Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2022.11.18 14:55:06 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.:2821526

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **ΓΚΡΕΚΟ ΟΜΙΚΡΟΝ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**, το διακριτικό τίτλο **ΓΚΡΕΚΟ ΟΜΙΚΡΟΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.** και αριθμό ΓΕΜΗ **007533001000**.

Την **18/11/2022** καταχωρήθηκαν αυτοματοποιημένα στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), με **Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης 3310973,** οι εγκεκριμένες από την 29/10/2022 Γενική Συνέλευση οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία «ΓΚΡΕΚΟ ΟΜΙΚΡΟΝ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», το διακριτικό τίτλο «ΓΚΡΕΚΟ ΟΜΙΚΡΟΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» και αριθμό ΓΕΜΗ **007533001000**, για τη χρήση 01/01/2021 έως 31/12/2021.

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

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

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

Deloitte Ανώνυμη Εταιρία
Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών
Φραγκοκκλησιάς 3α & Γρανικού
151 25 Μαρούσι
Αθήνα, Ελλάδα

Τηλ.: +30 210 6781 100
www.deloitte.gr

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της εταιρείας «ΓΚΡΕΚΟ ΟΜΙΚΡΟΝ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας «ΓΚΡΕΚΟ ΟΜΙΚΡΟΝ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2021, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων και μεταβολών καθαρής θέσης της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σχετικές σημειώσεις.

Κατά τη γνώμη μας, εκτός από τις πιθανές επιπτώσεις του θέματος που μνημονεύεται στην παράγραφο της έκθεσής μας "Βάση για γνώμη με επιφύλαξη", οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας «ΓΚΡΕΚΟ ΟΜΙΚΡΟΝ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» κατά την 31η Δεκεμβρίου 2021 και τη χρηματοοικονομική της επίδοση για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4308/2014 όπως ισχύει.

Βάση για γνώμη με επιφύλαξη

Οι φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρείας δεν έχουν εξεταστεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις από 2016 μέχρι 2018. Ως εκ τούτου τα φορολογικά αποτελέσματα των χρήσεων αυτών δεν έχουν καταστεί οριστικά. Η Εταιρεία δεν έχει προβεί σε εκτίμηση των πρόσθετων φόρων και των προσαυξήσεων που πιθανόν καταλογιστούν σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο και δεν έχει σχηματίσει σχετική πρόβλεψη για αυτή την πιθανή υποχρέωση. Από τον έλεγχό μας δεν κατέστη εφικτό να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για την εκτίμηση του ύψους της πρόβλεψης που τυχόν απαιτείται να σχηματιστεί.

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ) όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στην ενότητα της έκθεσής μας "Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων". Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία, καθ' όλη τη διάρκεια του διορισμού μας, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών, όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα και έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας και του προαναφερόμενου Κώδικα Δεοντολογίας. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για γνώμη με επιφύλαξη.

Άλλο θέμα

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για την προηγούμενη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2020 δεν είναι ελεγμένες από ελεγκτή.

Ευθύνες της διοίκησης επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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

Ευθύνες της διοίκησης επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων – Συνέχεια

Κατά την κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της, γνωστοποιώντας όπου συντρέχει τέτοια περίπτωση, τα θέματα που σχετίζονται με τη συνεχιζόμενη δραστηριότητα και τη χρήση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός και εάν η διοίκηση είτε προτίθεται να ρευστοποιήσει την Εταιρεία ή να διακόψει τη δραστηριότητά της ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προβεί σ 'αυτές τις ενέργειες.

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις, στο σύνολο τους, είναι απαλλαγμένες από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος και να εκδώσουμε έκθεση ελεγκτή, η οποία περιλαμβάνει τη γνώμη μας. Η εύλογη διασφάλιση συνιστά διασφάλιση υψηλού επιπέδου, αλλά δεν είναι εγγύηση ότι ο έλεγχος που διενεργείται σύμφωνα με τα ΔΠΕ, όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, θα εντοπίζει πάντα ένα ουσιώδες σφάλμα, όταν αυτό υπάρχει. Σφάλματα δύναται να προκύψουν από απάτη ή από λάθος και θεωρούνται ουσιώδη όταν, μεμονωμένα ή αθροιστικά, θα μπορούσε εύλογα να αναμένεται ότι θα επηρέαζαν τις οικονομικές αποφάσεις των χρηστών, που λαμβάνονται με βάση αυτές τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Ως καθήκον του ελέγχου, σύμφωνα με τα ΔΠΕ όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, ασκούμε επαγγελματική κρίση και διατηρούμε επαγγελματικό σκεπτικισμό καθ' όλη τη διάρκεια του ελέγχου. Επίσης:

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.
- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό τη διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη διοίκηση.
- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από τη διοίκηση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των χρηματοοικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.
- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

Μεταξύ άλλων θεμάτων, κοινοποιούμε στη διοίκηση, το σχεδιαζόμενο εύρος και το χρονοδιάγραμμα του ελέγχου, καθώς και σημαντικά ευρήματα του ελέγχου, συμπεριλαμβανομένων όποιων σημαντικών ελλείψεων στις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου εντοπίζουμε κατά τη διάρκεια του ελέγχου μας.

Deloitte.

Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

Λαμβάνοντας υπόψη ότι η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, κατ' εφαρμογή των διατάξεων της παραγράφου 5 του άρθρου 2 (μέρος Β) του Ν. 4336/2015, σημειώνουμε ότι:

α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31.12.2021.

β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας, για την εταιρεία «ΓΚΡΕΚΟ ΟΜΙΚΡΟΝ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 27 Οκτωβρίου 2022

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Θεόδωρος Κ. Τασιούλας
Α.Μ. ΣΟΕΛ: 41061
Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών
Φραγκοκκλησιάς 3α & Γρανικού, 151 25 Μαρούσι
Α.Μ. ΣΟΕΛ: Ε 120

MAKING AN IMPACT THAT MATTERS since 1845

This document has been prepared by Deloitte Certified Public Accountants Societe Anonyme.
Deloitte Certified Public Accountants Societe Anonyme, a Greek company, registered in Greece with registered number 0001223601000 and its registered office at Marousi, Attica, 3a Fragkokklisias & Granikou str., 151 25, is one of the Deloitte Central Mediterranean S.r.l. ("DCM") countries. DCM, a company limited by guarantee registered in Italy with registered number 09599600963 and its registered office at Via Tortona no. 25, 20144, Milan, Italy is one of the Deloitte NSE LLP geographies. Deloitte NSE LLP is a UK limited liability partnership and member firm of DTTL, a UK private company limited by guarantee.
DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL, Deloitte NSE LLP and Deloitte Central Mediterranean S.r.l. do not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more about our global network of member firms.

Ετήσια Έκθεση Διαχειριστών προς την Γενική Συνέλευση των Μετόχων

Κύριοι Μέτοχοι,

Σύμφωνα με το Νόμο 4548/2018 αι το Καταστατικό της **ΓΚΡΕΚΟ ΟΜΙΚΡΟΝ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.** (εφεξής η «Εταιρεία»), σας παρουσιάζουμε τη δραστηριότητα της Εταιρείας κατά την δέκατη τέταρτη (14η) εταιρική χρήση λειτουργίας της (01/01/2021 - 31/12/2021).

ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΩΝ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Στην παρούσα χρήση η Εταιρεία πραγματοποίησε κύκλο εργασιών ευρώ 527.336,94 και εμφάνισε μικτό αποτέλεσμα χρήσης ευρώ 413.567,47. Η Εταιρεία παρουσίασε στη κλειόμενη χρήση κέρδη προ φόρων ύψους ευρώ 691.977,68.

Τα Ίδια Κεφάλαια κατά την 31η Δεκεμβρίου 2021 ανέρχονται σε ευρώ 980.439,98 .

