215**	**1.921.500**	**15.010.160**	**16.931.660**
31 Δεκεμβρίου 2020	**19.215**	**1.921.500**	**15.010.160**	**16.931.660**
1 Ιανουαρίου 2021	**19.215**	**1.921.500**	**15.010.160**	**16.931.660**
31 Δεκεμβρίου 2021	**19.215**	**1.921.500**	**15.010.160**	**16.931.660**

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας την 31.12.2021 ανέρχεται σε 1.921.500 ευρώ διαιρούμενο σε 19.215 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας 100,00 ευρώ έκαστη.

9 Λοιπά Αποθεματικά

	Τακτικό αποθεματικό	Ειδικά & έκτακτα αποθεματικά	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2020	**156.946**	**1.214.443**	**1.371.389**
31 Δεκεμβρίου 2020	**156.946**	**1.214.443**	**1.371.389**
1 Ιανουαρίου 2021	**156.946**	**1.214.443**	**1.371.389**
31 Δεκεμβρίου 2021	**156.946**	**1.214.443**	**1.371.389**

(α) Τακτικό αποθεματικό

Από τις διατάξεις των άρθρων 158-160 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.

(β) Έκτακτα αποθεματικά

Τα φορολογηθέντα αποθεματικά αυτής της κατηγορίας, έχουν δημιουργηθεί με απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης σε παλαιότερες χρήσεις, δεν έχουν ειδικό προορισμό και δύνανται να χρησιμοποιηθούν για οποιοδήποτε σκοπό με απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης.

10 Δάνεια

	31-Δεκ-21	31-Δεκ-20
Μακροπρόθεσμος δανεισμός		
Ομολογιακό Δάνειο	1.500.000	2.250.000
Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων	**1.500.000**	**2.250.000**
Βραχυπρόθεσμα δάνεια		
Ομολογιακό Δάνειο	750.000	750.000
Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων	**750.000**	**750.000**
Σύνολο δανείων	**2.250.000**	**3.000.000**

Το σύνολο του δανεισμού της Εταιρείας είναι σε Ευρώ. Η Εταιρεία προχώρησε σε αναδιαπραγμάτευση του επιτοκίου και από 30/06/2021 και για όλη τη διάρκεια του δανείου το επιτόκιο διαμρφώθηκε σε 3,75% από 4,5%.

Οι ημερομηνίες λήξης των Μακροπρόθεσμων Δανείων είναι οι εξής:

	31-Δεκ-21	31-Δεκ-20
Μεταξύ 1 και 2 ετών	750.000	750.000
Μεταξύ 2 και 5 ετών	750.000	1.500.000
Πάνω από 5 έτη	-	-
	1.500.000	**2.250.000**

Η Εταιρεία κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021 πληροί όλους τους όρους των ληφθέντων δανείων σύμφωνα με τις υπάρχουσες συμβάσεις οπότε δεν συντρέχει λόγος καταγγελίας.

Δείκτης κεφαλαιακής μόχλευσης

	31-Δεκ-21	31-Δεκ-20
Βραχυπρόθεσμος δανεισμός	750.000	750.000
Μακροπρόθεσμος δανεισμός	1.500.000	2.250.000
Σύνολο δανείων	2.250.000	3.000.000
Μείον : Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	45.465	603.785
Καθαρός Δανεισμός/ Διαθέσιμα	**2.204.535**	**2.396.215**
Σύνολο Καθαρής Θέσης Εταιρείας	2.625.963	2.631.312
Σύνολο Κεφαλαίων	**4.830.498**	**5.027.527**
Δείκτης Κεφαλαιακής Μόχλευσης	**0,456**	**0,477**

Ο Δείκτης Κεφαλαιακής Μόχλευσης στις 31 Δεκεμβρίου 2021 για την Εταιρεία υπολογίζεται σε 45,6%. Ο δείκτης αυτός υπολογίζεται ως το πηλίκο του καθαρού δανεισμού (ήτοι, συνολικές μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τράπεζες μείον ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών) προς το σύνολο των κεφαλαίων (ήτοι, σύνολο καθαρής θέσης πλέον καθαρός δανεισμός). Στις 31 Δεκεμβρίου 2020, ο δείκτης κεφαλαιακής μόχλευσης υπολογιζόταν σε 47,7%.

