Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2022.11.18 14:41:11 EET
Reason: Automated Registration Process by Greek General Business Registry
Location: Athens

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

Αρμόδια Υπηρεσία ΓΕΜΗ: ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

Τηλέφωνο: ΑΕ:2103382116/ΕΠΕ:2103382115/ΟΕ&ΕΕ:2103382243/ΙΚΕ:2103382317/

ΑΛΛΟΔΑΠΕΣ:2103382226/ΛΟΙΠΕΣ:2103382372

E-mail: info@acci.gr

Αθήνα,18/11/2022

Αριθ. Πρωτ.:2817382

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **ΑΚΡΟΠΟΛ .ΧΑΡΑΓΚΙΩΝΗΣ -Ανώνυμος Εταιρεία Εμπορική, Κτηματική, Τεχνική, Ανάπτυξης Εμπορικών Κεντρων & Χώρων Στάθμευσης, Υπηρεσιών, και Συμμετοχική**, το διακριτικό τίτλο **ΑΚΡΟΠΟΛ Χαραγκιώνης Α.Ε.** και αριθμό ΓΕΜΗ **006003801000**.

Την **18/11/2022** καταχωρήθηκαν αυτοματοποιημένα στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), με **Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης 3307945,** οι εγκεκριμένες από την 30/10/2021 Γενική Συνέλευση οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία «ΑΚΡΟΠΟΛ .ΧΑΡΑΓΚΙΩΝΗΣ -Ανώνυμος Εταιρεία Εμπορική, Κτηματική, Τεχνική, Ανάπτυξης Εμπορικών Κεντρων & Χώρων Στάθμευσης, Υπηρεσιών, και Συμμετοχική», το διακριτικό τίτλο «ΑΚΡΟΠΟΛ Χαραγκιώνης Α.Ε.» και αριθμό ΓΕΜΗ **006003801000**, 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.

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ Δ.Σ. ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΗΣ 52ης ΧΡΗΣΕΩΣ (1η Ιανουαρίου 2021 – 31η Δεκεμβρίου 2021) ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

ΑΚΡΟΠΟΛ Χαραγκιώνης Α.Ε.
Αριθμός Γ.Ε.ΜΗ. : 6003801000

Κύριοι Μέτοχοι,

Σύμφωνα με το άρθρο 150 παρ 2α του Ν. 4548/2018 «Αναμόρφωση του Δικαίου των Ανωνύμων Εταιρειών», υποβάλλουμε συνημμένως στη γενική συνέλευσή σας τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας για τη χρήση 01/01/2021 - 31/12/2021 με τις παρατηρήσεις μας πάνω σε αυτές και παρακαλούμε να τις εγκρίνετε. Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις είναι συνταγμένες με τα Νέα Λογιστικά Πρότυπα (Ν.4308/2014).

Στην παρούσα έκθεση όλες οι επιμέρους θεματικές ενότητες, οι οποίες είναι απαραίτητες, με βάση το ως άνω νομοθετικό πλαίσιο, απεικονίζουν με τρόπο αληθή και συνοπτικό πλην όμως ουσιαστικό, όλες τις σχετικές και αναγκαίες κατά το νόμο πληροφορίες, προκειμένου να εξαχθεί μια ουσιαστική και εμπεριστατωμένη ενημέρωση για τη δραστηριότητα της Εταιρείας κατά την εν λόγω χρονική περίοδο.

Σκοπός των θεματικών ενοτήτων της έκθεσης είναι η ενημέρωση των χρηστών:

- Για την χρηματοοικονομική θέση, τις επιδόσεις και τα λοιπά πληροφοριακά στοιχεία της Εταιρείας κατά την εξεταζόμενη χρήση,
- Για τα σημαντικά γεγονότα που έλαβαν χώρα κατά την διάρκεια της εξεταζόμενης χρήσης και την επίδρασή τους στις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις,
- Για τις προοπτικές και τους στρατηγικούς στόχους και της Εταιρείας,
- Για τους κινδύνους που ενδέχεται να προκύψουν για την Εταιρεία,
- Για τις συναλλαγές που έγιναν μεταξύ της Εταιρείας και των συνδεδεμένων με αυτήν μερών,
- Για τα σημαντικά γεγονότα που έλαβαν χώρα μετά την λήξη της εξεταζόμενης χρήσης έως και την σύνταξη της παρούσης.

Η Έκθεση περιλαμβάνεται αυτούσια μαζί με τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και τα λοιπά απαιτούμενα από τον νόμο στοιχεία, στην ετήσια οικονομική έκθεση που αφορά την κλειόμενη χρήση 2021

1. Γενική παρουσίαση

1.1 Περιγραφή δραστηριοτήτων

Η εταιρεία «ΑΚΡΟΠΟΛ Χαραγκιώνης Α.Ε.» δραστηριοποιείται σε στο τομέα της ανάπτυξη, εκμετάλλευση, πώληση, μίσθωση, εκμίσθωση, ακινήτων και κτιρίων οποιασδήποτε μορφής και είδους, είτε απευθείας, είτε μέσω θυγατρικών ή συνδεδεμένων επιχειρήσεων. Η Εταιρεία έχει δώσει προκαταβολές, βάσει συμβάσεων και σχετικών εγκρίσεων Γενικών Συνελεύσεων των μετόχων, σε μέλη του Δ.Σ. βάσει προσυμφώνων για την αγορά συγκεκριμένων ακινήτων, συνολικού ποσού Ευρώ 6.600.000,00. Από αυτά, το προσύμφωνο που αφορά την αγορά του Ακινήτου επί της οδού Καψάλη 10 Αθήνα επονομαζόμενο και ως ΠΥΛΗ, με συμφωνημένο και προκαταβλημένο τίμημα € 1.450.000,00 δεν εκτελέστηκε κατόπιν διμερής συμφωνίας αγοράστή και πωλήτή αλλά το ακίνητο πουλήθηκε το έτος 2020 προς τρίτο πρόσωπο και η προκαταβολή

επιστρέφηκε. Αναφορικά με τα υπόλοιπα προσύμφωνα συνολικής αξίας 4.650.000,00 μελετάται το ενδεχόμενο να μην εκτελεστούν και να επιστραφούν τα ποσά από μελλοντικές πωλήσεις, Επιπλέον, τα εν λόγω ακίνητα, έχουν προσημειωθεί ή υποθηκευτεί για την εξασφάλιση δανειακών υποχρεώσεων της Εταιρείας.

1.2 Στόχοι

Η εταιρεία έχει στόχο την καλύτερη δυνατή αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας της, με γνώμονα τόσο την ανάπτυξη των δραστηριοτήτων της στον τομέα της διαχείρισης ακινήτων όσο και την τόνωση της εμπορικής και επιχειρηματικής δραστηριότητας της ευρύτερης περιοχής και την αναβάθμιση του κέντρου της Αθήνας σε περιόδους οικονομικής κρίσης.

1.3 Διοίκηση

Η επίβλεψη των εργασιών και η διοίκηση της εταιρείας ασκείται από τετραμελές Διοικητικό Συμβούλιο το οποίο εκλέγει η Γενική Συνέλευση με πενταετή θητεία, που παρατείνεται αυτόματα μέχρι την πρώτη τακτική Γενική Συνέλευση μετά τη λήξη της θητείας τους, η οποία δεν μπορεί όμως να ξεπεράσει την εξαετία. Το παρών ΔΣ απαρτίζεται από τους κατωτέρω:

Θεόδωρος Χαραγκιώνης του Νικηφόρου	Πρόεδρος Δ.Σ. με εκτελεστικά καθήκοντα
Νικηφόρος Χαραγκιώνης του Πέτρου	Αντιπρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος
Ειρήνη Χαραγκιώνη του Θεόδωρου	Εντεταλμένη Σύμβουλος
Νικηφόρος Χαραγκιώνης του Θεόδωρου	Μέλος

Η θητεία τους λήγει στις 10 Σεπτεμβρίου 2027.

2. Οικονομική πορεία

Δεδομένης της οικονομικής συγκυρίας και των συνθηκών που έχουν διαμορφωθεί στο ευρύτερο οικονομικό περιβάλλον, η οικονομική πορεία της εταιρείας κρίνεται ως ικανοποιητική. Όσον αφορά την εξέλιξη του κύκλου εργασιών εμφάνισε μείωση κατά 30,45% ενώ τα αποτελέσματα της χρήσης προ φόρων ανήλθαν σε ζημιές ποσού ευρώ 7.986.656,46 μειωμένες κατά ποσού ευρώ 1.236.290,88 σε σχέση με την προηγούμενη χρήση η οποία οφείλετε σε περιορισμό του χρηματοδοτικού κόστους λόγω εξόφλησης δανείων. Ο Ισολογισμός παρουσιάζει γενικό σύνολο Ενεργητικού και Παθητικού ευρώ 91.870,386,19. Αναφερόμενοι στα επιμέρους στοιχεία του ισολογισμού σημειώνουμε τα κάτωθι:

2.1 Για τα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία του ενεργητικού

1. Η αναπόσβεστη αξία του Μηχανολογικού εξοπλισμού ανέρχεται σε ποσό ευρώ 153,32 αναλύεται δε σε: αξία κτήσεως ποσού ευρώ 131.975,50 μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις ποσού ευρώ 131.822,18.
2. Η αναπόσβεστη αξία των Μεταφορικών μέσων ανέρχεται σε ποσό ευρώ 4.043.153,05, αναλύεται δε σε: αξία κτήσεως ποσού ευρώ 4.103.245,07 μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις ποσού ευρώ 60.092,02.
3. Η αναπόσβεστη αξία των Επίπλων & λοιπού εξοπλισμού ανέρχεται σε ποσό ευρώ 127.531,93 αναλύεται δε σε: αξία κτήσεως ποσού ευρώ 1.394.606,56 μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις ποσού ευρώ 1.267.074,63
4. Οι Προκαταβολές και μη κυκλοφορούντα στοιχεία υπό κατασκευή ανέρχονται σε ποσό ευρώ

2.472.380,43

5. Η αναπόσβεστη αξία των Επενδύσεων σε ακίνητα ανέρχεται σε ποσό ευρώ 14.613.396,71 και αφορά οικόπεδα και κτίρια, αναλύεται δε σε: αξία κτήσεως ποσού ευρώ 27.046.830,28 μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις ποσού ευρώ 12.433.433,57.
6. Η αναπόσβεστη αξία Λοιπών άυλων, ανέρχεται σε ποσό ευρώ 200,07 αναλύεται δε σε: αξία κτήσεως ποσού ευρώ 1.093.431,39 μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις ποσού ευρώ 1.093.231,32
7. Τα Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία της εταιρείας ανέρχονται σε ποσό ευρώ 43.729.718,62. Το ανωτέρω ποσό αποτελείται από συμμετοχές σε συνδεδεμένες επιχειρήσεις, δοθείσες εγγυήσεις και μακροπρόθεσμες απαιτήσεις κατά συνδεδεμένων και μη επιχειρήσεων.

2.2 Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία

Για τα δεδομένα των Κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων έχουμε να σημειώσουμε τα εξής:

1. Η Εταιρεία στο κονδύλι Έτοιμα και ημιτελή προϊόντα ποσού ευρώ 392.080,51 είναι Παραγωγή σε εξέλιξη σε ακίνητα της εταιρείας.
2. Τα Δεδουλευμένα έσοδα περιόδου ανέρχονται στο ποσό των ευρώ 3.757,40
3. Οι Εμπορικές απαιτήσεις ανέρχονται στο ποσό των ευρώ 2.245.767,50
4. Οι Λοιπές απαιτήσεις ανέρχονται στο ποσό των ευρώ 15.898.514,48
5. Τα προπληρωμένα έξοδα ανέρχονται σε ποσό ευρώ 1.365,00
6. Τα Ταμειακά διαθέσιμα & ισοδύναμα την 31/12/2021 ανέρχονταν στο ποσό ευρώ 6.667,596,68 και υπερκαλύπτουν τις ανάγκες της εταιρείας.

2.3 Για τους λογαριασμούς του παθητικού

1. Το σύνολο της Καθαρής Θέσης της εταιρείας την 31/12/2021 είναι αρνητικό και ανέρχεται στο ποσό των ευρώ -20.214.365,72 και είναι μικρότερη του ½ του Μετοχικού Κεφαλαίου.
2. Οι μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις της εταιρείας, ανέρχονται στο ποσό ευρώ 54.372.761,93
3. Οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της εταιρείας, ανέρχονται στο ποσό € 57709366,01
4. Οι προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους ανέρχονται στο ποσό ευρώ 2.623,97.