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρείας για την χρήση 2021 παρατίθενται ακολούθως:

Δείκτες Οικονομικής Διαρθρώσεως		31/12/2021		31/12/2020	
ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	=	351.660,79	2,52%	328.342,15	2,46%
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		13.939.781,83		13.335.260,86	
ΠΑΓΙΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	=	13.588.121,04	97,48%	13.006.918,71	97,54%
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		13.939.781,83		13.335.260,86	
Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την αναλογία κεφαλαίων που διαθέτει η Εταιρεία σε κυκλοφοριακό και πάγιο ενεργητικό.					
ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ	=	980.439,98	7,57%	-9.490.860,65	-41,58%
ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		12.959.341,85		22.826.121,51	
Ο δείκτης εμφανίζει την ισορροπία ιδίων και ξένων κεφαλαίων της Εταιρείας					
ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	=	12.959.341,85	92,97%	22.826.121,51	171,17%
ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ		13.939.781,83		13.335.260,86	
ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ	=	980.439,98	7,03%	-9.490.860,65	-71,17%
ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ		13.939.781,83		13.335.260,86	
Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την εξάρτηση της Εταιρείας από εξωτερικά κεφάλαια.					
ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ	=	980.439,98	7,22%	-9.490.860,65	-72,97%
ΠΑΓΙΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ		13.588.121,04		13.006.918,71	
Ο δείκτης αυτός δείχνει το βαθμό χρηματοδοτήσεως των ακινητοποιήσεων της Εταιρείας από τα Ίδια Κεφάλαια.					
ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	=	351.660,79	82,98%	328.342,15	1,54%
ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ		423.802,37		21.287.010,88	
Ο δείκτης αυτός δείχνει τη δυνατότητα της Εταιρείας να καλύψει τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της με τα Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία.					
ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΚΙΝΗΣΕΩΣ		-72.141,58	-20,51%	-20.958.668,73	-6383,18%
ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ		351.660,79		328.342,15	
Ο αριθμοδείκτης αυτός απεικονίζει σε ποσοστό το τμήμα του Κυκλοφορούντος ενεργητικού το οποίο χρηματοδοτείται από το πλεόνασμα των διαρκών κεφαλαίων (Ιδίων Κεφαλαίων και Μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων).					

Δείκτες αποδοτικότητας		31/12/2021		31/12/2020	
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΠΡΟ ΦΟΡΩΝ	=	691.977,68	50,49%	648.841,14	43,11%
ΣΥΝΟΛΟ ΕΣΟΔΩΝ		1.370.513,12		1.505.165,01	
Ο αριθμοδείκτης αυτός απεικονίζει την συνολική απόδοση της Εταιρείας σε σύγκριση με τα συνολικά της έσοδα.					
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΠΡΟ ΦΟΡΩΝ	=	691.977,68	70,58%	648.841,14	-6,84%
ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ		980.439,98		-9.490.860,65	
Ο αριθμοδείκτης αυτός απεικονίζει την αποδοτικότητα των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας.					
ΜΙΚΤΟ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ	=	412.029,96	78,13%	254.289,95	61,18%
ΚΥΚΛΟΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ		527.336,94		415.618,45	
Ο αριθμοδείκτης αυτός απεικονίζει το ποσοστιαίο μέγεθος του μικτού κέρδους επί των πωλήσεων της Εταιρείας.					
ΜΙΚΤΟ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ	=	412.029,96	357,33%	254.289,95	157,62%
ΚΟΣΤΟΣ ΠΩΛΗΣΕΩΝ		115.306,98		161.328,50	
Ο αριθμοδείκτης αυτός απεικονίζει το ποσοστιαίο μέγεθος του μικτού κέρδους επί των κόστους πωλήσεων της Εταιρείας.					

Σημαντικές επιδράσεις του κορωνοϊού (COVID-19).

Βάσει νομοθεσίας του Ελληνικού Δημοσίου για την αντιμετώπιση των δυσμενών επιπτώσεων της πανδημίας του COVID-19 αποφασίστηκε στους μισθωτές επαγγελματικής εγκατάστασης η παράταση της μείωσης ενοικίου κατά 40% κατά την περίοδο του πρώτου τετραμήνου 2021 όπου εφαρμόστηκε η απαγόρευση μετακινήσεων "lockdown" για την προστασία από τη διασπορά του ιού. Ένας εκ των μισθωτών της Εταιρείας εφάρμοσε την παραπάνω απόφαση μόνο για τους μήνες Μάρτιο και Απρίλιο οπότε η συνολική μείωση που προκλήθηκε στον κύκλο εργασιών της Εταιρείας από την επιβολή μείωσης ανήλθε σε αξία ευρώ 40.788,32. Η Διοίκηση της Εταιρείας εξέτασε την τρέχουσα βάση λειτουργικών εξόδων και εστίασε σε συγκεκριμένες πρωτοβουλίες εξοικονόμησης κόστους προκειμένου να ελαχιστοποιήσει τις επιπτώσεις από την μείωση εσόδων που ήδη υπέστη. Εκτός από τις λειτουργικές επιδόσεις, η διοίκηση αξιολόγησε την ταμειακή θέση της Εταιρείας και διενήργησε ανάλυση ευαισθησίας για τον ετήσιο προϋπολογισμό και τις προβλέψεις των ταμειακών ροών της.

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΓΙΑ ΤΟ 2022

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στην διαχείριση ακινήτων. Στις 31/12/2021 είχε στην κυριότητά της ποσοστό 75% σε ένα επταώροφο κτίριο γραφείων επί της οδού Όθωνος 6 στην Αθήνα, το οποίο ήταν μισθωμένο στο μεγαλύτερο μέρος του. Η Διοίκηση της Εταιρείας επιδιώκει την βελτιστοποίηση της μίσθωσης των διαθεσίμων χώρων πάντα σε σχέση και με τις συνθήκες της αγοράς.

Επίδραση COVID-19 (κορωνοϊού)

Το 2021 αποτέλεσε μια ιδιάζουσα χρονιά, αφού η πανδημία συνέχισε να επηρεάζει τόσο την οικονομία όσο και την κτηματαγορά. Τα καταστήματα καθώς και ο γραφειακός τομέας επέδειξαν αξιοσημείωτα επίπεδα αντοχών συγκριτικά με άλλους τύπους ακινήτων, σε όρους μισθωτικών αξιών, πληρότητας και επενδυτικών αποδόσεων, κάτι που αντικατοπτρίστηκε θετικά στα αποτελέσματα αναπροσαρμογής επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες.

Για το 2022, εφόσον δεν υπάρξει κάποια αναπάντεχα αρνητική εξέλιξη λόγω του COVID-19, τα αποτελέσματα δεν φαίνεται να επηρεάζονται περαιτέρω δυσμενώς από την πανδημία. Παρόλα αυτά, κάθε πιθανή επίπτωση στην Χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρείας θα εξαρτηθεί από τις συνεχιζόμενες και εκτός ελέγχου εξελίξεις, από τυχόν νέα μέτρα περιορισμού και αντιμετώπισης της πανδημίας αλλά και από την εφαρμογή των στρατηγικών ενίσχυσης της οικονομίας.

Τα κεφάλαια του Ταμείου Ανάκαμψης αναμένεται να διαδραματίσουν καταλυτικό ρόλο στην εξέλιξη των τοπικών επιχειρηματικών δεδομένων. Επίσης, οι εκτιμώμενοι ρυθμοί ανάπτυξης της Χώρας για τα έτη 2022-2023 δημιουργούν σοβαρές προϋποθέσεις επανάκτησης του χαμένου, λόγω COVID-19, εδάφους στον τομέα της ακίνητης περιουσίας, πάντα υπό το πρίσμα των νέων τάσεων. Η παρατεταμένη υγειονομική κρίση δημιούργησε νέα δεδομένα και επέφερε αλλαγές στις συνήθειες των χρηστών των χώρων.

Γεωπολιτικές και ενεργειακές εξελίξεις
Τα πρόσφατα γεωπολιτικά γεγονότα στην Ουκρανία, οι στρατιωτικές ενέργειες από τη Ρωσία και η απάντηση των ευρωπαϊκών χωρών και των Ηνωμένων Πολιτειών με τη μορφή οικονομικών κυρώσεων θα επηρεάσουν τις παγκόσμιες αγορές ενέργειας και τις οικονομικές εξελίξεις γενικότερα. Η Εταιρεία παρακολουθεί τις εξελίξεις και σχεδιάζει τις ανάλογες ενέργειες, όπου κριθεί σκόπιμο. Η Εταιρεία θεωρεί αυτά τα γεγονότα ως μη διορθωτικά μετά την περίοδο αναφοράς και η πιθανή επίδραση τους δεν μπορεί να εκτιμηθεί αυτή τη στιγμή, καθώς δεν υπάρχει ασφαλής εκτίμηση των μελλοντικών εξελίξεων.