11 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Η ανάλυση των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

	31-Δεκ-21	31-Δεκ-20
Προμηθευτές	97.153	89.679
Δεδουλευμένα έξοδα	12.411	16.114
Ασφαλιστικοί οργανισμοί και λοιποί φόροι/ τέλη	27.613	97.731
Ληφθείσες εγγυήσεις ακινήτων	120.406	108.346
Λοιπές υποχρεώσεις	216.886	12.985
Σύνολο	**474.470**	**324.856**
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	120.406	108.346
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	354.064	216.510
Σύνολο	**474.470**	**324.856**

Το σύνολο των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων είναι σε ευρώ.

12 Παροχή υπηρεσιών

	1-Ιαν. έως 31-Δεκ-21	1-Ιαν. έως 31-Δεκ-20
Ενοίκια κτιρίων	1.009.453	1.034.523
Παραγωγή ηλεκτρικής ενέργειας	260.928	252.458
Σύνολο	**1.270.381**	**1.286.981**

13 Χρηματοοικονομικά (έξοδα) – καθαρά

	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
	1-Ιαν. έως 31-Δεκ-21	1-Ιαν. έως 31-Δεκ-20
Έξοδα τόκων		
-Ληφθέντα δάνεια	(118.188)	(154.375)
	(118.188)	**(154.375)**
Λοιπά χρηματοοικονομικά έξοδα		
- Διάφορα έξοδα τραπεζών	(6.633)	(1.476)
	(6.633)	**(1.476)**
Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) - καθαρά	**(124.821)**	**(155.851)**

14 Λοιπά έσοδα (έξοδα)

	1-Ιαν έως	
	31-Δεκ-21	**31-Δεκ-20**
Λοιπά κέρδη/(ζημιές)		
Ειδικές επιχορηγήσεις -επιδοτήσεις	5.098	34.184
Έκτακτα ανόργανα έσοδα	0	1.791
Έκτακτα ανόργανα (έξοδα)	(27.324)	(71.410)
Έσοδα προηγουμένων χρήσεων	2.022	1.019
Σύνολο	**(20.204)**	**(34.415)**
Λοιπά έσοδα και λοιπά κέρδη/(ζημιές)	**(20.204)**	**(34.415)**

15 Φόρος εισοδήματος

	1-Ιαν. έως 31-Δεκ-21	**1-Ιαν. έως 31-Δεκ-20**
Φόρος χρήσης	21.275	111.922
	21.275	**111.922**

Ο φόρος επί των κερδών προ φόρων της Εταιρείας διαφέρει από το θεωρητικό ποσό το οποίο θα προέκυπτε αν χρησιμοποιούσαμε τον μέσο σταθμικό φορολογικό συντελεστή ως εξής:

	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
	1-Ιαν. έως 31-Δεκ-21	**1-Ιαν. έως 31-Δεκ-20**
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων	15.927	229.595
	22,00%	24,00%
Φόρος υπολογισμένος με βάση ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές για τα κέρδη	3.504	55.103
Αναμορφώσεις		
Έξοδα που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	17.771	56.819
Φόροι	**21.275**	**111.922**