2.4 Αποτελέσματα χρήσης

ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΗΣ			
	Χρήση	Χρήση	Μεταβολή
	01.01.2021-31.12.2021	**01.01.2020 - 31.12.2020**	%
Κύκλος Εργασιών	2.262.506,12	3.253.090,46	-30,45%
Μικτά κέρδη / (ζημίες)	236.885,68	830.841,14	-71,49%
Περιθώριο μικτού κέρδους	10,47%	25,54%	-59,01%
EBITDA	-2.598.579,72	-1.802.192,20	44,19%
EBIT	-3.264.941,17	-2.637.833,56	23,77%
Αποτελέσματα προ φόρων	-7.986.656,46	-9.222.947,34	-13,40%
Αποτελέσματα μετά από φόρους	-7.986.656,46	-9.222.947,34	-13,40%

Ο κύκλος εργασιών ανήλθε στο ποσό των ευρώ 2.262.506.12 έναντι 3.253.090,46 της προηγούμενης χρήσης και παρουσίασε μείωση 30,45% **Τα μικτά κέρδη** ανήλθαν στο ποσό των ευρώ 236.885,68 έναντι κερδών ποσού ευρώ 830.841,14 της προηγούμενης χρήσης παρουσιάζοντας μείωση κατά 71,49%.
Οι ζημιές προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων (EBITDA), ανήλθαν στο ποσό των ευρώ 2.598.579,72 έναντι κερδών του ποσού των ευρώ 1.802.192,20 της προηγούμενης χρήσης.
Οι ζημιές προ φόρων της εταιρείας ανήλθαν σε ποσό ευρώ 7.986.656, 46 έναντι ποσού ευρώ 9.222.947,34 της προηγούμενης χρήσης.
Η ανάλυση της αλυσίδας αξίας και των ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων, που χρησιμοποιήθηκαν από την εταιρεία στα πλαίσια της πραγματοποίησης των εργασιών της στη χρήση 2021, παρατίθενται στο σχετικό Προσάρτημα της ίδιας χρήσης.

2.5 Διάθεση των αποτελεσμάτων

Η εταιρεία επειδή έχει συσσωρευμένες ζημίες ποσού ευρώ 61.910.486,47 δεν μπορεί να προβεί στην διάθεση των αποτελεσμάτων.

2.6 Οικονομικοί δείκτες

			2021		2020	
Α.	**ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΕΣ ΡΕΥΣΤΟΤΗΤΟΣ (LIQUIDITY RATIOS)**					
Α1.	Αριθμοδείκτης Κεφαλαίου Κίνησης	Κυκλοφορούν Ενεργητικό	26.883.852,06	**46,58%**	19.297.126,09	**26,78%**
	CURENT RATIO	Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	57.709.366,01		72.059.920,33	
Α2.	Ρευστότητας	Κυκλοφ. Ενερ/κό - Αποθέματα	27.275.932,57	**47,26%**	18.248.564,35	**25,32%**
	QUICK RATIO	Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	57.709.366,01		72.059.920,33	
Α3.	Άμεσης Ρευστότητας	Διαθέσιμα	6.667.596,68	**11,55%**	303.646,61	**0,42%**
	ACID TEST RATIO	Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	57.709.366,01		72.059.920,33	
Β.	**ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΕΣ ΔΙΑΡΘΩΤΙΚΗΣ ΙΣΟΡΡΟΠΙΑΣ (CAPITAL STRUCTURE RATIOS)**					
Β1.	Ξένων προς Ιδίων Κεφαλαίων	Ξένα Κεφάλαια	112.082.127,94	**-554,47%**	105.098.123,71	**-859,51%**
	DEBT TO EQUITY	Ίδια Κεφάλαια	-20.214.365,72		-12.227.709,26	
Β2.	Βραχυπρ/μες υποχρεώσεις προς Ίδια Κεφάλαια	Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	57.709.366,01	**-285,49%**	72.059.920,33	**-589,32%**
	CURRENT LIABILITIES TO NET WORTH	Ίδια Κεφάλαια	-20.214.365,72		-12.227.709,26	
Β4.	Ιδίων Κεφαλαίων προς σύνολο υποχρεώσεων	Ίδια Κεφάλαια	-20.214.365,72	**-18,04%**	-12.227.709,26	**-11,63%**
	OWNER's EQUITY TO TOTAL LIABILITIES	Σύνολο Υποχρεώσεων	112.082.127,94		105.098.123,71	
Β5.	Κυκλοφορούν προς το Συνολικό Ενεργητικό	Κυκλοφορούν Ενεργητικό	26.883.852,06	**29,26%**	19.297.126,09	**20,78%**
	CURRENT ASSETS TO TOTAL ASSETS RATIO	Σύνολο Ενεργητικού	91.870.386,19		92.873.038,42	
Δ.	**ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΕΣ ΑΠΟΔΟΤΙΟΤΗΤΟΣ (PROFITABILITY RATIOS)**					
Δ1.	Μικτού Κέρδους Εκμεταλλεύσεως	Μικτά Κέρδη	236.885,68	**10,47%**	830.841,14	**25,54%**
	GROSS PROFIT MARGIN	Κύκλος Εργασιών	2.262.506,12		3.253.090,46	
Δ3.	Αποδοτικότητας Ιδίων Κεφαλαίων προ αποσβέσεων	Ζημίες Χρήσης προ Αποσβέσεων	-7.320.295,01	**36,21%**	-8.387.305,98	**68,59%**
	RETURN OF INVESTMENT	Καθαρή Θέση	-20.214.365,72		-12.227.709,26	
Ε.	**ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΕΣ ΔΑΠΑΝΩΝ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ (OPERATING EXPENSES RATIOS)**					
Ε1.	Λειτουργικών εξόδων	Κόστος Πωληθέντων & Λειτ/κά Έξοδα	3.470.869,83	**153,41%**	3.742.981,21	**115,06%**
	OPERATING RATIO	Κύκλος Εργασιών	2.262.506,12		3.253.090,46	
Ε3.	Λειτουργικών εξόδων προς πωλήσεις	Λειτουργικά έξοδα	1.510.346,79	**66,76%**	1.320.731,89	
	OPERATING EXPENSES TO NET SALES	Κύκλος Εργασιών	2.262.506,12		3.253.090,46	**#DIV/0!**

3. Κίνδυνοι και αβεβαιότητες

3.1 Εφοδιαστική αλυσίδα

Η εταιρεία καλύπτει τις ανάγκες της χρησιμοποιώντας έναν επαρκώς διαφοροποιημένο αριθμό προμηθευτών ώστε να περιορίσει την εμπορική της εξάρτηση. Η προμήθεια αποθεμάτων εξετάζεται κατά περίπτωση σε σχέση με τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά των αναγκών της εταιρείας.

3.2 Προοπτικές για την νέα χρονιά

Η εταιρεία παρακολουθεί προσεκτικά τις εξελίξεις στον κλάδο και γενικότερα στην ελληνική και την παγκόσμια οικονομία και εκμεταλλευόμενη την αποκτηθείσα εμπειρία της την καλή της φήμη προσδοκά στην αποτελεσματική και κερδοφόρα ολοκλήρωση των πρόσφατων επενδυτικών πρωτοβουλιών της.

3.3 Κυριότεροι κίνδυνοι

Από τη λήξη της κλειόμενης χρήσεως 31/12/2021 μέχρι την ημέρα συντάξεως της παρούσας εκθέσεως, η πορεία των εσόδων της εταιρείας είναι δύσκολη και καταβάλλεται κάθε προσπάθεια ώστε να μετριαστούν οι αρνητικές επιδράσεις της οικονομικής συγκυρίας σε κάθε επίπεδο λειτουργίας της εταιρείας.

Συναλλαγματικός κίνδυνος
Η Εταιρεία δραστηριοποιείται αποκλειστικά στην Ελληνική Επικράτεια με συνέπεια να μην είναι εκτεθειμένη σε κίνδυνο συναλλαγματικών ισοτιμιών. Η Εταιρεία δεν κατέχει χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία ούτε έχει υποχρεώσεις σε ξένο νόμισμα. Τα αποτελέσματα της χρήσης, τα ίδια κεφαλαία, καθώς και η σχέση μεταξύ των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων δεν επηρεάζονται από τις συναλλαγματικές ισοτιμίες του Ευρώ με άλλα νομίσματα.

Κίνδυνος επιτοκίων
Η πολιτική της Εταιρείας είναι να ελαχιστοποιήσει την έκθεση της στον κίνδυνο ταμειακών ροών επιτοκίου όσον αφορά στις χρηματοδοτήσεις. Την 31η Δεκεμβρίου 2020, η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη στις μεταβολές της αγοράς του επιτοκίου όσον αφορά τον τραπεζικό δανεισμό της, ο οποίος υπόκεινται σε μεταβλητό ποσοστό επιτοκίου.

Πιστωτικός κίνδυνος
Η Εταιρεία ελέγχει διαρκώς τις απαιτήσεις της, είτε χωριστά είτε κατά ομάδα και ενσωματώνει τις πληροφορίες αυτές στις διαδικασίες του πιστωτικού ελέγχου. Δεδομένων των ιδιαίτερων συνθηκών της αγοράς, η Εταιρεία συνεργάζεται με εξωτερικό συνεργάτη, πάροχο πληροφοριών και αναλύσεων, ώστε να ελέγχονται από πλευράς πιστοληπτικής ικανότητας τόσο οι υποψήφιοι όσο και οι υφιστάμενοι μισθωτές. Απώτερος στόχος είναι η σύναψη συνεργασίας με όσο το δυνατόν πιο φερέγγυους νέους μισθωτές και ο διαρκής έλεγχος του υφιστάμενου πελατολογίου.
Η διοίκηση της Εταιρείας θεωρεί ότι όλα τα ανωτέρω χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία τα οποία δεν έχουν απομειωθεί σε προηγούμενες ημερομηνίες σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων είναι υψηλής πιστωτικής ποιότητας, συμπεριλαμβανομένων και των οφειλομένων. Ο πιστωτικός κίνδυνος για απαιτήσεις ρευστοποιήσιμες καθώς και για άλλα βραχυπρόθεσμα χρηματοοικονομικά στοιχεία είναι αυξημένος λόγω της υφιστάμενης οικονομικής κρίσης.

Κίνδυνος ρευστότητας
Η Εταιρεία διαχειρίζεται τις ανάγκες ρευστότητας της με προσεκτική παρακολούθηση των χρεών χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων, καθώς επίσης και των πληρωμών που πραγματοποιούνται καθημερινά. Οι ανάγκες ρευστότητας παρακολουθούνται σε διάφορες χρονικές ζώνες, σε καθημερινή και εβδομαδιαία βάση, καθώς και σε μια κυλιόμενη περίοδο 30 ημερών. Οι μακροπρόθεσμες ανάγκες ρευστότητας για τους επόμενους 6 μήνες και το επόμενο έτος προσδιορίζονται μηνιαία.

Η Εταιρεία πάγια προσπαθεί να διατηρεί μετρητά για να καλύψει ανάγκες ρευστότητας για περιόδους έως 30 ημερών.

Κεφαλαιουχικός κίνδυνος
Η Εταιρεία δεν διατρέχει κεφαλαιουχικό κίνδυνο καθώς οι βασικοί δείκτες ρευστότητας, αποτυπώνουν ικανοποιητική ρευστότητα και επάρκεια σε κεφάλαιο κίνησης.

4. Περιβαλλοντικά και λοιπά θέματα

Συμμόρφωση με την περιβαλλοντική νομοθεσία
Αν και οι δραστηριότητες της εταιρείας έχουν ήπιες περιβαλλοντολογικές επιδράσεις, η εταιρεία δραστηριοποιείται πάντα σεβόμενη την φύση και τον άνθρωπο τηρώντας όλους του περιβαλλοντικούς κανόνες και νομοθεσία.

5. Πολιτική ανθρώπινου δυναμικού

Τα μεγέθη που αφορούν στο απασχολούμενο προσωπικό παρατίθενται στην σημείωση 7 του προσαρτήματος.

Η εταιρεία συμμορφώνεται με την εργατική νομοθεσία και τις συλλογικές συμβάσεις όπου αυτές έχουν εφαρμογή, συμπεριλαμβανομένων των κανόνων υγιεινής και ασφαλείας.

6. Μη χρηματοοικονομικοί δείκτες

Στην κλειόμενη χρήση δεν έχουν προκύψει αξιοσημείωτοι μη χρηματοοικονομικοί δείκτες που να χρήζουν ιδιαίτερης αναφοράς.

7. Λοιπά θέματα

7.1 Προβλεπόμενη εξέλιξη

Η προβλεπόμενη πορεία της Εταιρείας παρόλες τις δυσκολίες τόσο στον χώρο της διαχείρισης ακινήτων όσο και στην ελληνική οικονομία, προβλέπεται ανοδική λόγω νέων επενδυτικών πρωτοβουλιών και αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας της καθώς και από τα πλάνα αναδιάρθρωσης του τραπεζικού δανεισμού της με ευνοϊκότερους όρους.

7.2 Έρευνα και ανάπτυξη

Η εταιρεία δεν διεξάγει έρευνα και δεν διαθέτει τμήμα ανάπτυξης.

7.3 Υποκαταστήματα

Η εταιρεία δεν διαθέτει υποκατάστημα.

7.4 Πληροφορίες του άρθρου 150 παράγραφος 4 του νόμου 4548/2018

Δεν συντρέχει η περίπτωση απόκτησης ιδίων μετοχών.