Ανησυχητικό πλέον χαρακτηριστικό διεθνώς αποτελεί ο υψηλός πληθωρισμός, με τα ακίνητα όμως να αποτελούν μια από τις σημαντικότερες επιλογές πολλών επενδυτών που αναζητούν επενδυτικά εργαλεία πληθωριστικής προστασίας.
Οι πρόσφατες δυσάρεστες εξελίξεις στις σχέσεις Ρωσίας – Ουκρανίας έχουν σαφώς αυξήσει την αβεβαιότητα σχετικά με τις τιμές ενέργειες και συντελούν σε περαιτέρω πληθωριστικές πιέσεις.
Σε επίπεδο Εταιρείας, τα υφιστάμενα μισθωτήρια παρέχουν, στη συντριπτική τους πλειονότητά, κάλυψη έναντι του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή. Επιπρόσθετα, λαμβάνεται υπόψιν η μεγάλη αύξηση του κόστους κατασκευής και ανάπτυξης ακινήτων, κατά την αξιολόγηση όλων των προτεινόμενων σε αυτήν νέων εγχειρημάτων. Αναλύεται αδιάληπτα κάθε νέο στοιχείο, τόσο στην κτηματαγορά όσο και σε μακροοικονομικό επίπεδο, προκειμένου να επαναξιολογηθούν τα επενδυτικά σχέδια και να επαναπροσδιοριστεί η επιχειρηματική της στρατηγική.

ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΚΑΙ ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΕΣ

Παράγοντες Χρηματοοικονομικού Κινδύνου:
Η Εταιρεία εκτίθεται δυνητικά σε μια σειρά χρηματοοικονομικών κινδύνων συμπεριλαμβανομένων των κινδύνων συναλλαγματικών ισοτιμιών και επιτοκίων, πιστωτικών κινδύνων και κινδύνων ρευστότητας.

Η στρατηγική της Εταιρείας στο θέμα των χρηματοοικονομικών κινδύνων εστιάζεται στην προσπάθεια ελαχιστοποίησης των ενδεχόμενων αρνητικών επιπτώσεων αυτών.

i) Συναλλαγματικός κίνδυνος
Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε συναλλαγματικό κίνδυνο διότι το σύνολο των συναλλαγών της εκτελείται σε Ευρώ. Δεν υπάρχουν συμμετοχές σε εταιρείες του εξωτερικού ούτε επενδύσεις με ρήτρες ξένων νομισμάτων, με αποτέλεσμα να μην υφίσταται συναλλαγματικός κίνδυνος συνδεόμενος με περιουσιακά στοιχεία.

ii) Κίνδυνος μεταβολής επιτοκίων
Ο εν λόγω κίνδυνος προέρχεται από την πιθανότητα αύξησης των βραχυπροθέσμων και μακροπροθέσμων επιτοκίων. Ο κίνδυνος αυτός αφορά το ομολογιακό δάνειο που έχει εκδώσει η Εταιρεία (ευρώ 5.000.000,00) με ομολογιούχο την Τράπεζα Eurobank και ο εκτοκισμός υπολογίζεται με βάση το επιτόκιο Euribor το οποίο είναι οριακά θετικόαυτή τη στιγμή . Δεν αφορά τα ομολογιακά δάνεια που έχει εκδώσει η Εταιρεία με τη μητρική της εταιρεία δεδομένου ότι το επιτόκιο του είναι σταθερό. Η έκθεση σε κίνδυνο επιτοκίων των δανειακών υποχρεώσεων εκτιμάται ως πολύ χαμηλή.

iii) Πιστωτικός κίνδυνος
Η Εταιρεία μισθώνει τα ακίνητα της σε μεγάλες εταιρείες που παρουσιάζουν μικρό πιστωτικό κίνδυνο. Ταυτόχρονα προεισπράττει τα μισθώματα της στην αρχή κάθε μήνα. Κατά συνέπεια ο πιστωτικός κίνδυνος που αντιμετωπίζει η Εταιρεία εκτιμάται ως πολύ χαμηλός.

iv) Κίνδυνος ρευστότητας
Η διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας από την Εταιρεία, προϋποθέτει επαρκείς εξασφαλίσεις χρηματικών διαθεσίμων. Το σύνολο των αναγκών για την πραγματοποίηση των αρχικών επενδύσεων σε ακίνητα έχουν καλυφθεί από την έκδοση ομολογιακών δανείων, των οποίων οι υποχρεώσεις προς τους ομολογιούχους θα πρέπει να καλυφθούν στο τέλος της πενταετίας από την έκδοση τους. Δεδομένου ότι οι λοιπές ανάγκες ρευστότητας είναι ελάχιστες, ο κίνδυνος ρευστότητας εκτιμάται από την διοίκηση ως χαμηλός. Η Διοίκηση αναγνωρίζει ότι σύμφωνα με την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης, το σύνολο των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων υπερβαίνει το σύνολο του κυκλοφορούντος ενεργητικού, εξαιτίας τόκων πληρωτέων προς την

μητρική εταιρεία.
Σημειώνεται ότι το σύνολο της καθαρής θέσης της εταιρείας είναι θετικό και η Εταιρεία μπορεί να ανταπεξέλθει στις ημερήσιες λειτουργικές ανάγκες της.
Οι μελλοντικές ταμειακές ροές λαμβάνοντας υπόψιν το τρέχον και αναμενόμενο περιβάλλον εντός του οποίου λειτουργεί αναμένεται να ανατρέψουν το αρνητικό κυκλοφορούν ενεργητικό.
Τέλος, η μητρική εταιρεία έχει δηλώσει την πρόθεση της να μην απαιτήσει τους δεδουλευμένους τόκων επί των ιστορικών ενδοομιλικών δανείων για τους τουλάχιστον 12 επόμενους μήνες.

ΔΙΑΘΕΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ

Η κλειόμενη χρήση παρουσίασε κέρδη προ φόρων ποσού ευρώ 691.977,68. Το σύνολο της Καθαρής Θέσης της Εταιρείας για την κλειόμενη χρήση ανέρχεται σε ευρώ 980.439,98.

ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΣΤΟΝ ΤΟΜΕΑ ΕΡΕΥΝΑΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Η Εταιρεία δεν δραστηριοποιείται στο τομέα της έρευνας και ανάπτυξης.

ΔΙΑΘΕΣΙΜΟ ΣΥΝΑΛΛΑΓΜΑ

Η Εταιρεία δεν έχει στην κατοχή της διαθέσιμο συνάλλαγμα.

ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΜΕΣΑ

Η Εταιρεία δεν είχε στην κατοχή της κατά την 31.12.2021 κανένα χρηματοοικονομικό μέσο.

ΑΚΙΝΗΤΑ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Η Εταιρεία κατά την 31.12.2021 είχε στην κατοχή της ποσοστό 75% σε ένα επταώροφο κτίριο γραφείων επί της οδού Όθωνος 6 στην Αθήνα.

ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Η Εταιρεία δεν έχει υποκαταστήματα.

ΚΑΤΕΧΟΜΕΝΕΣ ΑΠΟ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΙΔΙΕΣ ΜΕΤΟΧΕΣ

Η Εταιρεία μέχρι την 31.12.2021 δεν έχει στην κατοχή της ίδιες μετοχές ούτε έχει εγκρίνει οποιοδήποτε πρόγραμμα αποκτήσεως ιδίων μετοχών.

ΕΡΓΑΣΙΑΚΑ ΘΕΜΑΤΑ-ΠΡΟΣΩΠΙΚΟ

Η Εταιρεία κατά την διάρκεια της κλειόμενης χρήσεως δεν απασχόλησε προσωπικό.

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ

Η Εταιρεία αναγνωρίζοντας την ανάγκη για συνεχή βελτίωση της περιβαλλοντικής επίδοσης με βάση τις αρχές της αειφόρου ανάπτυξης και σε συμμόρφωση με τη νομοθεσία και τα διεθνή πρότυπα, στοχεύει σε μία ισορροπημένη οικονομική ανάπτυξη σε αρμονία με το φυσικό περιβάλλον. Ακολουθώντας μία πορεία βιώσιμης ανάπτυξης, ασκεί τις δραστηριότητες της με τρόπο που να εξασφαλίζει την προστασία του περιβάλλοντος.