16 Έξοδα ανά κατηγορία

		1-Ιαν έως 31-Δεκ-21			1-Ιαν έως 31-Δεκ-20		
	Σημ.	Κόστος πωλήσεων	Έξοδα διοίκησης	Σύνολο	Κόστος πωλήσεων	Έξοδα διοίκησης	Σύνολο
Παροχές σε εργαζομένους		-	160.604	160.604	3.030	37.369	40.400
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων		372.115	39.498	411.613	372.115	14.733	386.848
Αποσβέσεις ασώματων παγίων		-	112.500	112.500	-	112.500	112.500
Έξοδα επιδιόρθρωσης και συντήρησης ενσώματων παγίων		-	-	-	55.782	4.903	60.685
Ενοίκια λειτουργικών μισθώσεων		3.604	9.469	13.073	1.108	-	1.108
Λοιπές αμοιβές & έξοδα τρίτων		50.774	41.707	92.481	5.573	6.820	12.392
Παροχές τρίτων (ΔΕΗ, ΟΤΕ, ΕΥΔΑΠ, εταιρείες κινητής τηλεφωνίας, Φυσικό αέριο κ.λπ)		2.152	61.776	63.928	52.685	2.345	55.030
Ασφάλιστρα		18.733	5.833	24.567	16.571	2.268	18.839
Λοιπές παροχές τρίτων (υπόλοιποι λογ/σμοί 62)		3.763	40.171	43.934	9.721		9.721
Φόροι-Τέλη		120.807	7.128	127.935	97.264	954	98.218
Έξοδα μεταφορών και ταξειδίων		-	16.624	16.624	-	1.375	1.375
Έξοδα προβολής, διαφήμισης, εκθέσεων και επιδείξεων		-	200	200	-	12.691	12.691
Συνδρομές, εισφορές, δωρεές, επιχορηγήσεις		-	364	364	-	385	385
Έντυπα και γραφική ύλη		-	734	734	-	-	-
Έξοδα Δημοσιεύσεων οικονομικών καταστάσεων κ.λπ		-		-	-	20	20
Κοινόχρηστες δαπάνες		-	35.039	35.039	-	40.402	40.402
Υλικά άμεσης ανάλωσης		-	5.470	5.470	-	1.250	1.250
Διάφορα έξοδα		366	-	366	1.235	14.022	15.257
Σύνολο		**572.313**	**537.116**	**1.109.430**	**615.084**	**252.037**	**867.121**

17 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις

Η Εταιρεία έχει ενδεχόμενες υποχρεώσεις σε σχέση με τράπεζες, λοιπές εγγυήσεις και άλλα θέματα που προκύπτουν στα πλαίσια της συνήθους δραστηριότητάς της. Δεν αναμένεται να προκύψουν ουσιώδεις επιβαρύνσεις από τις ενδεχόμενες υποχρεώσεις. Επίσης δεν υπάρχουν ανοιχτές νομικές υποθέσεις υπέρ ή κατά της Εταιρείας. Η Εταιρεία επίσης, στα πλαίσια της παροχής εγγυήσεων και εξασφαλίσεων στις Τράπεζες ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε & NBG BANK MALTA LTD λόγω αναχρηματοδότησης υφιστάμενου Κοινού Ομολογιακού Δανείου, έχει εγγράψει προσημείωση υποθήκης του ακινήτου της ύψους Ευρώ 6.250.000, καθώς επίσης έχει υπογράψει σύμβαση παροχής ενεχύρου και εκχώρησης απαιτήσεων που αφορά την ενεχυρίαση της σύμβασης ασφάλισης του ακινήτου και τη σύμβαση εκχώρησης μηνιαίων μισθωμάτων των υφισταμένων και μελλοντικών μισθωτηρίων συμβολαίων.

Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά για τις χρήσεις 2010 έως 2021. Σύμφωνα με τις φορολογικές διατάξεις περί παραγραφής χρήσεων, το δικαίωμα του Δημοσίου για την επιβολή του φόρου για τις χρήσεις μέχρι και το 2015 έχει παραγραφεί μέχρι την 31.12.2021. Η Διοίκηση της Εταιρείας δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις για τις ανέλεγκτες χρήσεις πέραν από αυτές που καταχωρήθηκαν και απεικονίζονται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

18 Κατηγορίες και αμοιβές προσωπικού

Το απασχολούμενο προσωπικό στην Εταιρεία την 31.12.2021 ήταν 6 άτομα αντίστοιχα την 31.12.2020 ήταν 4 άτομα.

19 Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού

Δεν υπάρχουν άλλα σημαντικά γεγονότα μετά την 31.12.2021 έως την ημερομηνία έγκρισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Μαρούσι, 30 Ιουνίου 2022

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ & ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ	Η ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ	Ο ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ ΚΑΛΛΙΤΣΑΝΤΣΗΣ	ΘΕΟΔΩΡΑ ΠΑΪΣΙΔΟΥ	ΓΕΡΑΣΙΜΟΣ ΓΕΩΡΓΟΥΛΗΣ
ΑΔΤ ΑΟ 589043	ΑΔΤ ΑΗ 042463	Αρ. Αδ. ΟΕΕ 1981