7.5 Σημαντικά γεγονότα που συνέβησαν από τη λήξη της χρήσης μέχρι την ημερομηνία υποβολής της παρούσας έκθεσης

Τόσο ο πόλεμος στην Ουκρανία όσο και συνεχιζόμενη η ανασφάλεια για τις εξελίξεις στο θέμα της πανδημίας έχουν σημαντικές επιπτώσεις στα μακροοικονομικά μεγέθη της παγκόσμιας και της ελληνικής οικονομίας. Προς το παρών στη αγορά των ακινήτων στην οποία δραστηριοποιείται η εταιρεία δεν εμφανίζονται σημάδια αποσταθεροποίησης από την διαφαινόμενη οικονομική κρίση, τέτοια που να επηρεάζουν την εικόνα του ισολογισμού Η εταιρεία παρακολουθεί με προσοχή της εξελίξεις και είναι προετοιμασμένη για να προχωρήσει σε διορθωτικές κινήσεις για την σωστή και αξιόπιστη απεικόνιση των στοιχείων του ισολογισμού εφόσον κριθεί αναγκαίο

Αφού σας εκθέσαμε τα ανωτέρω συμπληρωματικά στοιχεία της διαχείρισης και των προοπτικών της εταιρείας, παρακαλούμε για την έγκριση των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Αθήνα, 30 Σεπτεμβρίου 2022

Το Διοικητικό Συμβούλιο,

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ	Η ΕΝΤΕΤΑΛΜΕΝΗ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
ΝΙΚΗΦΟΡΟΣ Π. ΧΑΡΑΓΚΙΩΝΗΣ Α.Δ.Τ.: ΑΕ 060099	ΕΙΡΗΝΗ Θ. ΧΑΡΑΓΚΙΩΝΗ Α.Δ.Τ.: ΑΙ 597374

ΑΚΡΟΠΟΛ ΧΑΡΑΓΚΙΩΝΗΣ - Ανώνυμος Εταιρεία Εμπορική, Κτηματική, Τεχνική, Ανάπτυξης Εμπορικών Κέντρων & Χώρων Στάθμευσης, Υπηρεσιών, και Συμμετοχική

ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

ΤΗΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2021

(χρήσης 1η Ιανουαρίου – 31η Δεκεμβρίου 2021)

Βάσει των Ελληνικών Λογιστικών Προτύπων

(Νόμος 4308/2014)

Αριθμός Γ.Ε.ΜΗ. : 6003801000
Γ' Σεπτεμβρίου 76, 104 33 Αθήνα

Ι. ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΗΣ ΧΡΗΣΕΩΣ 2021

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ Δ.Σ. ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΗΣ 52ης ΧΡΗΣΕΩΣ (1η Ιανουαρίου 2021 – 31η Δεκεμβρίου 2021) ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

ΑΚΡΟΠΟΛ Χαραγκιώνης Α.Ε.
Αριθμός Γ.Ε.ΜΗ. : 6003801000

Κύριοι Μέτοχοι,

Σύμφωνα με το άρθρο 150 παρ. 2α του Ν. 4548/2018 «Αναμόρφωση του Δικαίου των Ανωνύμων Εταιρειών», υποβάλλουμε συνημμένα στη γενική συνέλευσή σας τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας για τη χρήση 01/01/2021 - 31/12/2021 με τις παρατηρήσεις μας πάνω σε αυτές και παρακαλούμε να τις εγκρίνετε. Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις είναι συνταγμένες με τα Νέα Λογιστικά Πρότυπα (Ν.4308/2014).

Στην παρούσα έκθεση όλες οι επιμέρους θεματικές ενότητες, οι οποίες είναι απαραίτητες, με βάση το ως άνω νομοθετικό πλαίσιο, απεικονίζουν με τρόπο αληθή και συνοπτικό πλην όμως ουσιαστικό, όλες τις σχετικές και αναγκαίες κατά το νόμο πληροφορίες, προκειμένου να εξαχθεί μια ουσιαστική και εμπεριστατωμένη ενημέρωση για τη δραστηριότητα της Εταιρείας κατά την εν λόγω χρονική περίοδο.

Σκοπός των θεματικών ενοτήτων της έκθεσης είναι η ενημέρωση των χρηστών:

- Για την χρηματοοικονομική θέση, τις επιδόσεις και τα λοιπά πληροφοριακά στοιχεία της Εταιρείας κατά την εξεταζόμενη χρήση,
- Για τα σημαντικά γεγονότα που έλαβαν χώρα κατά την διάρκεια της εξεταζόμενης χρήσης και την επίδρασή τους στις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις,
- Για τις προοπτικές και τους στρατηγικούς στόχους και της Εταιρείας,
- Για τους κινδύνους που ενδέχεται να προκύψουν για την Εταιρεία,
- Για τις συναλλαγές που έγιναν μεταξύ της Εταιρείας και των συνδεδεμένων με αυτήν μερών,
- Για τα σημαντικά γεγονότα που έλαβαν χώρα μετά την λήξη της εξεταζόμενης χρήσης έως και την σύνταξη της παρούσης.

Η Έκθεση περιλαμβάνεται αυτούσια μαζί με τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και τα λοιπά απαιτούμενα από τον νόμο στοιχεία, στην ετήσια οικονομική έκθεση που αφορά την κλειόμενη χρήση 2021

1. Γενική παρουσίαση

1.1 Περιγραφή δραστηριοτήτων

Η εταιρεία «ΑΚΡΟΠΟΛ Χαραγκιώνης Α.Ε.» δραστηριοποιείται σε στο τομέα της ανάπτυξη, εκμετάλλευση, πώληση, μίσθωση, εκμίσθωση, ακινήτων και κτιρίων οποιασδήποτε μορφής και είδους, είτε απευθείας, είτε μέσω θυγατρικών ή συνδεδεμένων επιχειρήσεων. Η Εταιρεία έχει δώσει προκαταβολές, βάσει συμβάσεων και σχετικών εγκρίσεων Γενικών Συνελεύσεων των μετόχων, σε μέλη του Δ.Σ. βάσει προσυμφώνων για την

αγορά συγκεκριμένων ακινήτων, συνολικού ποσού Ευρώ 6.600.000,00. Από αυτά, το προσύμφωνο που αφορά την αγορά του Ακινήτου επί της οδού Καψάλη 10 Αθήνα επονομαζόμενο και ως ΠΥΛΗ, με συμφωνημένο και προκαταβεβλημένο τίμημα € 1.450.000,00 δεν εκτελέστηκε κατόπιν διμερής συμφωνίας αγοραστή και πωλητή αλλά το ακίνητο πουλήθηκε το έτος 2020 προς τρίτο πρόσωπο και η προκαταβολή επιστράφηκε. Αναφορικά με τα υπόλοιπα προσύμφωνα συνολικής αξίας 4.650.000,00 μελετάται το ενδεχόμενο να μην εκτελεστούν και να επιστραφούν τα ποσά από μελλοντικές πωλήσεις, Επιπλέον, τα εν λόγω ακίνητα, έχουν προσημειωθεί ή υποθηκευτεί για την εξασφάλιση δανειακών υποχρεώσεων της Εταιρείας.

1.2 Στόχοι

Η εταιρεία έχει στόχο την καλύτερη δυνατή αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας της, με γνώμονα τόσο την ανάπτυξη των δραστηριοτήτων της στον τομέα της διαχείρισης ακινήτων όσο και την τόνωση της εμπορικής και επιχειρηματικής δραστηριότητας της ευρύτερης περιοχής και την αναβάθμιση του κέντρου της Αθήνας σε περιόδους οικονομικής κρίσης.

1.3 Διοίκηση

Η επίβλεψη των εργασιών και η διοίκηση της εταιρείας ασκείται από τετραμελές Διοικητικό Συμβούλιο το οποίο εκλέγει η Γενική Συνέλευση με πενταετή θητεία, που παρατείνεται αυτόματα μέχρι την πρώτη τακτική Γενική Συνέλευση μετά τη λήξη της θητείας τους, η οποία δεν μπορεί όμως να ξεπεράσει την εξαετία. Το παρών ΔΣ απαρτίζεται από τους κατωτέρω:

Θεόδωρος Χαραγκιώνης του Νικηφόρου	Πρόεδρος Δ.Σ. με εκτελεστικά καθήκοντα
Νικηφόρος Χαραγκιώνης του Πέτρου	Αντιπρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος
Ειρήνη Χαραγκιώνη του Θεόδωρου	Εντεταλμένη Σύμβουλος
Νικηφόρος Χαραγκιώνης του Θεόδωρου	Μέλος

Η θητεία τους λήγει στις 10 Σεπτεμβρίου 2027.

2. Οικονομική πορεία

Δεδομένης της οικονομικής συγκυρίας και των συνθηκών που έχουν διαμορφωθεί στο ευρύτερο οικονομικό περιβάλλον, η οικονομική πορεία της εταιρείας κρίνεται ως ικανοποιητική. Όσον αφορά την εξέλιξη του κύκλου εργασιών εμφάνισε μείωση κατά 30,45% ενώ τα αποτελέσματα της χρήσης προ φόρων ανήλθαν σε ζημιές ποσού ευρώ 7.986.656,46 μειωμένες κατά ποσού ευρώ 1.236.290,88 σε σχέση με την προηγούμενη χρήση η οποία οφείλετε σε περιορισμό του χρηματοδοτικού κόστους λόγω εξόφλησης δανείων. Ο Ισολογισμός παρουσιάζει γενικό σύνολο Ενεργητικού και Παθητικού ευρώ 91.870,386,19. Αναφερόμενοι στα επιμέρους στοιχεία του ισολογισμού σημειώνουμε τα κάτωθι:

2.1 Για τα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία του ενεργητικού

1. Η αναπόσβεστη αξία του Μηχανολογικού εξοπλισμού ανέρχεται σε ποσό ευρώ 153,32 αναλύεται δε σε: αξία κτήσεως ποσού ευρώ 131.975,50 μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις ποσού ευρώ 131.822,18.
2. Η αναπόσβεστη αξία των Μεταφορικών μέσων ανέρχεται σε ποσό ευρώ 4.043.153,05, αναλύεται δε σε: αξία κτήσεως ποσού ευρώ 4.103.245,07 μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις

ποσού ευρώ 60.092,02.

3. Η αναπόσβεστη αξία των Επίπλων & λοιπού εξοπλισμού ανέρχεται σε ποσό ευρώ 127.531,93 αναλύεται δε σε: αξία κτήσεως ποσού ευρώ 1.394.606,56 μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις ποσού ευρώ 1.267.074,63
4. Οι Προκαταβολές και μη κυκλοφορούντα στοιχεία υπό κατασκευή ανέρχονται σε ποσό ευρώ 2.472.380,43
5. Η αναπόσβεστη αξία των Επενδύσεων σε ακίνητα ανέρχεται σε ποσό ευρώ 14.613.396,71 και αφορά οικόπεδα και κτίρια, αναλύεται δε σε: αξία κτήσεως ποσού ευρώ 27.046.830,28 μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις ποσού ευρώ 12.433.433,57.
6. Η αναπόσβεστη αξία Λοιπών άυλων, ανέρχεται σε ποσό ευρώ 200,07 αναλύεται δε σε: αξία κτήσεως ποσού ευρώ 1.093.431,39 μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις ποσού ευρώ 1.093.231,32
7. Τα Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία της εταιρείας ανέρχονται σε ποσό ευρώ 43.729.718,62. Το ανωτέρω ποσό αποτελείται από συμμετοχές σε συνδεδεμένες επιχειρήσεις, δοθείσες εγγυήσεις και μακροπρόθεσμες απαιτήσεις κατά συνδεδεμένων και μη επιχειρήσεων.

2.2 Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία

Για τα δεδομένα των Κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων έχουμε να σημειώσουμε τα εξής:

1. Η Εταιρεία στο κονδύλι Έτοιμα και ημιτελή προϊόντα ποσού ευρώ 392.080,51 είναι Παραγωγή σε εξέλιξη σε ακίνητα της εταιρείας.
2. Τα Δεδουλευμένα έσοδα περιόδου ανέρχονται στο ποσό των ευρώ 3.757,40
3. Οι Εμπορικές απαιτήσεις ανέρχονται στο ποσό των ευρώ 2.245.767,50
4. Οι Λοιπές απαιτήσεις ανέρχονται στο ποσό των ευρώ 15.898.514,48
5. Τα προπληρωμένα έξοδα ανέρχονται σε ποσό ευρώ 1.365,00
6. Τα Ταμειακά διαθέσιμα & ισοδύναμα την 31/12/2021 ανέρχονταν στο ποσό ευρώ 6.667,596,68 και υπερκαλύπτουν τις ανάγκες της εταιρείας.

2.3 Για τους λογαριασμούς του παθητικού

1. Το σύνολο της Καθαρής Θέσης της εταιρείας την 31/12/2021 είναι αρνητικό και ανέρχεται στο ποσό των ευρώ -20.214.365,72 και είναι μικρότερη του ½ του Μετοχικού Κεφαλαίου.
2. Οι μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις της εταιρείας, ανέρχονται στο ποσό ευρώ 54.372.761,93
3. Οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της εταιρείας, ανέρχονται στο ποσό € 57709366,01
4. Οι προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους ανέρχονται στο ποσό ευρώ 2.623,97.