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΠΟΥ ΕΛΑΒΑΝ ΧΩΡΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΛΗΞΗ ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ

Επίδραση COVID-19 (κορωνοϊού)

Για το 2022, εφόσον δεν υπάρξει κάποια αναπάντεχα αρνητική εξέλιξη λόγω του COVID-19, τα αποτελέσματα δεν φαίνεται να επηρεάζονται περαιτέρω δυσμενώς από την πανδημία. Παρόλα αυτά, κάθε πιθανή επίπτωση στην Χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρείας θα εξαρτηθεί από τις συνεχιζόμενες και εκτός ελέγχου εξελίξεις, από τυχόν νέα μέτρα περιορισμού και αντιμετώπισης της πανδημίας αλλά και από την εφαρμογή των στρατηγικών ενίσχυσης της οικονομίας.
Τα κεφάλαια του Ταμείου Ανάκαμψης αναμένεται να διαδραματίσουν καταλυτικό ρόλο στην εξέλιξη των τοπικών επιχειρηματικών δεδομένων. Επίσης, οι εκτιμώμενοι ρυθμοί ανάπτυξης της Χώρας για τα έτη 2022-2023 δημιουργούν σοβαρές προϋποθέσεις επανάκτησης του χαμένου, λόγω COVID-19, εδάφους στον τομέα της ακίνητης περιουσίας, πάντα υπό το πρίσμα των νέων τάσεων. Η παρατεταμένη υγειονομική κρίση δημιούργησε νέα δεδομένα και επέφερε αλλαγές στις συνήθειες των χρηστών των χώρων.

Γεωπολιτικές και ενεργειακές εξελίξεις

Τα πρόσφατα γεωπολιτικά γεγονότα στην Ουκρανία, οι στρατιωτικές ενέργειες από τη Ρωσία και η απάντηση των ευρωπαϊκών χωρών και των Ηνωμένων Πολιτειών με τη μορφή οικονομικών κυρώσεων θα επηρεάσουν τις παγκόσμιες αγορές ενέργειας και τις οικονομικές εξελίξεις γενικότερα. Η Εταιρεία παρακολουθεί τις εξελίξεις και σχεδιάζει τις ανάλογες ενέργειες, όπου κριθεί σκόπιμο. Η Εταιρεία θεωρεί αυτά τα γεγονότα ως μη διορθωτικά μετά την περίοδο αναφοράς και η πιθανή επίδραση τους δεν μπορεί να εκτιμηθεί αυτή τη στιγμή, καθώς δεν υπάρχει ασφαλής εκτίμηση των μελλοντικών εξελίξεων.
Ανησυχητικό πλέον χαρακτηριστικό διεθνώς αποτελεί ο υψηλός πληθωρισμός, με τα ακίνητα όμως να αποτελούν μια από τις σημαντικότερες επιλογές πολλών επενδυτών που αναζητούν επενδυτικά εργαλεία πληθωριστικής προστασίας.
Οι πρόσφατες δυσάρεστες εξελίξεις στις σχέσεις Ρωσίας – Ουκρανίας έχουν σαφώς αυξήσει την αβεβαιότητα σχετικά με τις τιμές ενέργειες και συντελούν σε περαιτέρω πληθωριστικές πιέσεις.

Σε επίπεδο Εταιρείας, τα υφιστάμενα μισθωτήρια παρέχουν, στη συντριπτική τους πλειονότητά, κάλυψη έναντι του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή. Επιπρόσθετα, λαμβάνεται υπόψιν η μεγάλη αύξηση του κόστους κατασκευής και ανάπτυξης ακινήτων, κατά την αξιολόγηση όλων των προτεινόμενων σε αυτήν νέων εγχειρημάτων. Αναλύεται αδιάληπτα κάθε νέο στοιχείο, τόσο στην κτηματαγορά όσο και σε μακροοικονομικό επίπεδο, προκειμένου να επαναξιολογηθούν τα επενδυτικά σχέδια και να επαναπροσδιοριστεί η επιχειρηματική της στρατηγική.

Αθήνα, 27 Οκτωβρίου 2022

Η ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.	Ο Δ/ΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ	ΤΟ ΜΕΛΟΣ Δ.Σ.
Δέσποινα Ιωάννου	Νικόλαος Μπαλάνης	Ηλίας Σακελλαρίου
Α.Δ.Τ. ΑΖ 623073	Α.Δ.Τ. ΑΟ 127674	Α.Δ.Τ. ΑΟ 624053

ΓΚΡΕΚΟ ΟΜΙΚΡΟΝ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.

ΕΤΗΣΙΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

για την χρήση από
1η Ιανουαρίου 2021 έως την 31η Δεκεμβρίου 2021

σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα (Ε.Λ.Π.)

Πίνακας περιεχομένων

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ 1
ΕΤΗΣΙΑ ΈΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΩΝ ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ 3
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ 13
1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ 13
2 ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΤΑΡΤΙΣΗΣ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ 13
2.1 Βάση κατάρτισης των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων 13
2.2 Έγκριση των Οικονομικών Καταστάσεων 14
2.3 Καλυπτόμενη περίοδος 14
2.4 Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων 14
2.5 Παρέκκλιση από την εφαρμογή διάταξης νόμου για εκπλήρωση της υποχρέωσης εύλογης παρουσίασης (Άρθρο 29, παρ. 6) 14
3 ΣΥΝΟΨΗ ΤΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ ΚΑΙ ΜΕΘΟΔΩΝ (ΆΡΘΡΟ 29, ΠΑΡ. 5) 14
3.1 Μετατροπή ξένου νομίσματος 14
3.2 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία 15
3.2.1 Ακίνητα, μηχανολογικός και λοιπός εξοπλισμός και λοιπά ενσώματα στοιχεία 15
3.3 Άυλα πάγια στοιχεία 16
3.3.1 Λογισμικό 16
3.4 Απομείωση αξίας ενσώματων και άυλων πάγιων περιουσιακών στοιχείων 16
3.5 Παύση αναγνώρισης παγίων 16
3.6 Μισθώσεις 16
3.6.1 Χρηματοδοτικές μισθώσεις 16
3.6.2 Λειτουργικές μισθώσεις 17
3.7 Προκαταβολές δαπανών και λοιπά μη χρηματοοικονομικά στοιχεία 17
3.8 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία 17
3.9 Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων 17
3.10 Παύση αναγνώρισης χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων 18
3.11 Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα 18
3.12 Καθαρή Θέση 18
3.13 Προβλέψεις 18
3.14 Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις 19
3.15 Μη Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις 19
3.16 Φόροι εισοδήματος 19
3.16.1 Τρέχων φόρος εισοδήματος 19
3.16.2 Αναβαλλόμενοι φόροι 19
3.17 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις 20
3.18 Ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία 20
3.19 Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού 20
3.20 Αναγνώριση εσόδων 20
Έσοδα από την παροχή υπηρεσιών 20
Έσοδα από τόκους 20
3.21 Κόστος δανεισμού 20
3.22 Διανομή μερισμάτων 21
3.23 Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών μέσων 21
3.24 Αλλαγές λογιστικών πολιτικών, αλλαγές λογιστικών εκτιμήσεων και διορθώσεις λαθών 21
3.24.1 Αλλαγή λογιστικών πολιτικών 21
3.24.2 Αλλαγή λογιστικών εκτιμήσεων 21
3.24.3 Διόρθωση σφαλμάτων προηγούμενων χρήσεων 21
4 ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΚΡΙΣΕΙΣ 21
4.1 Φόρος εισοδήματος 22
4.2 Εύλογες αξίες και ωφέλιμες ζωές των ενσώματων ακινητοποιήσεων 22
4.3 Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις 22
4.4 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις 22
5 ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ 22
5.1 5.1 Επενδυτικά ακίνητα (Άρθρο 29, παρ. 8) 22
5.1.1 Πληροφορίες για την περίπτωση επιμέτρησης στην εύλογη αξία, σύμφωνα με το άρθρο 24 του νόμου

4308/2014 (Άρθρο 29, παρ. 10) 23
5.2 Άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία (Άρθρο 29, παρ. 8) 24
5.3 Εμπορικές απαιτήσεις 24
5.4 Προπληρωμένα έξοδα 24
5.5 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα 24
5.6 Καθαρή Θέση (Άρθρο 29, παρ. 12) 24
5.6.1 Αποτελέσματα εις νέο 26
5.7 Εμπορικές υποχρεώσεις 26
5.8 Έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα 26
5.9 Έσοδα επόμενης χρήσης 26
5.10 Κύκλος εργασιών 26
5.11 Έξοδα ανά κατηγορία 26
5.12 Τρέχων και Αναβαλλόμενος φόρος 27
6 ΛΟΙΠΕΣ ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ 28
6.1 Χρηματοοικονομικές δεσμεύσεις (Άρθρο 29, παρ. 16) 28
6.2 Εγγυήσεις (Άρθρο 29, παρ. 16) 29
6.2.1 Ληφθείσες εγγυήσεις 29
6.2.2 Χορηγηθείσες εγγυήσεις 29
6.3 Ενδεχόμενες και ανειλημμένες υποχρεώσεις/απαιτήσεις (Άρθρο 29, παρ. 16) 30
6.3.1 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις 30
6.4 Διανομή κερδών 30
6.4.1 Προτεινόμενη διανομή κερδών (Άρθρο 29, παρ. 19) 30
6.4.2 Διανομή κερδών εντός της χρήσης (Άρθρο 29, παρ. 20) 31
6.5 Λογιστικός χειρισμός ζημιών (Άρθρο 29, παρ. 21) 31
6.6 Υφιστάμενα εμπράγματα βάρη 31
6.7 Προκαταβολές και πιστώσεις σε μέλη διοικητικών, διαχ/κών και εποπτικών οργάνων (Άρθρο 29, παρ. 25) 32
6.8 Συναλλαγές και υπόλοιπα συνδεδεμένων μερών (Άρθρο 29, παρ. 31) 32
6.8.1 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη 32
6.8.2 Υπόλοιπα απαιτήσεων – υποχρεώσεων από και προς τα συνδεδεμένα μέρη 32
6.8.3 Παροχές σε μέλη διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών συμβουλίων (Άρθρο 29, π. 30) 32
6.9 Μεταγενέστερα γεγονότα (Άρθρο 29, παρ. 9) 32

Ετήσια Έκθεση Διαχειριστών προς την Γενική Συνέλευση των Μετόχων

Κύριοι Μέτοχοι,

Σύμφωνα με το Νόμο 4548/2018 αι το Καταστατικό της **ΓΚΡΕΚΟ ΟΜΙΚΡΟΝ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.** (εφεξής η «Εταιρεία»), σας παρουσιάζουμε τη δραστηριότητα της Εταιρείας κατά την δέκατη τέταρτη (14η) εταιρική χρήση λειτουργίας της (01/01/2021 - 31/12/2021).

ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΩΝ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Στην παρούσα χρήση η Εταιρεία πραγματοποίησε κύκλο εργασιών ευρώ 527.336,94 και εμφάνισε μικτό αποτέλεσμα χρήσης ευρώ 413.567,47. Η Εταιρεία παρουσίασε στη κλειόμενη χρήση κέρδη προ φόρων ύψους ευρώ 691.977,68.

Τα Ίδια Κεφάλαια κατά την 31η Δεκεμβρίου 2021 ανέρχονται σε ευρώ 980.439,98 .

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρείας για την χρήση 2021 παρατίθενται ακολούθως:

Δείκτες Οικονομικής Διαρθρώσεως		31/12/2021		31/12/2020	
ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	=	351.660,79	2,52%	328.342,15	2,46%
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		13.939.781,83		13.335.260,86	
ΠΑΓΙΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	=	13.588.121,04	97,48%	13.006.918,71	97,54%
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		13.939.781,83		13.335.260,86	
Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την αναλογία κεφαλαίων που διαθέτει η Εταιρεία σε κυκλοφοριακό και πάγιο ενεργητικό.					
ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ	=	980.439,98	7,57%	-9.490.860,65	-41,58%
ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		12.959.341,85		22.826.121,51	
Ο δείκτης εμφανίζει την ισορροπία ιδίων και ξένων κεφαλαίων της Εταιρείας					
ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	=	12.959.341,85	92,97%	22.826.121,51	171,17%
ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ		13.939.781,83		13.335.260,86	
ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ	=	980.439,98	7,03%	-9.490.860,65	-71,17%
ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ		13.939.781,83		13.335.260,86	
Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την εξάρτηση της Εταιρείας από εξωτερικά κεφάλαια.					
ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ	=	980.439,98	7,22%	-9.490.860,65	-72,97%
ΠΑΓΙΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ		13.588.121,04		13.006.918,71	
Ο δείκτης αυτός δείχνει το βαθμό χρηματοδοτήσεως των ακινητοποιήσεων της Εταιρείας από τα Ίδια Κεφάλαια.					
ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	=	351.660,79	82,98%	328.342,15	1,54%
ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ		423.802,37		21.287.010,88	
Ο δείκτης αυτός δείχνει τη δυνατότητα της Εταιρείας να καλύψει τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της με τα Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία.					
ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΚΙΝΗΣΕΩΣ		-72.141,58	-20,51%	-20.958.668,73	-6383,18%
ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ		351.660,79		328.342,15	
Ο αριθμοδείκτης αυτός απεικονίζει σε ποσοστό το τμήμα του Κυκλοφορούντος ενεργητικού το οποίο χρηματοδοτείται από το πλεόνασμα των διαρκών κεφαλαίων (Ιδίων Κεφαλαίων και Μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων).					

Δείκτες αποδοτικότητας		31/12/2021		31/12/2020	
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΠΡΟ ΦΟΡΩΝ	=	691.977,68	50,49%	648.841,14	43,11%
ΣΥΝΟΛΟ ΕΣΟΔΩΝ		1.370.513,12		1.505.166,01	
Ο αριθμοδείκτης αυτός απεικονίζει την συνολική απόδοση της Εταιρείας σε σύγκριση με τα συνολικά της έσοδα.					
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΠΡΟ ΦΟΡΩΝ	=	691.977,68	70,58%	648.841,14	-6,84%
ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ		980.439,98		-9.490.860,65	
Ο αριθμοδείκτης αυτός απεικονίζει την αποδοτικότητα των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας.					
ΜΙΚΤΟ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ	=	412.029,96	78,13%	254.289,95	61,18%
ΚΥΚΛΟΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ		527.336,94		415.618,45	
Ο αριθμοδείκτης αυτός απεικονίζει το ποσοστιαίο μέγεθος του μικτού κέρδους επί των πωλήσεων της Εταιρείας.					
ΜΙΚΤΟ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ	=	412.029,96	357,33%	254.289,95	157,62%
ΚΟΣΤΟΣ ΠΩΛΗΣΕΩΝ		115.306,98		161.328,50	
Ο αριθμοδείκτης αυτός απεικονίζει το ποσοστιαίο μέγεθος του μικτού κέρδους επί των κόστους πωλήσεων της Εταιρείας.					

Σημαντικές επιδράσεις του κορωνοϊού (COVID-19).

Βάσει νομοθεσίας του Ελληνικού Δημοσίου για την αντιμετώπιση των δυσμενών επιπτώσεων της πανδημίας του COVID-19 αποφασίστηκε στους μισθωτές επαγγελματικής εγκατάστασης η παράταση της μείωσης ενοικίου κατά 40% κατά την περίοδο του πρώτου τετραμήνου 2021 όπου εφαρμόστηκε η απαγόρευση μετακινήσεων "lockdown" για την προστασία από τη διασπορά του ιού. Ένας εκ των μισθωτών της Εταιρείας εφάρμοσε την παραπάνω απόφαση μόνο για τους μήνες Μάρτιο και Απρίλιο οπότε η συνολική μείωση που προκλήθηκε στον κύκλο εργασιών της Εταιρείας από την επιβολή μείωσης ανήλθε σε αξία ευρώ 40.788,32. Η Διοίκηση της Εταιρείας εξέτασε την τρέχουσα βάση λειτουργικών εξόδων και εστίασε σε συγκεκριμένες πρωτοβουλίες εξοικονόμησης κόστους προκειμένου να ελαχιστοποιήσει τις επιπτώσεις από την μείωση εσόδων που ήδη υπέστη. Εκτός από τις λειτουργικές επιδόσεις, η διοίκηση αξιολόγησε την ταμειακή θέση της Εταιρείας και διενήργησε ανάλυση ευαισθησίας για τον ετήσιο προϋπολογισμό και τις προβλέψεις των ταμειακών ροών της.

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΓΙΑ ΤΟ 2022

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στην διαχείριση ακινήτων. Στις 31/12/2021 είχε στην κυριότητά της ποσοστό 75% σε ένα επταώροφο κτίριο γραφείων επί της οδού Όθωνος 6 στην Αθήνα, το οποίο ήταν μισθωμένο στο μεγαλύτερο μέρος του. Η Διοίκηση της Εταιρείας επιδιώκει την βελτιστοποίηση της μίσθωσης των διαθεσίμων χώρων πάντα σε σχέση και με τις συνθήκες της αγοράς.