2.4 Αποτελέσματα χρήσης

ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΗΣ			
	Χρήση	Χρήση	Μεταβολή
	01.01.2021-31.12.2021	**01.01.2020 - 31.12.2020**	%
Κύκλος Εργασιών	2.262.506,12	3.253.090,46	-30,45%
Μικτά κέρδη / (ζημίες)	236.885,68	830.841,14	-71,49%
Περιθώριο μικτού κέρδους	10,47%	25,54%	-59,01%
EBITDA	-2.598.579,72	-1.802.192,20	44,19%
EBIT	-3.264.941,17	-2.637.833,56	23,77%
Αποτελέσματα προ φόρων	-7.986.656,46	-9.222.947,34	-13,40%

Αποτελέσματα μετά από φόρους	-7.986.656,46	-9.222.947,34	-13,40%

Ο κύκλος εργασιών ανήλθε στο ποσό των ευρώ 2.262.506.12 έναντι 3.253.090,46 της προηγούμενης χρήσης και παρουσίασε μείωση 30,45% **Τα μικτά κέρδη** ανήλθαν στο ποσό των ευρώ 236.885,68 έναντι κερδών ποσού ευρώ 830.841,14 της προηγούμενης χρήσης παρουσιάζοντας μείωση κατά 71,49%.
Οι ζημιές προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων (EBITDA), ανήλθαν στο ποσό των ευρώ 2.598.579,72 έναντι κερδών του ποσού των ευρώ 1.802.192,20 της προηγούμενης χρήσης.
Οι ζημιές προ φόρων της εταιρείας ανήλθαν σε ποσό ευρώ 7.986.656, 46 έναντι ποσού ευρώ 9.222.947,34 της προηγούμενης χρήσης.
Η ανάλυση της αλυσίδας αξίας και των ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων, που χρησιμοποιήθηκαν από την εταιρεία στα πλαίσια της πραγματοποίησης των εργασιών της στη χρήση 2021, παρατίθενται στο σχετικό Προσάρτημα της ίδιας χρήσης.

2.5 Διάθεση των αποτελεσμάτων

Η εταιρεία επειδή έχει συσσωρευμένες ζημίες ποσού ευρώ 61.910.486,47 δεν μπορεί να προβεί στην διάθεση των αποτελεσμάτων.

2.6 Οικονομικοί δείκτες

				2021		2020	
Α.	**ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΕΣ ΡΕΥΣΤΟΤΗΤΟΣ (LIQUIDITY RATIOS)**						
Α1.	Αριθμοδείκτης Κεφαλαίου Κίνησης	Κυκλοφορούν Ενεργητικό	26.883.852,06	**46,58%**	19.297.126,09	**26,78%**	
	CURENT RATIO	Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	57.709.366,01		72.059.920,33		
Α2.	Ρευστότητας	Κυκλοφ. Ενερ/κό - Αποθέματα	27.275.932,57	**47,26%**	18.248.564,35	**25,32%**	
	QUICK RATIO	Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	57.709.366,01		72.059.920,33		
Α3.	Άμεσης Ρευστότητας	Διαθέσιμα	6.667.596,68	**11,55%**	303.646,61	**0,42%**	
	ACID TEST RATIO	Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	57.709.366,01		72.059.920,33		
Β.	**ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΕΣ ΔΙΑΡΘΩΤΙΚΗΣ ΙΣΟΡΡΟΠΙΑΣ (CAPITAL STRUCTURE RATIOS)**						
Β1.	Ξένων προς Ιδίων Κεφαλαίων	Ξένα Κεφάλαια	112.082.127,94	**-554,47%**	105.098.123,71	**-859,51%**	
	DEBT TO EQUITY	Ίδια Κεφάλαια	-20.214.365,72		-12.227.709,26		
Β2.	Βραχυπρ/μες υποχρεώσεις προς Ίδια Κεφάλαια	Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	57.709.366,01	**-285,49%**	72.059.920,33	**-589,32%**	
	CURRENT LIABILITIES TO NET WORTH	Ίδια Κεφάλαια	-20.214.365,72		-12.227.709,26		
Β4.	Ιδίων Κεφαλαίων προς σύνολο υποχρεώσεων	Ίδια Κεφάλαια	-20.214.365,72	**-18,04%**	-12.227.709,26	**-11,63%**	
	OWNER's EQUITY TO TOTAL LIABILITIES	Σύνολο Υποχρεώσεων	112.082.127,94		105.098.123,71		
Β5.	Κυκλοφορούν προς το Συνολικό Ενεργητικό	Κυκλοφορούν Ενεργητικό	26.883.852,06	**29,26%**	19.297.126,09	**20,78%**	
	CURRENT ASSETS TO TOTAL ASSETS RATIO	Σύνολο Ενεργητικού	91.870.386,19		92.873.038,42		
Δ.	**ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΕΣ ΑΠΟΔΟΤΙΟΤΗΤΟΣ (PROFITABILITY RATIOS)**						
Δ1.	Μικτού Κέρδους Εκμεταλλεύσεως	Μικτά Κέρδη	236.885,68	**10,47%**	830.841,14	**25,54%**	
	GROSS PROFIT MARGIN	Κύκλος Εργασιών	2.262.506,12		3.253.090,46		
Δ3.	Αποδοτικότητας Ιδίων Κεφαλαίων προ αποσβέσεων	Ζημίες Χρήσης προ Αποσβέσεων	-7.320.295,01	**36,21%**	-8.387.305,98	**68,59%**	
	RETURN OF INVESTMENT	Καθαρή Θέση	-20.214.365,72		-12.227.709,26		
Ε.	**ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΕΣ ΔΑΠΑΝΩΝ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ (OPERATING EXPENSES RATIOS)**						
Ε1.	Λειτουργικών εξόδων	Κόστος Πωληθέντων & Λειτ/κά Έξοδα	3.470.869,83	**153,41%**	3.742.981,21	**115,06%**	
	OPERATING RATIO	Κύκλος Εργασιών	2.262.506,12		3.253.090,46		
Ε3.	Λειτουργικών εξόδων προς πωλήσεις	Λειτουργικά έξοδα	1.510.346,79	**66,76%**	1.320.731,89		
	OPERATING EXPENSES TO NET SALES	Κύκλος Εργασιών	2.262.506,12		3.253.090,46	**#DIV/0!**	

3. Κίνδυνοι και αβεβαιότητες

3.1 Εφοδιαστική αλυσίδα

Η εταιρεία καλύπτει τις ανάγκες της χρησιμοποιώντας έναν επαρκώς διαφοροποιημένο αριθμό προμηθευτών ώστε να περιορίσει την εμπορική της εξάρτηση. Η προμήθεια αποθεμάτων εξετάζεται κατά περίπτωση σε σχέση με τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά των αναγκών της εταιρείας.

3.2 Προοπτικές για την νέα χρονιά

Η εταιρεία παρακολουθεί προσεκτικά τις εξελίξεις στον κλάδο και γενικότερα στην ελληνική και την παγκόσμια οικονομία και εκμεταλλευόμενη την αποκτηθείσα εμπειρία της και την καλή της φήμη προσδοκά στην αποτελεσματική και κερδοφόρα ολοκλήρωση των επενδυτικών πρωτοβουλιών της.

3.3 Κυριότεροι κίνδυνοι

Από τη λήξη της κλειόμενης χρήσεως 31/12/2021 μέχρι την ημέρα συντάξεως της παρούσας εκθέσεως, η πορεία των εσόδων της εταιρείας είναι δύσκολη και καταβάλλεται κάθε προσπάθεια ώστε να μετριαστούν οι αρνητικές επιδράσεις της οικονομικής συγκυρίας σε κάθε επίπεδο λειτουργίας της εταιρείας.

Συναλλαγματικός κίνδυνος
Η Εταιρεία δραστηριοποιείται αποκλειστικά στην Ελληνική Επικράτεια με συνέπεια να μην είναι εκτεθειμένη σε κίνδυνο συναλλαγματικών ισοτιμιών. Η Εταιρεία δεν κατέχει χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία ούτε έχει υποχρεώσεις σε ξένο νόμισμα. Τα αποτελέσματα της χρήσης, τα ίδια κεφαλαία, καθώς και η σχέση μεταξύ των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων δεν επηρεάζονται από τις συναλλαγματικές ισοτιμίες του Ευρώ με άλλα νομίσματα.

Κίνδυνος επιτοκίων
Η πολιτική της Εταιρείας είναι να ελαχιστοποιήσει την έκθεση της στον κίνδυνο ταμειακών ροών επιτοκίου όσον αφορά στις χρηματοδοτήσεις. Την 31η Δεκεμβρίου 2020, η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη στις μεταβολές της αγοράς του επιτοκίου όσον αφορά τον τραπεζικό δανεισμό της, ο οποίος υπόκεινται σε μεταβλητό ποσοστό επιτοκίου.

Πιστωτικός κίνδυνος
Η Εταιρεία ελέγχει διαρκώς τις απαιτήσεις της, είτε χωριστά είτε κατά ομάδα και ενσωματώνει τις πληροφορίες αυτές στις διαδικασίες του πιστωτικού ελέγχου. Δεδομένων των ιδιαίτερων συνθηκών της αγοράς, η Εταιρεία συνεργάζεται με εξωτερικό συνεργάτη, πάροχο πληροφοριών και αναλύσεων, ώστε να ελέγχονται από πλευράς πιστοληπτικής ικανότητας τόσο οι υποψήφιοι όσο και οι υφιστάμενοι μισθωτές. Απώτερος στόχος είναι η σύναψη συνεργασίας με όσο το δυνατόν πιο φερέγγυους νέους μισθωτές και ο διαρκής έλεγχος του υφιστάμενου πελατολογίου.
Η διοίκηση της Εταιρείας θεωρεί ότι όλα τα ανωτέρω χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία τα οποία δεν έχουν απομειωθεί σε προηγούμενες ημερομηνίες σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων είναι υψηλής πιστωτικής ποιότητας, συμπεριλαμβανομένων και των οφειλόμενων. Ο πιστωτικός κίνδυνος για απαιτήσεις ρευστοποιήσιμες καθώς και για άλλα βραχυπρόθεσμα χρηματοοικονομικά στοιχεία είναι αυξημένος λόγω της υφιστάμενης οικονομικής κρίσης.

Κίνδυνος ρευστότητας
Η Εταιρεία διαχειρίζεται τις ανάγκες ρευστότητας της με προσεκτική παρακολούθηση των χρεών χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων, καθώς επίσης και των πληρωμών που πραγματοποιούνται καθημερινά. Οι ανάγκες ρευστότητας παρακολουθούνται σε διάφορες χρονικές ζώνες, σε καθημερινή και εβδομαδιαία

βάση, καθώς και σε μια κυλιόμενη περίοδο 30 ημερών. Οι μακροπρόθεσμες ανάγκες ρευστότητας για τους επόμενους 6 μήνες και το επόμενο έτος προσδιορίζονται μηνιαία.
Η Εταιρεία πάγια προσπαθεί να διατηρεί μετρητά για να καλύψει ανάγκες ρευστότητας για περιόδους έως 30 ημερών.

Κεφαλαιουχικός κίνδυνος
Η Εταιρεία δεν διατρέχει κεφαλαιουχικό κίνδυνο καθώς οι βασικοί δείκτες ρευστότητας, αποτυπώνουν ικανοποιητική ρευστότητα και επάρκεια σε κεφάλαιο κίνησης.

4. Περιβαλλοντικά και λοιπά θέματα

Συμμόρφωση με την περιβαλλοντική νομοθεσία
Αν και οι δραστηριότητες της εταιρείας έχουν ήπιες περιβαλλοντολογικές επιδράσεις, η εταιρεία δραστηριοποιείται πάντα σεβόμενη την φύση και τον άνθρωπο τηρώντας όλους του περιβαλλοντικούς κανόνες και νομοθεσία.

5. Πολιτική ανθρώπινου δυναμικού

Τα μεγέθη που αφορούν στο απασχολούμενο προσωπικό παρατίθενται στην σημείωση 7 του προσαρτήματος.

Η εταιρεία συμμορφώνεται με την εργατική νομοθεσία και τις συλλογικές συμβάσεις όπου αυτές έχουν εφαρμογή, συμπεριλαμβανομένων των κανόνων υγιεινής και ασφαλείας.

6. Μη χρηματοοικονομικοί δείκτες

Στην κλειόμενη χρήση δεν έχουν προκύψει αξιοσημείωτοι μη χρηματοοικονομικοί δείκτες που να χρήζουν ιδιαίτερης αναφοράς.

7. Λοιπά θέματα

7.1 Προβλεπόμενη εξέλιξη

Η προβλεπόμενη πορεία της Εταιρείας παρόλες τις δυσκολίες τόσο στον χώρο της διαχείρισης ακινήτων όσο και στην ελληνική οικονομία, προβλέπεται ανοδική λόγω νέων επενδυτικών πρωτοβουλιών και αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας της καθώς και από τα πλάνα αναδιάρθρωσης του τραπεζικού δανεισμού της με ευνοϊκότερους όρους.