Επίδραση COVID-19 (κορωνοϊού)

Το 2021 αποτέλεσε μια ιδιάζουσα χρονιά, αφού η πανδημία συνέχισε να επηρεάζει τόσο την οικονομία όσο και την κτηματαγορά. Τα καταστήματα καθώς και ο γραφειακός τομέας επέδειξαν αξιοσημείωτα επίπεδα αντοχών συγκριτικά με άλλους τύπους ακινήτων, σε όρους μισθωτικών αξιών, πληρότητας και επενδυτικών αποδόσεων, κάτι που αντικατοπτρίστηκε θετικά στα αποτελέσματα αναπροσαρμογής επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες.

Για το 2022, εφόσον δεν υπάρξει κάποια αναπάντεχα αρνητική εξέλιξη λόγω του COVID-19, τα αποτελέσματα δεν φαίνεται να επηρεάζονται περαιτέρω δυσμενώς από την πανδημία. Παρόλα αυτά, κάθε πιθανή επίπτωση στην Χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρείας θα εξαρτηθεί από τις συνεχιζόμενες και εκτός ελέγχου εξελίξεις, από τυχόν νέα μέτρα περιορισμού και αντιμετώπισης της πανδημίας αλλά και από την εφαρμογή των στρατηγικών ενίσχυσης της οικονομίας.

Τα κεφάλαια του Ταμείου Ανάκαμψης αναμένεται να διαδραματίσουν καταλυτικό ρόλο στην εξέλιξη των τοπικών επιχειρηματικών δεδομένων. Επίσης, οι εκτιμώμενοι ρυθμοί ανάπτυξης της Χώρας για τα έτη 2022-2023 δημιουργούν σοβαρές προϋποθέσεις επανάκτησης του χαμένου, λόγω COVID-19, εδάφους στον τομέα της ακίνητης περιουσίας, πάντα υπό το πρίσμα των νέων τάσεων. Η παρατεταμένη υγειονομική κρίση δημιούργησε νέα δεδομένα και επέφερε αλλαγές στις συνήθειες των χρηστών των χώρων.

Γεωπολιτικές και ενεργειακές εξελίξεις
Τα πρόσφατα γεωπολιτικά γεγονότα στην Ουκρανία, οι στρατιωτικές ενέργειες από τη Ρωσία και η απάντηση των ευρωπαϊκών χωρών και των Ηνωμένων Πολιτειών με τη μορφή οικονομικών κυρώσεων θα επηρεάσουν τις παγκόσμιες αγορές ενέργειας και τις οικονομικές εξελίξεις γενικότερα. Η Εταιρεία παρακολουθεί τις εξελίξεις και σχεδιάζει τις ανάλογες ενέργειες, όπου κριθεί σκόπιμο. Η Εταιρεία θεωρεί αυτά τα γεγονότα ως μη διορθωτικά μετά την περίοδο αναφοράς και η πιθανή επίδραση τους δεν μπορεί να εκτιμηθεί αυτή τη στιγμή, καθώς δεν υπάρχει ασφαλής εκτίμηση των μελλοντικών εξελίξεων.

Ανησυχητικό πλέον χαρακτηριστικό διεθνώς αποτελεί ο υψηλός πληθωρισμός, με τα ακίνητα όμως να αποτελούν μια από τις σημαντικότερες επιλογές πολλών επενδυτών που αναζητούν επενδυτικά εργαλεία πληθωριστικής προστασίας.
Οι πρόσφατες δυσάρεστες εξελίξεις στις σχέσεις Ρωσίας – Ουκρανίας έχουν σαφώς αυξήσει την αβεβαιότητα σχετικά με τις τιμές ενέργειες και συντελούν σε περαιτέρω πληθωριστικές πιέσεις.
Σε επίπεδο Εταιρείας, τα υφιστάμενα μισθωτήρια παρέχουν, στή συντριπτική τους πλειονότητά, κάλυψη έναντι του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή. Επιπρόσθετα, λαμβάνεται υπόψιν η μεγάλη αύξηση του κόστους κατασκευής και ανάπτυξης ακινήτων, κατά την αξιολόγηση όλων των προτεινόμενων σε αυτήν νέων εγχειρημάτων. Αναλύεται αδιάληπτα κάθε νέο στοιχείο, τόσο στην κτηματαγορά όσο και σε μακροοικονομικό επίπεδο, προκειμένου να επαναξιολογηθούν τα επενδυτικά σχέδια και να επαναπροσδιοριστεί η επιχειρηματική της στρατηγική.

ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΚΑΙ ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΕΣ

Παράγοντες Χρηματοοικονομικού Κινδύνου:
Η Εταιρεία εκτίθεται δυνητικά σε μια σειρά χρηματοοικονομικών κινδύνων συμπεριλαμβανομένων των κινδύνων συναλλαγματικών ισοτιμιών και επιτοκίων, πιστωτικών κινδύνων και κινδύνων ρευστότητας.

Η στρατηγική της Εταιρείας στο θέμα των χρηματοοικονομικών κινδύνων εστιάζεται στην προσπάθεια ελαχιστοποίησης των ενδεχόμενων αρνητικών επιπτώσεων αυτών.

i) Συναλλαγματικός κίνδυνος
Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε συναλλαγματικό κίνδυνο διότι το σύνολο των συναλλαγών της εκτελείται σε Ευρώ. Δεν υπάρχουν συμμετοχές σε εταιρείες του εξωτερικού ούτε επενδύσεις με ρήτρες ξένων νομισμάτων, με αποτέλεσμα να μην υφίσταται συναλλαγματικός κίνδυνος συνδεόμενος με περιουσιακά στοιχεία.

ii) Κίνδυνος μεταβολής επιτοκίων
Ο εν λόγω κίνδυνος προέρχεται από την πιθανότητα αύξησης των βραχυπροθέσμων και μακροπροθέσμων επιτοκίων. Ο κίνδυνος αυτός αφορά το ομολογιακό δάνειο που έχει εκδώσει η Εταιρεία (ευρώ 5.000.000,00) με ομολογιούχο την Τράπεζα Eurobank και ο εκτοκισμός υπολογίζεται με βάση το επιτόκιο Euribor το οποίο είναι οριακά θετικόαυτή τη στιγμή . Δεν αφορά τα ομολογιακά δάνεια που έχει εκδώσει η Εταιρεία με τη μητρική της εταιρεία δεδομένου ότι το επιτόκιο του είναι σταθερό. Η έκθεση σε κίνδυνο επιτοκίων των δανειακών υποχρεώσεων εκτιμάται ως πολύ χαμηλή.

iii) Πιστωτικός κίνδυνος
Η Εταιρεία μισθώνει τα ακίνητα της σε μεγάλες εταιρείες που παρουσιάζουν μικρό πιστωτικό κίνδυνο. Ταυτόχρονα προεισπράττει τα μισθώματα της στην αρχή κάθε μήνα. Κατά συνέπεια ο πιστωτικός κίνδυνος που αντιμετωπίζει η Εταιρεία εκτιμάται ως πολύ χαμηλός.

iv) Κίνδυνος ρευστότητας
Η διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας από την Εταιρεία, προϋποθέτει επαρκείς εξασφαλίσεις χρηματικών διαθεσίμων. Το σύνολο των αναγκών για την πραγματοποίηση των αρχικών επενδύσεων σε ακίνητα έχουν καλυφθεί από την έκδοση ομολογιακών δανείων, των οποίων οι υποχρεώσεις προς τους ομολογιούχους θα πρέπει να καλυφθούν στο τέλος της πενταετίας από την έκδοση τους. Δεδομένου ότι οι λοιπές ανάγκες ρευστότητας είναι ελάχιστες, ο κίνδυνος ρευστότητας εκτιμάται από την διοίκηση ως χαμηλός. Η Διοίκηση αναγνωρίζει ότι σύμφωνα με την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης, το σύνολο των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων υπερβαίνει το σύνολο του κυκλοφορούντος ενεργητικού, εξαιτίας τόκων πληρωτέων προς την

μητρική εταιρεία.
Σημειώνεται ότι το σύνολο της καθαρής θέσης της εταιρείας είναι θετικό και η Εταιρεία μπορεί να ανταπεξέλθει στις ημερήσιες λειτουργικές ανάγκες της.
Οι μελλοντικές ταμειακές ροές λαμβάνοντας υπόψιν το τρέχον και αναμενόμενο περιβάλλον εντός του οποίου λειτουργεί αναμένεται να ανατρέψουν το αρνητικό κυκλοφορούν ενεργητικό.
Τέλος, η μητρική εταιρεία έχει δηλώσει την πρόθεση της να μην απαιτήσει τους δεδουλευμένους τόκων επί των ιστορικών ενδοομιλικών δανείων για τους τουλάχιστον 12 επόμενους μήνες.

ΔΙΑΘΕΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ

Η κλειόμενη χρήση παρουσίασε κέρδη προ φόρων ποσού ευρώ 691.977,68. Το σύνολο της Καθαρής Θέσης της Εταιρείας για την κλειόμενη χρήση ανέρχεται σε ευρώ 980.439,98.

ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΣΤΟΝ ΤΟΜΕΑ ΕΡΕΥΝΑΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Η Εταιρεία δεν δραστηριοποιείται στο τομέα της έρευνας και ανάπτυξης.

ΔΙΑΘΕΣΙΜΟ ΣΥΝΑΛΛΑΓΜΑ

Η Εταιρεία δεν έχει στην κατοχή της διαθέσιμο συνάλλαγμα.

ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΜΕΣΑ

Η Εταιρεία δεν είχε στην κατοχή της κατά την 31.12.2021 κανένα χρηματοοικονομικό μέσο.

ΑΚΙΝΗΤΑ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Η Εταιρεία κατά την 31.12.2021 είχε στην κατοχή της ποσοστό 75% σε ένα επταώροφο κτίριο γραφείων επί της οδού Όθωνος 6 στην Αθήνα.

ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Η Εταιρεία δεν έχει υποκαταστήματα.

ΚΑΤΕΧΟΜΕΝΕΣ ΑΠΟ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΙΔΙΕΣ ΜΕΤΟΧΕΣ

Η Εταιρεία μέχρι την 31.12.2021 δεν έχει στην κατοχή της ίδιες μετοχές ούτε έχει εγκρίνει οποιοδήποτε πρόγραμμα αποκτήσεως ιδίων μετοχών.

ΕΡΓΑΣΙΑΚΑ ΘΕΜΑΤΑ-ΠΡΟΣΩΠΙΚΟ

Η Εταιρεία κατά την διάρκεια της κλειόμενης χρήσεως δεν απασχόλησε προσωπικό.

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ

Η Εταιρεία αναγνωρίζοντας την ανάγκη για συνεχή βελτίωση της περιβαλλοντικής επίδοσης με βάση τις αρχές της αειφόρου ανάπτυξης και σε συμμόρφωση με τη νομοθεσία και τα διεθνή πρότυπα, στοχεύει σε μία ισορροπημένη οικονομική ανάπτυξη σε αρμονία με το φυσικό περιβάλλον. Ακολουθώντας μία πορεία βιώσιμης ανάπτυξης, ασκεί τις δραστηριότητες της με τρόπο που να εξασφαλίζει την προστασία του περιβάλλοντος.

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΠΟΥ ΕΛΑΒΑΝ ΧΩΡΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΛΗΞΗ ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ

Επίδραση COVID-19 (κορωνοϊού)

Για το 2022, εφόσον δεν υπάρξει κάποια αναπάντεχα αρνητική εξέλιξη λόγω του COVID-19, τα αποτελέσματα δεν φαίνεται να επηρεάζονται περαιτέρω δυσμενώς από την πανδημία. Παρόλα αυτά, κάθε πιθανή επίπτωση στην Χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρείας θα εξαρτηθεί από τις συνεχιζόμενες και εκτός ελέγχου εξελίξεις, από τυχόν νέα μέτρα περιορισμού και αντιμετώπισης της πανδημίας αλλά και από την εφαρμογή των στρατηγικών ενίσχυσης της οικονομίας.
Τα κεφάλαια του Ταμείου Ανάκαμψης αναμένεται να διαδραματίσουν καταλυτικό ρόλο στην εξέλιξη των τοπικών επιχειρηματικών δεδομένων. Επίσης, οι εκτιμώμενοι ρυθμοί ανάπτυξης της Χώρας για τα έτη 2022-2023 δημιουργούν σοβαρές προϋποθέσεις επανάκτησης του χαμένου, λόγω COVID-19, εδάφους στον τομέα της ακίνητης περιουσίας, πάντα υπό το πρίσμα των νέων τάσεων. Η παρατεταμένη υγειονομική κρίση δημιούργησε νέα δεδομένα και επέφερε αλλαγές στις συνήθειες των χρηστών των χώρων.

Γεωπολιτικές και ενεργειακές εξελίξεις

Τα πρόσφατα γεωπολιτικά γεγονότα στην Ουκρανία, οι στρατιωτικές ενέργειες από τη Ρωσία και η απάντηση των ευρωπαϊκών χωρών και των Ηνωμένων Πολιτειών με τη μορφή οικονομικών κυρώσεων θα επηρεάσουν τις παγκόσμιες αγορές ενέργειας και τις οικονομικές εξελίξεις γενικότερα. Η Εταιρεία παρακολουθεί τις εξελίξεις και σχεδιάζει τις ανάλογες ενέργειες, όπου κριθεί σκόπιμο. Η Εταιρεία θεωρεί αυτά τα γεγονότα ως μη διορθωτικά μετά την περίοδο αναφοράς και η πιθανή επίδραση τους δεν μπορεί να εκτιμηθεί αυτή τη στιγμή, καθώς δεν υπάρχει ασφαλής εκτίμηση των μελλοντικών εξελίξεων.
Ανησυχητικό πλέον χαρακτηριστικό διεθνώς αποτελεί ο υψηλός πληθωρισμός, με τα ακίνητα όμως να αποτελούν μια από τις σημαντικότερες επιλογές πολλών επενδυτών που αναζητούν επενδυτικά εργαλεία πληθωριστικής προστασίας.
Οι πρόσφατες δυσάρεστες εξελίξεις στις σχέσεις Ρωσίας – Ουκρανίας έχουν σαφώς αυξήσει την αβεβαιότητα σχετικά με τις τιμές ενέργειες και συντελούν σε περαιτέρω πληθωριστικές πιέσεις.

Σε επίπεδο Εταιρείας, τα υφιστάμενα μισθωτήρια παρέχουν, στη συντριπτική τους πλειονότητά, κάλυψη έναντι του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή. Επιπρόσθετα, λαμβάνεται υπόψιν η μεγάλη αύξηση του κόστους κατασκευής και ανάπτυξης ακινήτων, κατά την αξιολόγηση όλων των προτεινόμενων σε αυτήν νέων εγχειρημάτων. Αναλύεται αδιάληπτα κάθε νέο στοιχείο, τόσο στην κτηματαγορά όσο και σε μακροοικονομικό επίπεδο, προκειμένου να επαναξιολογηθούν τα επενδυτικά σχέδια και να επαναπροσδιοριστεί η επιχειρηματική της στρατηγική.

Αθήνα, 27 Οκτωβρίου 2022

Η ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.	Ο Δ/ΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ	ΤΟ ΜΕΛΟΣ Δ.Σ.
Δέσποινα Ιωάννου	Νικόλαος Μπαλάνης	Ηλίας Σακελλαρίου
Α.Δ.Τ. ΑΖ 623073	Α.Δ.Τ. ΑΟ 127674	Α.Δ.Τ. ΑΟ 624053

Deloitte.

Deloitte Ανώνυμη Εταιρία
Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών
Φραγκοκκλησιάς 3α & Γρανικού
151 25 Μαρούσι
Αθήνα, Ελλάδα

Τηλ.: +30 210 6781 100
www.deloitte.gr

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της εταιρείας «ΓΚΡΕΚΟ ΟΜΙΚΡΟΝ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας «ΓΚΡΕΚΟ ΟΜΙΚΡΟΝ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2021, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων και μεταβολών καθαρής θέσης της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σχετικές σημειώσεις.

Κατά τη γνώμη μας, εκτός από τις πιθανές επιπτώσεις του θέματος που μνημονεύεται στην παράγραφο της έκθεσής μας "Βάση για γνώμη με επιφύλαξη", οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας «ΓΚΡΕΚΟ ΟΜΙΚΡΟΝ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» κατά την 31η Δεκεμβρίου 2021 και τη χρηματοοικονομική της επίδοση για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4308/2014 όπως ισχύει.

Βάση για γνώμη με επιφύλαξη

Οι φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρείας δεν έχουν εξεταστεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις από 2016 μέχρι 2018. Ως εκ τούτου τα φορολογικά αποτελέσματα των χρήσεων αυτών δεν έχουν καταστεί οριστικά. Η Εταιρεία δεν έχει προβεί σε εκτίμηση των πρόσθετων φόρων και των προσαυξήσεων που πιθανόν καταλογιστούν σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο και δεν έχει σχηματίσει σχετική πρόβλεψη για αυτή την πιθανή υποχρέωση. Από τον έλεγχό μας δεν κατέστη εφικτό να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για την εκτίμηση του ύψους της πρόβλεψης που τυχόν απαιτείται να σχηματιστεί.