7.2 Έρευνα και ανάπτυξη

Η εταιρεία δεν διεξάγει έρευνα και δεν διαθέτει τμήμα ανάπτυξης.

7.3 Υποκαταστήματα

Η εταιρεία δεν διαθέτει υποκατάστημα.

7.4 Πληροφορίες του άρθρου 150 παράγραφος 4 του νόμου 4548/2018

Δεν συντρέχει η περίπτωση απόκτησης ιδίων μετοχών.

7.5 Σημαντικά γεγονότα που συνέβησαν από τη λήξη της χρήσης μέχρι την ημερομηνία υποβολής της παρούσας έκθεσης

Τόσο ο πόλεμος στην Ουκρανία όσο και συνεχιζόμενη η ανασφάλεια για τις εξελίξεις στο θέμα της πανδημίας έχουν σημαντικές επιπτώσεις στα μακροοικονομικά μεγέθη της παγκόσμιας και της ελληνικής οικονομίας. Προς το παρών στη αγορά των ακινήτων στην οποία δραστηριοποιείται η εταιρεία δεν εμφανίζονται σημάδια αποσταθεροποίησης από την διαφαινόμενη οικονομική κρίση, τέτοια που να επηρεάζουν την εικόνα του ισολογισμού Η εταιρεία παρακολουθεί με προσοχή της εξελίξεις και είναι προετοιμασμένη για να προχωρήσει σε διορθωτικές κινήσεις για την σωστή και αξιόπιστη απεικόνιση των στοιχείων του ισολογισμού εφόσον κριθεί αναγκαίο

Αφού σας εκθέσαμε τα ανωτέρω συμπληρωματικά στοιχεία της διαχείρισης και των προοπτικών της εταιρείας, παρακαλούμε για την έγκριση των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Αθήνα, 30 Σεπτεμβρίου 2022

Το Διοικητικό Συμβούλιο,

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ	Η ΕΝΤΕΤΑΛΜΕΝΗ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
ΝΙΚΗΦΟΡΟΣ Π. ΧΑΡΑΓΚΙΩΝΗΣ Α.Δ.Τ.: ΑΕ 060099	ΕΙΡΗΝΗ Θ. ΧΑΡΑΓΚΙΩΝΗ Α.Δ.Τ.: ΑΙ 597374

ΙΙ. ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ

Ποσά σε Ευρώ

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ

Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Ενσώματα πάγια		
Μηχανολογικός εξοπλισμός	153,32	277,53
Λοιπός εξοπλισμός	4.170.684,98	4.162.636,78
Επενδύσεις σε ακίνητα	14.613.396,71	23.395.118,72
Σύνολο	*18.784.235,01*	*27.558.033,03*
Άυλα πάγια στοιχεία		
Λοιπά άυλα	200,07	581,63
Σύνολο	*200,07*	*581,63*
Προκαταβολές και μη κυκλοφορούντα στοιχεία υπό κατασ	*2.472.380,43*	*2.472.380,43*
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία		
Δάνεια και απαιτήσεις	1.857.151,53	1.706.250,15
Συμμετοχές σε θυγατρικές, συγγενείς και κοινοπραξίες	41.872.567,09	41.838.667,09
Σύνολο	*43.729.718,62*	*43.544.917,24*
Σύνολο μη κυκλοφορούντων	***64.986.534,13***	***73.575.912,33***
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία		
Αποθέματα		
Έτοιμα και ημιτελή προϊόντα	392.080,51	454.194,89
Σύνολο	*392.080,51*	*454.194,89*
Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές		
Εμπορικές απαιτήσεις	2.245.767,50	2.695.797,19
Δουλευμένα έσοδα περιόδου	3.757,40	8.922,59
Λοιπές απαιτήσεις	15.898.514,48	15.474.677,19
Λοιπά χρηματοοικονομικά στοιχεία	1.674.770,49	359.862,87
Προπληρωμένα έξοδα	1.365,00	0,00
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	6.667.596,68	303.646,61
Σύνολο	*26.491.771,55*	*18.842.906,45*
Σύνολο κυκλοφορούντων	***26.883.852,06***	***19.297.101,34***
Σύνολο ενεργητικού	***91.870.386,19***	***92.873.013,67***

Οι Σημειώσεις (Προσάρτημα) από τη σελίδα 13 έως και τη σελίδα 22 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Ποσά σε Ευρώ	31/12/2021	31/12/2020
ΠΑΘΗΤΙΚΟ		
Καθαρή θέση		
Καταβλημένα κεφάλαια		
Κεφάλαιο	19.764.174,00	19.764.174,00
Σύνολο	*19.764.174,00*	*19.764.174,00*
Διαφορές εύλογης αξίας		
Διαφορές αξίας διαθέσιμων για πώληση	49.926,00	49.926,00
Σύνολο	*49.926,00*	*49.926,00*
Αποθεματικά και αποτελέσματα εις νέο		
Αποθεματικά νόμων ή καταστατικού	5.632.690,56	5.632.690,56
Αφορολόγητα αποθεματικά	16.249.330,19	16.249.330,19
Αποτελέσματα εις νέο	(61.910.486,47)	(53.923.830,01)
Σύνολο	(40.028.465,72)	(32.041.809,26)
Σύνολο καθαρής θέσης	***(20.214.365,72)***	***(12.227.709,26)***
Προβλέψεις		
Προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους	2.623,97	2.623,97
Σύνολο	***2.623,97***	***2.623,97***
Υποχρεώσεις		
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Δάνεια	53.534.920,59	8.571.035,80
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	837.841,34	1.083.758,07
Σύνολο	*54.372.761,93*	*9.654.793,87*
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Τραπεζικά δάνεια	31.142.121,49	55.405.472,69
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπροθέσμων δανείων	16.590.000,00	29.889.104,07
Εμπορικές υποχρεώσεις	3.527.779,83	3.992.930,98
Λοιποί φόροι και τέλη	149.598,20	120.830,52
Οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης	15.839,09	40.650,73
Λοιπές υποχρεώσεις	6.282.227,40	5.991.374,42
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	1.800,00	2.941,68
Έσοδα επομένων χρήσεων		
Σύνολο	*57.709.366,01*	*95.443.305,09*
Σύνολο υποχρεώσεων	***112.082.127,94***	***105.100.722,93***
Σύνολο καθαρής θέσης, προβλέψεων και υποχρεώσεω	***91.870.386,19***	***92.873.013,67***

ΙΙΙ. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ

Ποσά σε Ευρώ	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Κύκλος εργασιών (καθαρός)	2.262.506,12	3.253.090,46
Κόστος πωλήσεων	(2.025.620,44)	(2.422.249,32)
Μικτό αποτέλεσμα	236.885,68	830.841,14
Λοιπά συνήθη έσοδα	24.888,15	54.147,37
	261.773,83	884.988,51
Έξοδα διοίκησης	(1.510.346,79)	(1.320.731,89)
Λοιπά έξοδα και ζημιές	(3.073.394,25)	(2.360.477,81)
Λοιπά έσοδα και κέρδη	1.057.026,04	158.387,63
Αποτελέσματα προ τόκων και φόρων	(3.264.941,17)	(2.637.833,56)
Πιστωτικοί τόκοι και συναφή έσοδα	169,45	1.725,81
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	(4.721.884,74)	(6.586.839,59)
Αποτέλεσμα προ φόρων	(7.986.656,46)	(9.222.947,34)
Φόροι εισοδήματος	0,00	0,00
Αποτέλεσμα περιόδου μετά από φόρους	(7.986.656,46)	(9.222.947,34)

IV. ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ (σημειώσεις) ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

1. Γενικές Πληροφορίες

1. Επωνυμία: ΑΚΡΟΠΟΛ ΧΑΡΑΓΚΙΩΝΗΣ -Ανώνυμος Εταιρεία Εμπορική, Κτηματική, Τεχνική, Ανάπτυξης Εμπορικών Κέντρων & Χώρων Στάθμευσης, Υπηρεσιών, και Συμμετοχική.
2. Νομικός τύπος: Ανώνυμη εταιρεία.
3. Περίοδος αναφοράς: 01.01.2021 - 31.12.2021
4. Διεύθυνση της έδρας: Γ' Σεπτεμβρίου 76, 104 34 Αθήνα.
5. Αριθμός ΓΕ.ΜΗ.: 6003801000
6. Η διοίκηση εκτιμά ότι η παραδοχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας είναι ενδεδειγμένη για την κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.
7. Η εταιρεία δεν είναι σε εκκαθάριση.
8. Η εταιρεία ανήκει στην κατηγορία «μικρή» οντότητα και τηρεί διπλογραφικά βιβλία.
9. Τα ποσά των χρηματοοικονομικών καταστάσεων εκφράζονται σε ευρώ, που αποτελεί το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρείας.
10. Τα ποσά είναι σε Ευρώ και δεν έχουν στρογγυλοποιηθεί εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά.

2. Βασικές Λογιστικές Αρχές

2.1 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών και εκτιμήσεων

Η σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαιτεί όπως η Διοίκηση της Εταιρείας προβαίνει σε σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις, παραδοχές και κρίσεις που επηρεάζουν τα υπόλοιπα των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων και τις γνωστοποιήσεις, τη γνωστοποίηση ενδεχόμενων απαιτήσεων και υποχρεώσεων καθώς και τα παρουσιαζόμενα έσοδα και έξοδα. Τα πραγματικά αποτελέσματα ενδέχεται να διαφέρουν από τις εκτιμήσεις αυτές. Οι λογαριασμοί που επηρεάζονται από τις λογιστικές εκτιμήσεις είναι: α) πρόβλεψη για επισφαλείς απατήσεις β) προβλέψεις για παροχές στο προσωπικό και γ) φόροι εισοδήματος. Επίσης, οι σημαντικότερες λογιστικές πολιτικές είναι οι είναι τα εξής:

2.1.1 Ενσώματα πάγια

Αρχική αναγνώριση
Τα ενσώματα πάγια ακίνητα και λοιπός εξοπλισμός αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσης το οποίο περιλαμβάνει κάθε δαπάνη που απαιτείται για να έλθει το περιουσιακό στοιχείο στην παρούσα κατάσταση ή θέση ή επιδιωκόμενη χρήση.

Μεταγενέστερη επιμέτρηση
Μεταγενέστερα της αρχικής αναγνώρισης τα ενσώματα πάγια επιμετρούνται στο κόστος κτήσης, μείον αποσβέσεις και μείον ζημίες απομείωσης, όταν κρίνεται ότι αυτές (ζημίες απομείωσης) είναι μόνιμου χαρακτήρα. Τα ενσώματα πάγια αποσβένονται με τους παρακάτω συντελεστές απόσβεσης, που αντανακλούν την εκτιμώμενη ωφέλιμη οικονομική ζωή τους:

α/α	Περιγραφή	Συντελεστής απόσβεσης
(1)	Επενδύσεις σε ακίνητα	4%
(2)	Λοιπός εξοπλισμός	10% -20%

2.1.2 Άυλα πάγια

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

2.1.3 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, επιμετρούνται στο κόστος κτήσης μείον ζημίες απομείωσης, όταν κρίνεται ότι αυτές (ζημίες απομείωσης) είναι μόνιμου χαρακτήρα. Ειδικότερα, μεταγενέστερα στοιχεία της αρχικής αναγνώρισης τα έντοκα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούνται στο αποσβέσιμο κόστος με τη χρήση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου ή με την σταθερή μέθοδο, αντί του κόστους κτήσης, εάν η μέθοδος του αποσβέσιμου κόστους έχει σημαντική επίπτωση στα ποσά των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

2.1.4 Διάθεση ενσώματων, άυλων και χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Κατά την διάθεση των ενσώματων, άυλων και χρηματοοικονομικών πάγιων περιουσιακών στοιχείων, η διαφορά μεταξύ λογιστικής αξίας και τιμήματος διάθεσης αυτών, αναγνωρίζεται ως κέρδος/ζημία στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

2.1.5 Εμπορικές και Λοιπές απαιτήσεις

Οι εμπορικές απαιτήσεις και οι λοιπές απαιτήσεις επιμετρούνται στο κόστος κτήσης μείον τις εκτιμώμενες ζημίες απομείωσης. Οι ζημιές απομείωσης αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων και αναστρέφονται ως κέρδη σε αυτή, όταν συνθήκες που τις προκάλεσαν πάψουν να υφίστανται.

2.1.6 Αποθέματα

Τα αποθέματα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσης. Το κόστος κτήσης των αποθεμάτων περιλαμβάνει το σύνολο των δαπανών που απαιτούνται για να φτάσουν αυτά στην παρούσα θέση και κατάστασή τους. Το κόστος παραγωγής προϊόντος προσδιορίζεται με μία από τις γενικά αποδεκτές μεθόδους κοστολόγησης και περιλαμβάνει: α) Το κόστος πρώτων υλών, αναλώσιμων υλικών, εργασίας και άλλο κόστος που σχετίζεται άμεσα με το εν λόγο στοιχείο και β) μία εύλογη αναλογία σταθερών και μεταβλητών εξόδων που σχετίζονται έμμεσα με το εν λόγο στοιχείο, στο βαθμό που τα έξοδα αυτά αναφέρονται στην περίοδο παραγωγής. Τα κόστη διανομής και διοίκησης δεν επιβαρύνουν το κόστος παραγωγής.
Μετά την αρχική αναγνώριση, τα αποθέματα επιμετρούνται στην κατ' είδος χαμηλότερη αξία μεταξύ κόστους κτήσης και καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας.
Το κόστος κτήσης του τελικού αποθέματος:
α) Προσδιορίζεται, σύμφωνα με τη μέθοδο του μέσου σταθμικού όρου.
β) Η ίδια μέθοδος χρησιμοποιείται για όλα τα αποθέματα που έχουν παρόμοια φύση και χρήση από την οντότητα. Για αποθέματα με διαφορετική φύση ή χρήση διαφορετικές μέθοδοι μπορεί να δικαιολογούνται.
γ) Το κόστος αποθεμάτων που δεν είναι συνήθως αντικαταστατά, καθώς και των αγαθών ή υπηρεσιών που παράγονται για ειδικά έργα, προσδιορίζεται με την μέθοδο του εξατομικευμένου κόστους.

2.1.7 Προκαταβολές

Οι προκαταβολές αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσης (καταβαλλόμενα ποσά). Μεταγενέστερα επιμετρούνται στο αρχικό κόστος κτήσης, μείον τα χρησιμοποιηθέντα ποσά βάσει της αρχής του δουλευμένου και τυχόν ζημίες απομείωσης.

2.1.8 Προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους

Ειδικότερα, οι προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους μετά την έξοδο από την υπηρεσία, αναγνωρίζονται και επιμετρούνται είτε στα προκύπτοντα από την νομοθεσία ονομαστικά ποσά κατά την ημερομηνία του Ισολογισμού είτε με βάση αποδεκτή αναλογιστική μέθοδο, εάν η αναλογιστική μέθοδος έχει σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

2.1.9 Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται αρχικά στο οφειλόμενο ποσό τους. Επιμετρούνται στο τέλος της χρήσης στα ονομαστικά τους ποσά, εκτός από τις μακροπρόθεσμες λήξεως, οι οποίες αποτιμώνται στο αποσβέσιμο κόστος με την μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου (ή με την σταθερή μέθοδο).

2.1.10 Μη χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

Οι μη χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται αρχικά και επιμετρούνται μεταγενέστερα στο ονομαστικό ποσό που αναμένεται να απαιτηθεί για το διακανονισμό τους.

2.1.11 Καθαρή θέση

Η καθαρή θέση της εταιρείας αποτελείται από το καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο, την υπέρ το άρτιο έκδοση μετοχών, τα σχηματισθέντα από προηγούμενα έτη τακτικά αποθεματικά και συσσωρευμένα αποτελέσματα.

2.1.12 Φόροι εισοδήματος

2.1.12.1 Τρέχων φόρος

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.

2.1.12.2 Αναβαλλόμενοι Φόροι

Η εταιρεία έχει επιλέξει να μην αναγνωρίζει αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

2.1.13 Έσοδα

Τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών αναγνωρίζονται με βάση το ποσοστό ολοκλήρωσης και εφόσον θεωρείται σφόδρα πιθανή η εισροή του οικονομικού οφέλους της συναλλαγής. (ή) Εναλλακτικά και όταν δεν υπάρχει ουσιώδης επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών επιμετρούνται με την μέθοδο της ολοκληρωμένης σύμβασης.

Τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών και κατασκευαστικά συμβόλαια καταχωρίζονται με τη μέθοδο της ολοκληρωμένης συμβάσεως.

2.1.14 Έξοδα

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

2.1.15 Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα

Οι συναλλαγές σε ξένο νόμισμα μετατρέπονται κατά την αρχική αναγνώριση σε Ευρώ (€) (το νόμισμα στο οποίο καταρτίζονται οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας) με την ισχύουσα συναλλαγματική ισοτιμία κατά τη συναλλαγή. Στο τέλος κάθε περιόδου αναφοράς: (α) τα νομισματικά στοιχεία μετατρέπονται με την ισοτιμία κλεισίματος της ημερομηνίας του ισολογισμού, (β) τα μη νομισματικά στοιχεία που εκφράζονται σε ξένο νόμισμα και επιμετρώνται στο κόστος κτήσεως, μετατρέπονται με την ισοτιμία της αρχικής αναγνώρισης. Οι συναλλαγματικές διαφορές που προκύπτουν από το διακανονισμό νομισματικών στοιχείων ή από τη μετατροπή τους με ισοτιμία διαφορετική από την ισοτιμία μετατροπής κατά την αρχική αναγνώριση ή κατά τη σύνταξη προγενέστερων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα της περιόδου που προκύπτουν.

2.1.16 Μισθώσεις

Μισθώσεις στις οποίες ουσιαστικά όλοι οι κίνδυνοι και οι ωφέλειες της ιδιοκτησίας διατηρούνται από τους εκμισθωτές ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Οι λοιπές μισθώσεις κατατάσσονται ως χρηματοδοτικές μισθώσεις.

Λειτουργικές μισθώσεις

Εισπράξεις και πληρωμές που προκύπτουν από λειτουργικές μισθώσεις καταχωρούνται στα αποτελέσματα, με βάση ένα σταθερό ρυθμό κατά την διάρκεια της μίσθωσης. Η εταιρεία δεν έχει χρηματοδοτικές μισθώσεις.

2.1.17 Μεταβολές λογιστικών πολιτικών, λογιστικών εκτιμήσεων και διορθώσεις λαθών

Οι μεταβολές των λογιστικών πολιτικών και οι διορθώσεις λαθών, αναγνωρίζονται αναδρομικά με τη διόρθωση:
α) Των λογιστικών αξιών των περιουσιακών στοιχείων, των υποχρεώσεων και της καθαρής θέσης, για την σωρευτική επίδραση της μεταβολής κατά την έναρξη και λήξη της συγκριτικής και της τρέχουσας περιόδου, και
β) Των εσόδων, κερδών, εξόδων και ζημιών, όσον αφορά την επίδραση επί των λογιστικών μεγεθών της συγκριτικής περιόδου.

Οι μεταβολές των λογιστικών εκτιμήσεων αναγνωρίζονται στην περίοδο στην οποία διαπιστώνεται ότι προκύπτουν και επηρεάζουν αυτή την περίοδο και μελλοντικές περιόδους, κατά περίπτωση. Οι αλλαγές αυτές δεν αναγνωρίζονται αναδρομικά.
Η διόρθωση των λαθών διενεργείται άμεσα κατά τον εντοπισμό τους.
Η πρώτη εφαρμογή των κανόνων επιμέτρησης και σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων αντιμετωπίστηκε ως αλλαγή λογιστικής πολιτικής.

3. Ενσώματα και άυλα πάγια

Τα Ενσώματα και άυλα πάγια αναλύονται ως ακολούθως:

Αξία κτήσης	Γη - Οικόπεδα	Κτίρια	Μηχανολογικός εξοπλισμός	Μεταφορικά μέσα	Λοιπός εξοπλισμός	Λοιπά άυλα	Ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση	Σύνολο παγίων
Συντελεστής απόσβεσης		4%	10%	10% - 20%	10% - 20%	10%		
Κόστος κτήσης 01.01.2020	**16.414.518,92**	**26.992.030,60**	**131.975,50**	**4.103.245,07**	**1.370.933,16**	**1.093.431,39**	**2.503.106,02**	**52.609.240,66**
Προσθήκες 2020	0,00	1.206.856,20	0,00	0,00	10.491,04	0,00	0,00	**1.217.347,24**
Μειώσεις 2020	-1.624.497,00	-4.473.232,09	0,00	0,00	0,00	0,00	-30.725,59	**-6.128.454,68**
Κόστος κτήσης 31.12.2020	**14.790.021,92**	**23.725.654,71**	**131.975,50**	**4.103.245,07**	**1.381.424,20**	**1.093.431,39**	**2.472.380,43**	**47.698.133,22**
Προσθήκες 2021		12.586,85			13.182,36			**25.769,21**
Μειώσεις 2021	-6.748.478,51	-4.732.954,69		-10.000,00				**-11.491.433,20**
Κόστος κτήσης 31.12.2021	**8.041.543,41**	**19.005.286,87**	**131.975,50**	**4.093.245,07**	**1.394.606,56**	**1.093.431,39**	**2.472.380,43**	**36.232.469,23**
Αποσβέσεις								
Σωρευμένες αποσβέσεις 01.01.2020	**0,00**	**15.178.148,77**	**130.322,22**	**60.091,02**	**1.253.057,09**	**1.087.082,07**	**0,00**	**17.708.701,17**
Αποσβέσεις 2020	0,00	-57.590,86	1.375,75	0,00	8.884,38	5.767,69	0,00	**-41.563,04**
Σωρευμένες αποσβέσεις 31.12.2020	**0,00**	**15.120.557,91**	**131.697,97**	**60.091,02**	**1.261.941,47**	**1.092.849,76**	**0,00**	**17.667.138,13**
Αποσβέσεις 2021		-2.687.124,34	124,21	-9.999,00	5.133,16	381,56		**-2.691.484,41**
Σωρευμένες αποσβέσεις 31.12.2021	**0,00**	**12.433.433,57**	**131.822,18**	**50.092,02**	**1.267.074,63**	**1.093.231,32**	**0,00**	**14.975.653,72**
Λογιστική αξία 31.12.2020	**14.790.021,92**	**8.605.096,80**	**277,53**	**4.043.154,05**	**119.482,73**	**581,63**	**2.472.380,43**	**30.030.995,09**
Λογιστική αξία 31.12.2021	**8.041.543,41**	**6.571.853,30**	**153,32**	**4.043.153,05**	**127.531,93**	**200,07**	**2.472.380,43**	**21.256.815,51**

4. Μετοχικό κεφάλαιο και αποθεματικά

Παρατίθεται ανάλυση του ολοσχερώς καταβλημένου μετοχικού κεφαλαίου:

Μετοχικό κεφάλαιο	Αριθμός Μετοχών	Ονομαστική Αξία	Μετοχικό Κεφάλαιο
Υπόλοιπο 31.12.2021	***669.972,00***	***29,50***	***19.764.174,00***

5. Προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους

Η εταιρεία δεν έχει σχηματίσει πρόβλεψη για αποζημίωση σε εργαζομένους βάσει Ν.2112/1920 καθώς από την διοίκηση της εταιρείας εκτιμάται ότι το σχετικό κονδύλι θα είναι πολύ μικρό.

6. Πληροφορίες σε σχέση με το προσωπικό

Ο μέσος όρος προσωπικού της εταιρείας κατά την χρήση που λήγει 31.12.2021 ανήλθε σε 12 άτομα (31.12.2020: 11 άτομα).

7. Εγγυήσεις και εμπράγματες ασφάλειες που έχουν χορηγηθεί από την Εταιρεία

Η Εταιρεία έχει εγγράψει τις παρακάτω υποθήκες επί των επενδύσεων σε ακίνητα που διαθέτει:

- Εγγραφή προσημείωσης από την Eurobank σε ακίνητο επί της οδού Κολοκοτρώνη 8 στην Κηφισιά για οριζόντια ιδιοκτησία ΓΚΑΡΑΖ και χώρο αποκλειστικής χρήσης ΥΠ με την πράξη εγγραφής 48692Σ/2006. Ποσό ευρώ 3.500.00,00.
- Εγγραφή Προσημείωσης από την Τράπεζα Πειραιώς (πρώην Γενική Τράπεζα) πράξη Εγγραφής 32035Σ/2010 ποσού ευρώ 1.950.000,00 σε ακίνητο α) επί της οδού Γούναρη 5 και Αριστείδου στον Πειραιά για τις οριζόντιες ιδιοκτησίες - Α-1
- Εγγραφή Προσημείωσης από την DB RYDELL (πρώην Τράπεζα Πειραιώς) πράξη Εγγραφής 26305Σ/2011 ποσού ευρώ 12.000.000,00 σε α) οικόπεδο συνολικής εκτάσεως 399,18τ.μ και επί της οδού Λευκάδος 33 & Ευέλπιδων 47 (Κυψέλη), Αθήνα Οριζόντιες ιδιοκτησίες: Γκαράζ 2 επιφανείας 1.312,34τ.μ., ΑΥΠ-15α επιφανείας 1,79τ.μ., ΑΥΠ-15β επιφανείας 10,68τ.μ., ΑΥΠ-16α επιφανείας 1,79τ.μ.,ΑΥΠ-16β επιφανείας 10,68τ.μ., ΑΥΠ-17α επιφανείας 1,77τ.μ.,ΑΥΠ-17β επιφανείας 10,68τ.μ.. β) σε ακίνητο επί της οδού Μνησικλέους 10 & Καλογριώνη, Αθήνα Οριζόντιες ιδιοκτησίες:

κι60 επιφανείας 4,80τ.μ., κι61 επιφανείας 42,58τ.μ., και υπόγειο 47,38 τ.μ. κι16 επιφανείας 37,18τ.μ., κι17 επιφανείας 36,42τ.μ., αι23 επιφανείας 20,29 τ.μ.,αι24 επιφανείας 18,85τ.μ., αι25 επιφανείας 73,38τ.μ., κα38 επιφανείας 22,67τ.μ., κα39 επιφανείας 24,95τ.μ., κα13 επιφανείας 31,25τ.μ., κα14 επιφανείας 28,25τ.μ., Δώμα επιφανείας 120,00τ.μ. γ) σε ακίνητο επί της οδού Πανδρόσου & Μνησικλέους, Αθήνα Οριζόντιες ιδιοκτησίες: ΥΒ2 επιφανείας 30,00τ.μ., Υ29α επιφανείας 30,00τ.μ. Κ30 επιφάνειας 10,22τ.μ Κ13Β επιφάνειας 8,40τ.μ Κ15 επιφάνειας 21,79 τ.μ. Κ16 επιφάνειας 21,79 τ.μ. Κ17 επιφάνειας 21,79 τ.μ Κ22 επιφάνειας 28,92 τ.μ. Κ23Γ επιφάνειας 10,84 τ.μ. Κ31 επιφάνειας 19,48 τ.μ. Κ23Α επιφάνειας 12,75 τ.μ. Κ23Β επιφάνειας 5,16 τ.μ. Υ24-25 επιφάνειας 624,89 τ.μ. Υ 24-25 επιφάνειας 47,92 τ.μ (β προσημ), δ) επί της οδού Τσαμαδού, Εθν. Αντιστάσεως & Μακράς Στοας στον Πειραιά Οριζόντιες ιδιοκτησίες: ΚΙΣ 13-16 επιφανείας 83,81 τ.μ, ΚΙΣ 17-18-19-20 επιφανείας 116,39 τ.μ., ΚΙΣ1 επιφανείας 7,77τ.μ., ΚΙΣ7 επιφανείας 19,60τ.μ., ΚΙΣ9-10 επιφανείας 42,50τ.μ., ε) επί της οδού Λ. Ιωάννου Ράλλη & Χλόης στην Μεταμόρφωση Αττικής σε Οικόπεδα συνολικής εκτάσεως 1.294,00τ.μ. στ) σε ακίνητο επί της οδού Θουκιδίδου 2 & Απόλλωνος, Αθήνα. 1/2 οικοπέδου συνολικής εκτάσεως 399,18τ.μ. ζ) σε ακίνητο επί της οδού Αριστοτέλους, Σωτήρος Διός & Λ. Ηρών Πολυτεχνείου στον Πειραιά Οριζόντιες ιδιοκτησίες: ΥΠ1α επιφανείας 15,40τ.μ., ΥΠ2α επιφανείας 12,10τ.μ.,ΥΠ3α επιφανείας 12,70τ.μ., Β4 επιφάνειας 11 τ.μ Γ4 επιφάνειας 11 τ.μ. ΥΠ 17 επιφάνειας 12,50 τ.μ ΥΠ-18 επιφάνειας 13 τ.μ. ΥΠ-20 επιφάνειας 13,30 τ.μ. ΥΠ-27 επιφάνειας 13,10 τ.μ. ΥΠ -28 επιφάνειας 13,40 τ.μ. ΥΠ-29 επιφάνειας 13,40 τ.μ. ΥΠ -30 επιφάενιας 17,10 τ.μ. ΚΙΣ-6 επιφάνειας 21,60 τ.μ.

- Εγγραφή Υποθήκης α) από την Τράπεζα Πειραιώς ποσού ευρώ 5.000.000,00 με πράξη Εγγραφής 11910Σ/2010 σε ακίνητο επί της οδού Υμηττού Χρεμωνίδου & Ασπασίας Παγκράτι Α' ΦΑΣΗ: Ε' γκαράζ 1.532,04τ.μ., Δ΄ γκαράζ 1.547,65τ.μ., Γ' γκαράζ 1.547,65τ.μ., Β' γκαράζ 1.547,65τ.μ., Α' γκαράζ 1.069,27τ.μ. β) προσημείωση Υποθήκης υπέρ της Τράπεζας Εργασίας ΑΕ δυνάμει της υπ΄ αριθμόν 29141/1999 απόφασης του ΜΠΑ όπως έχει εν μέρει εξαλειφθεί δυνάμει της υπ΄ αριθμόν 41569/1999 απόφασης του ΜΠΑ για ποσό δρχ 600.000 η οποία τράπηκε μερικώς σε υποθήκη δυνάμει της υπ' αριθμόν 1499/2017 απόφασης του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών για το ποσό των € 1.220.031,57 για τις ιδιοκτησίες Β' ΦΑΣΗ: Ε' ΓΚΑΡΑΖ-ΧΡΕΜ-607,18τ.μ., Δ΄ΓΚΑΡΑΖ-ΧΡΕΜ-607,18τ.μ., Γ' ΓΚΑΡΑΖ-ΧΡΕΜ-607,18τ.μ., Β' ΓΚΑΡΑΖ-ΧΡΕΜ-607,18τ.μ., Α' ΓΚΑΡΑΖ-ΧΡΕΜ-607,18τ.μ.. καιγ) Εγγραφή Υποθήκης υπέρ Τράπεζας Πειραιώς ποσού ευρώ 500.000,00 με πράξη Εγγραφής 11911Σ/2010 Ιδιοκτησίες Γκαράζ: Α' ΦΑΣΗ: Ε' γκαράζ 1.532,04τ.μ., Δ΄ γκαράζ 1.547,65τ.μ., Γ' γκαράζ 1.547,65τ.μ., Β' γκαράζ 1.547,65τ.μ., Α' γκαράζ 1.069,27τ.μ. Β' ΦΑΣΗ: Ε' ΓΚΑΡΑΖ-ΧΡΕΜ-607,18τ.μ., Δ΄ΓΚΑΡΑΖ-ΧΡΕΜ-607,18τ.μ., Γ' ΓΚΑΡΑΖ-ΧΡΕΜ-607,18τ.μ., Β' ΓΚΑΡΑΖ-ΧΡΕΜ-607,18τ.μ., Α' ΓΚΑΡΑΖ-ΧΡΕΜ-607,18τ.μ..
- Εγγραφή Προσημείωσης από την Τράπεζα Πειραιώς ποσού ευρώ 6.000.000,00 με πράξη Εγγραφής 25227Σ/2007 σε ακίνητο επί της οδού Υμηττού Χρεμωνίδου & Ασπασίας Παγκράτι Ιδιοκτησίες Κινηματογράφου.(Β2-607,18τμ / Γ6 – 114,58τμ / Γ8- 38,61τμ και Α3-79,59 τμ / Β1-931,78τμ / Γ2-221,53τμ / Γ3α-74,49 τμ/ Γ3β-1,58 τμ/ Γ4-89,61τμ)
- Εγγραφή Προσημείωσης από την Τράπεζα Optima Bank ποσού ευρώ 14.400.000,00 με πράξη Εγγραφής 47010Σ/2006 και Εγγραφή Προσημείωσης β τάξεως ποσού € 8.520.000,00 υπέρ της BD Rydell σε ακίνητο επί της οδού Κων/νου Παλαιολόγου 16 Νέα Σμύρνη Οικόπεδο μετά της επ' αυτού παλαιάς διώροφης οικοδομής. Προς εξασφάλιση κοινού Ομολογιακού Δανείου εκχωρήθηκαν υπέρ Τράπεζας Optima Bank εκχωρήθηκαν και τα μισθώματα του εν λόγω ακινήτου.
- Εγγραφή Προσημείωσης από την LAMDA DEVELOPMENT B.V. ποσού ευρώ 380.000,00 με πράξη Εγγραφής 9197Σ/2011 σε ακίνητο επί της οδού Αναπαύσεως 10 & Τυρταίου, περιοχή Α' Νεκροταφείου, Δήμος Αθηναίων Οριζόντια ιδιοκτησία βήτα κεφαλαίο (Β) τετάρτου, τρίτου, δευτέρου και τμήματος πρώτου υπογείου συνολικής επιφάνειας 1.004,82τ.μ.
- Εγγραφή β Υποθήκης από την Τράπεζα Πειραιώς ποσού ευρώ 4.800.000,00 με πράξη Εγγραφής 11909Σ/2010 σε ακίνητο επί της οδού Κορδιγκτώνος 13 & Πατησίων 94, Αθήνα σε Οικόπεδο 493,96τ.μ.."Κατάστημα 1" 726,62τ.μ. "Κατάστημα 2" 803,88τ.μ., και γραφεία επιφάνειας 1.101,18 τ.μ. γ υποθήκης υπέρ της Τράπεζας Πειραιώς ΑΕ για ποσό 500.000 ευρώ δυνάμει της υπ' αριθμ.

11911/2010 σύμβαση υποθήκης Συμβολαιογράφου Πειραιά Κων. Βασιλάκη για τις ανωτέρω ιδιοκτησίες

- Εγγραφή Προσημείωσης από την Τράπεζα Πειραιώς ποσού ευρώ 1.600.000,00 με πράξη Εγγραφής 7105Σ/2009 σε ακίνητο επί της οδού Πανδρόσσου & Μνησικλέους, Αθήνα ΥΒ - Αποθήκη Β΄ υπογείου Υ-29α οριζόντια ιδιοκτησία του Α΄ υπόγειο Μεγάρου.
- Εγγραφή Προσημείωσης από την Ε.Τ.Ε. ποσού ευρώ 1.467.351,43 με πράξη Εγγραφής 19043Σ/2001 σε ακίνητο επί της οδού Καψάλη 10, Αθήνα οριζόντιες ιδιοκτησίες Α1α ερμάριο, Α1β θέση στάθμευσης, Α3α ερμάριο, Α3β θέση στάθμευσης., Β1α ερμάριο, Β1β θέση στάθμευσης, Β6α ερμάριο, Β6β θέση στάθμευσης και χώρο αποκλειστικής χρήσης Β2, , Γ2α ερμάριο, Γ2β θέση στάθμευσης Α3β θέση στάθμευσης με χώρο αποκλειστικής Χρήση Α1.
- Εγγραφή Προσημείωσης από την LAMDA DEVELOPMENT B.V. ποσού ευρώ 80.000,00 με πράξη Εγγραφής 26234Σ/2011 σε ακίνητο επί της οδού Πανεπιστημίου 63, Αθήνα Οριζόντια ιδιοκτησία Μ1-β επιφανείας 4,73τ.μ., οριζόντια ιδιοκτησία Η-1 επιφανείας 36,54τ.μ. και οριζόντια ιδιοκτησία Μ1-α επιφανείας 7,33τ.μ.
- Εγγραφή Προσημείωσης από την Τράπεζα Πειραιώς ποσού ευρώ 7.500.000,00 με πράξη Εγγραφής 7108Σ/2009 σε ακίνητο επί της οδού Κορδιγκτώνος 13 & Πατησίων 94, Αθήνα Οικόπεδο 493,96τ.μ. Κατάστημα 1, Κατάστημα 2, συνολικής επιφάνειας 1.530,50 τ.μ.
- Εγγραφή Προσημείωσης από την Lamda Development ποσού ευρώ 450.000,00 με πράξη Εγγραφής 18750Σ/2011 σε ακίνητο επί της οδού Τσαμαδού, Εθν. Αντιστάσεως & Μακράς Στοάς στον Πειραιά Οριζόντιες ιδιοκτησίες: ΚΙΣ1 επιφανείας 7,77τ.μ., ΚΙΣ17-18-19-20 επιφανείας 116,39τ.μ., ΚΙΣ13-16 επιφανείας 83,81τ.μ., ΚΙΣ9-10 επιφανείας 42,50τ.μ. και ΚΙΣ7 επιφανείας 19,60 τ.μ.
- Εγγραφή Προσημείωσης από την EUROBANK ποσού δρχ 600.000.000 με πράξη εγγραφής 29141/1999, η οποία έχει εν μέρει εξαλειφθεί δυνάμει της υπ'αριθμ. 41569/1999 απόφασης του ΜΠΑ σε πολυκατοικία επί της οδού Χρεμωνίδου 8, Κάτω Παγκράτι, Δ.Α. (5 γκαράζ).
- Εγγραφή Υποθήκης από την DB Europe ποσού ευρώ 8.130.000,00 (α) οριζόντιες ιδιοκτησίες ΑΣΠ-14 με χώροα αποκλειστικής χρήσης7 , ΑΣΠ-15, Π-1, 1δ, 1β,7α, Π-2, Π3 με χωρο αποκλειστικης χρήσης 2-σε πολυκατοικία επί της οδού Χρεμωνίδου 8, Κάτω Παγκράτι, Δ.Α. (5 γκαράζ).(β) Αδριανού 61-63 και Πλατείας Καλογριώνη, επιφάνειας 699,98 τ.μ.
- Εγγραφή Προσημείωσης από την Τράπεζα Πειραιώς (πρώην Ελληνική Τράπεζα) ποσού ευρώ 690.000,00. 3746 & 3747/2012 διαταγές πληρωμής σε) πολυκατοικία επί της οδού Χρεμωνίδου 8, Κάτω Παγκράτι, Δ.Α.(5 γκαράζ). α) Εμπορικό Κέντρο στο Παγκράτι - Αθήνα, επί των οδών Ασπασίας 5-7, Λεωφ. Υμηττού 110-110Α και αδιεξ. Υμηττού (επαγγελματικοί χώροι/καταστήματα) β) Επί ποσοστού 69% εξ αδιαιρέτου οριζόντιων ιδιοκτησιών σε κτίριο στο Κολωνάκι - Αθήνα, επί των οδών Καψάλη 10, Ηροδότου 13 και Νεοφ. Δούκα 14 (θέσεις στάθμευσης).
- Εγγραφή Προσημείωσης (γ τάξης) από την Τράπεζα Πειραιώς (πρώην Ελληνική Τράπεζα) ποσού ευρώ 300.000,00 με πράξη εγγραφής 3746 & 3747/2012 διαταγές πληρωμής σε ΚΙΣ-13-16 επιφάνειας 83,81 τ.μ ΚΙΣ -1 επιφάνειας 7,77 τ.μ. ΚΙΣ -7 επιφάνειας 19,60 τ.μ. ΚΙΣ 9-10 σπιφάνειας 42,50 τ.μ. σε πολυώροφο μέγαρο επαγγελματικών χώρων επί της Λεωφόρου Εθνικής Αντιστάσεως 2, Τσαμαδού 18-20 και Μακράς Στοάς, στον Πειραιά.
- Εγγραφή προσημείωσης από την Τράπεζα Αττικής ποσού ευρώ 950.000,00 σε οικόπεδο επί της οδού Χλοής 7 Αθήνα επιφάνειας 1.294 τ.μ.
- Εγγραφή Υποθήκης υπέρ της DB EUROPE ποσού € 8.000.000,00 σε οικόπεδο επιφάνειας 699,98 επί της οδού Ανδριανού 61-63 και πλατεία Καλογριώνη ιδιόκτητο κατά 2/3.
- Εγγραφή Υποθήκης υπέρ της DB RYDEL (δικαιούχος Τράπεζα Πειραιώς) ποσού € 50.000,00 επί της ιδιοκτησίας ΑΥΠ-1 επί της οδού Ηροδότου και Νεοφύτου Δούκα. (3746 και 3747/2017 αποφάσεις ΠΠΑ)
- Προσημείωση Υποθήκης υπέρ της Τράπεζας «Optima Bank» ύψους 14.400.000,00 για εξασφάλιση Κοινού Ομολογιακού Δανείου και Προσημείωση β τάξεως υπέρ DB Rydell στις α) οριζόντιες ιδιοκτησίες «Κατάστημα 1» επιφάνειας 726,62 β) «Κατάστημα 2» επιφάνειας 803,88 τ.μ γ) «Γραφεία» επιφάνειας 1.101,18 σε ακίνητο επί της οδού Κοδριγκτώνος 13 και Πατησίων 94 Αθήνα.

Επιπλέον εκχωρήθηκαν υπέρ της Τράπεζας Optima Bank τα μισθώματα των ανωτέρων ιδιοκτησιών και ενεχυριάστηκαν οι λογαριασμού όψεως της εταιρείας στην εν λόγω τράπεζα.

8. Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις ληξιπρόθεσμες μετά από 5 έτη

Παρακάτω αναλύονται οι υποχρεώσεις της εταιρείας μετά από 5 έτη.

Η εταιρεία έχει λάβει εγγυήσεις από μισθωτές ποσού ευρώ 646.531,52 οι οποίες λήγουν μετά από 5 έτη.

9. Χρηματοοικονομικές δεσμεύσεις, εγγυήσεις και ενδεχόμενες επιβαρύνσεις (ενδεχόμενες υποχρεώσεις) εκτός ισολογισμού

9.1 Χρηματοοικονομικές δεσμεύσεις

Η Εταιρεία έχει τις χρηματοοικονομικές δεσμεύσεις (συμβάσεις leasing):

03.01.00.001	EFG EUROBANK ERGASIAS LEASING "ΑΙΓΛΗ"	6.395.371,12

9.2 Εγγυήσεις

Η Εταιρεία έχει τις παρακάτω εγγυητικές επιστολές:

Εγγυητικές επιστολές		
02.14.01.000	Εγγυητική HUGO BOSS σε Eurobank	78.000,00
02.14.00.038	Εγγυητική Πειραιώς σε Τράπεζα της Ελλάδος για το Ακίνητο Απολλων Ηράκλειο Κρήτης	751.558,72

Εγγυήσεις Υπέρ τρίτων		
02.19.00.006	ΑΚΡΟΠΟΛ ΣΤΑΘΜΟΙ ΚΥΨΕΛΗΣ ΑΕ	900.000,00
02.19.00.007	GRAND PRIX AE	8.130.000,00
02.19.00.016	Χρηματική Εγγύηση σε Lamda Development	465.000,00

9.3 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Για τις χρήσεις 2010 έως 2021 η εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές με συνέπεια να υπάρχει το ενδεχόμενο επιβολής πρόσθετων φόρων και προσαυξήσεων κατά το χρόνο που θα εξετασθούν και οριστικοποιηθούν. Η Εταιρεία δεν έχει σχηματίσει σχετική πρόβλεψη στις οικονομικές της καταστάσεις αναφορικά με το θέμα αυτό, αλλά εκτιμάται ότι οι πιθανές φορολογικές υποχρεώσεις που θα προκύψουν δεν θα έχουν ουσιαστική επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις.

10. Προτεινόμενη διάθεση κερδών

Δεν υπάρχουν κέρδη προς διάθεση λόγω συσσωρευμένων ζημιών. Η εταιρεία δεν αναγνωρίζει αναβαλλόμενους φόρους και ως εκ τούτο για τις μεταφερόμενες φορολογικές ζημίες δεν αναγνωρίζεται κανένα δικαίωμα έναντι του Ελληνικού Δημοσίου.

11. Προκαταβολές και πιστώσεις προς τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου

Παρακάτω αναλύονται τα υπόλοιπα ανά μέλος ΔΣ και είδος συναλλαγής με ημερομηνία 31 Δεκεμβρίου 2021.

0001.0001Α	ΧΑΡΑΓΚΙΩΝΗ Θ. ΕΙΡΗΝΗ	45.000,00	Δοσοληπτικός
Α03001	ΧΑΡΑΓΚΙΩΝΗ Θ. ΕΙΡΗΝΗ	10.078,78	Υπηρεσίες Marketing δυνάμει Σύμβασης
Α01188	ΧΑΡΑΓΚΙΩΝΗ Θ. ΕΙΡΗΝΗ	5.357,40	Δοσοληπτικός
35.02.02.014	ΧΑΡΑΓΚΙΩΝΗ Θ. ΕΙΡΗΝΗ	101.704,06	Δοσοληπτικός
0002.0002Α	ΧΑΡΑΓΚΙΩΝΗΣ Π.ΝΙΚΗΦΟΡΟΣ	500.000,00	Προσύμφωνα Αγοραπωλησίας Ακινήτων
Μ00424	ΧΑΡΑΓΚΙΩΝΗΣ Π.ΝΙΚΗΦΟΡΟΣ	21.241,24	Δοσοληπτικός
53.20.00.001	ΧΑΡΑΓΚΙΩΝΗΣ Π.ΝΙΚΗΦΟΡΟΣ	2.493,88	Αμοιβές ΔΣ
0003.0003Α	ΧΑΡΑΓΙΩΝΗΣ ΝΙΚ. ΘΕΟΔΩΡΟΣ	5.537.261,78	Προσυμφωνα Αγοραπωλησιας Ακινητων
Α03000	ΧΑΡΑΓΙΩΝΗΣ ΝΙΚ. ΘΕΟΔΩΡΟΣ	-3.653,41	Καταβολή Ενφια Προσυμφώνων
Ι00016	ΧΑΡΑΓΙΩΝΗΣ ΝΙΚ. ΘΕΟΔΩΡΟΣ	26.088,70	Δοσοληπτικός
53.20.00.000	ΧΑΡΑΓΙΩΝΗΣ ΝΙΚ. ΘΕΟΔΩΡΟΣ	-60.000,00	Αμοιβές ΔΣ
Μ00259	ΧΑΡΑΓΚΙΩΝΗΣ Θ. ΝΙΚΗΦΟΡΟΣ	21.591,61	Δοσοληπτικός

12. Λοιπά έξοδα και ζημίες – λοιπά έσοδα και κέρδη

Το κονδύλι "λοιπά έξοδα και ζημίες" την Κατάστασης Αποτελεσμάτων αποτελείται από τα παρακάτω:

Φορολογικά πρόστιμα και προσαυξήσεις	705,82
Προσαυξήσεις εισφορών ασφαλιστικών ταμείων	0,53
Φόρος Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας	8.827,29
Τέλος επιτηδεύματος (΄Αρθρου 31,Ν.3986/11	1.000,00
Λοιπά Πρόστιμα και Προσαυξήσεις	41.381,56
Λοιπά έκτακτα και ανόργανα έξοδα	45.929,58
Ζημίες από εκποίηση ακινήτων	2.959.703,80

Ζημίες από εκποίηση μεταφορικών μέσων	0,01
Ζημίες από διαγραφή η καταστροφή παγίων	308,33
Φορολογικά πρόστιμα και προσαυξήσεις προηγ/νης Χρήσης	793,39
Κλοπές - Υπεξαιρέσεις προηγ/νων χρήσεων	3.711,68
Φόροι προηγ/νης χρήσης	2.985,06
Ακύρωση αποσβέσεων προηγ.χρήσεων	1,26
Λοιπά έξοδα προηγουμένων χρήσεων	8.045,94

Το κονδύλι "λοιπά έσοδα και κέρδη" την Κατάστασης Αποτελεσμάτων αποτελείται από τα παρακάτω:

81.01.01	Επιδοτήσεις	836.785,69
81.01.99	Λοιπά έκτακτα και ανόργανα έσοδα	30.701,05
81.03.00	Κέρδη από εκποίηση ακινήτων	162.154,89
81.03.03	Κέρδη από εκποίηση μεταφορικών μέσων	3.500,00
82.01.64	Ακύρωση Διαφόρων εξόδων	99,06
82.01.66	Ακύρωση υπερβολικών αποσβέσεων	264,50
82.01.99	Λοιπά έσοδα προηγουμένων χρήσεων	5.210,50

13. Παραδοχή της συνέχισης της δραστηριότητας

Η προβλεπόμενη πορεία της Εταιρείας παρόλες τις δυσκολίες τόσο στον χώρο της διαχείρισης ακινήτων όσο και στην ελληνική οικονομία, προβλέπεται ανοδική λόγω νέων επενδυτικών πρωτοβουλιών και αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας της καθώς και από τα πλάνα αναδιάρθρωσης του τραπεζικού δανεισμού της με ευνοϊκότερους όρους.

14. Πληροφορίες του άρθρου 1 παρ. 3 περ γ του νόμου 4403/2016

Δεν συντρέχει η περίπτωση απόκτησης ιδίων μετοχών που προβλέπεται στην παράγραφο 9 του άρθρου 16 του νόμου 2190/1920.

15. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού

Τόσο ο πόλεμος στην Ουκρανία όσο και συνεχιζόμενη η ανασφάλεια για τις εξελίξεις στο θέμα της πανδημίας έχουν σημαντικές επιπτώσεις στα μακροοικονομικά μεγέθη της παγκόσμιας και της ελληνικής

οικονομίας. Προς το παρών στη αγορά των ακινήτων στην οποία δραστηριοποιείται η εταιρεία δεν εμφανίζονται σημάδια αποσταθεροποίησης από την διαφαινόμενη οικονομική κρίση, τέτοια που να επηρεάζουν την εικόνα του ισολογισμού Η εταιρεία παρακολουθεί με προσοχή της εξελίξεις και είναι προετοιμασμένη για να προχωρήσει σε διορθωτικές κινήσεις για την σωστή και αξιόπιστη απεικόνιση των στοιχείων του ισολογισμού εφόσον κριθεί αναγκαίο

Αθήνα, 30 Σεπτεμβρίου 2022

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ	Η ΕΝΤΕΤΑΛΜΕΝΗ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
ΝΙΚΗΦΟΡΟΣ Π. ΧΑΡΑΓΚΙΩΝΗΣ	ΕΙΡΗΝΗ Θ. ΧΑΡΑΓΚΙΩΝΗ
Α.Δ.Τ.: ΑΕ 060099	Α.Δ.Τ.: ΑΙ 597374

Ο ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ

ΧΑΤΖΗΧΑΡΑΛΑΜΠΟΥΣ Δ. ΛΙΖΑ

ΑΔΕΙΑ Α ΤΑΞΗΣ 33679

ΑΔΤ: ΑΜ 190031