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ) όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στην ενότητα της έκθεσής μας "Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων". Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία, καθ' όλη τη διάρκεια του διορισμού μας, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών, όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα και έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας και του προαναφερόμενου Κώδικα Δεοντολογίας. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για γνώμη με επιφύλαξη.

Άλλο θέμα

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για την προηγούμενη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2020 δεν είναι ελεγμένες από ελεγκτή.

Ευθύνες της διοίκησης επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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

Ευθύνες της διοίκησης επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων – Συνέχεια

Κατά την κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της, γνωστοποιώντας όπου συντρέχει τέτοια περίπτωση, τα θέματα που σχετίζονται με τη συνεχιζόμενη δραστηριότητα και τη χρήση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός και εάν η διοίκηση είτε προτίθεται να ρευστοποιήσει την Εταιρεία ή να διακόψει τη δραστηριότητά της ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προβεί σ 'αυτές τις ενέργειες.

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις, στο σύνολο τους, είναι απαλλαγμένες από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος και να εκδώσουμε έκθεση ελεγκτή, η οποία περιλαμβάνει τη γνώμη μας. Η εύλογη διασφάλιση συνιστά διασφάλιση υψηλού επιπέδου, αλλά δεν είναι εγγύηση ότι ο έλεγχος που διενεργείται σύμφωνα με τα ΔΠΕ, όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, θα εντοπίζει πάντα ένα ουσιώδες σφάλμα, όταν αυτό υπάρχει. Σφάλματα δύναται να προκύψουν από απάτη ή από λάθος και θεωρούνται ουσιώδη όταν, μεμονωμένα ή αθροιστικά, θα μπορούσε εύλογα να αναμένεται ότι θα επηρέαζαν τις οικονομικές αποφάσεις των χρηστών, που λαμβάνονται με βάση αυτές τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Ως καθήκον του ελέγχου, σύμφωνα με τα ΔΠΕ όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, ασκούμε επαγγελματική κρίση και διατηρούμε επαγγελματικό σκεπτικισμό καθ' όλη τη διάρκεια του ελέγχου. Επίσης:

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.
- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό τη διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη διοίκηση.
- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από τη διοίκηση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των χρηματοοικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.
- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

Μεταξύ άλλων θεμάτων, κοινοποιούμε στη διοίκηση, το σχεδιαζόμενο εύρος και το χρονοδιάγραμμα του ελέγχου, καθώς και σημαντικά ευρήματα του ελέγχου, συμπεριλαμβανομένων όποιων σημαντικών ελλείψεων στις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου εντοπίζουμε κατά τη διάρκεια του ελέγχου μας.

Deloitte.

Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

Λαμβάνοντας υπόψη ότι η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, κατ' εφαρμογή των διατάξεων της παραγράφου 5 του άρθρου 2 (μέρος Β) του Ν. 4336/2015, σημειώνουμε ότι:

α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31.12.2021.

β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας, για την εταιρεία «ΓΚΡΕΚΟ ΟΜΙΚΡΟΝ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 27 Οκτωβρίου 2022

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Θεόδωρος Κ. Τασιούλας
Α.Μ. ΣΟΕΛ: 41061
Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών
Φραγκοκκλησιάς 3α & Γρανικού, 151 25 Μαρούσι
Α.Μ. ΣΟΕΛ: Ε 120

MAKING AN IMPACT THAT MATTERS since 1845

This document has been prepared by Deloitte Certified Public Accountants Societe Anonyme.
Deloitte Certified Public Accountants Societe Anonyme, a Greek company, registered in Greece with registered number 0001223601000 and its registered office at Marousi, Attica, 3a Fragkokklisias & Granikou str., 151 25, is one of the Deloitte Central Mediterranean S.r.l. ("DCM") countries. DCM, a company limited by guarantee registered in Italy with registered number 09599600963 and its registered office at Via Tortona no. 25, 20144, Milan, Italy is one of the Deloitte NSE LLP geographies. Deloitte NSE LLP is a UK limited liability partnership and member firm of DTTL, a UK private company limited by guarantee.
DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL, Deloitte NSE LLP and Deloitte Central Mediterranean S.r.l. do not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more about our global network of member firms.

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης(Ισολογισμός)
κατά την 31η Δεκεμβρίου 2021

Παραπάνω	Σημ.	31/12/2021	31/12/2020
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Ενσώματα πάγια			
Λοιπός εξοπλισμός	**5.1**	5.381,20	6.918,71
Επενδύσεις σε ακίνητα	**5.1**	13.580.000,00	13.000.000,00
Σύνολο		**13.585.381,20**	**13.006.918,71**
Άυλα πάγια			
Λοιπά άυλα	**5.2**	2.739,84	0,00
Σύνολο		**2.739,84**	**0,00**
Σύνολο μη κυκλοφορούντων		**13.588.121,04**	**13.006.918,71**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Χρηματοοικονομικά στοιχεία και			
Εμπορικές απαιτήσεις	**5.3**	3.562,89	4.566,89
Λοιπές απαιτήσεις		6.176,14	6.903,38
Προπληρωμένα έξοδα	**5.4**	2.096,11	2.132,48
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	**5.5**	339.825,65	314.739,40
Σύνολο		**351.660,79**	**328.342,15**
Σύνολο κυκλοφορούντων		**351.660,79**	**328.342,15**
Σύνολο ενεργητικού		**13.939.781,83**	**13.335.260,86**
Καθαρή θέση			
Καταβλημένα κεφάλαια			
Κεφάλαιο	**5.6**	573.840,80	1.919.200,00
Σύνολο		**573.840,80**	**1.919.200,00**
Αποθεματικά και αποτελέσματα εις νέο			
Αποτελέσματα εις νέο	**5.6.**	406.599,18	(11.410.060,65)
Σύνολο		**406.599,18**	**(11.410.060,65)**
Σύνολο καθαρής θέσης		**980.439,98**	**(9.490.860,65)**
Υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δάνεια	**6.1**	11.068.221,00	357.170,00
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		216.452,45	216.452,45
Αναβαλλόμενοι φόροι	**5.12**	1.250.866,03	965.488,18
Σύνολο Μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		**12.535.539,48**	**1.539.110,63**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Βραχυπρόθεσμα Δάνεια	**6.1**	199.542,97	21.079.501,55
Εμπορικές υποχρεώσεις	**5.7**	25.388,34	16.584,19
Λοιποί φόροι και τέλη		56.025,63	47.156,76
Έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα	**5.8**	128.497,00	135.186,21
Έσοδα επόμενων χρήσεων	**5.9**	14.348,43	8.582,17
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		**423.802,37**	**21.286.010,88**
Σύνολο υποχρεώσεων		**12.959.341,85**	**22.825.121,51**
Σύνολο καθαρής θέσης και υποχρεώσεων		**13.939.781,83**	**13.335.260,86**

Οι συνημμένες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 13 έως 33 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Οι συνημμένες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 10 έως 28 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Αποτελεσμάτων
για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2021

Ποσά σε €	Σημ.	2021	2020
Κύκλος εργασιών (καθαρός)	5.10	527.336,94	415.618,45
Κόστος εσόδων	5.11	(115.306,98)	(161.328,50)
Μικτό αποτέλεσμα		**412.029,96**	**254.289,95**
Λοιπά συνήθη έσοδα		235,00	0,00
Έξοδα διοίκησης	5.11	(205.067,33)	(112.437,19)
Λοιπά έξοδα και ζημιές		(5.437,47)	(293.017,89)
Κέρδη και (ζημίες) από επιμέτρηση στην εύλογη		579.880,00	1.074.400,00
Λοιπά έσοδα και κέρδη		263.061,18	15.146,56
Αποτελέσματα πρό τόκων και φόρων		**1.044.701,34**	**938.381,43**
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	5.11	(352.723,66)	(289.540,29)
Αποτέλεσμα προ φόρων		**691.977,68**	**648.841,14**
Φόροι εισοδήματος	5.12	(285.377,85)	(205.703,83)
Αποτέλεσμα περιόδου μετά από φόρους		**406.599,83**	**443.137,31**

Οι συνημμένες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 13 έως 33 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Μεταβολών Καθαρής Θέσης
για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2021

Ποσά σε €	Κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά κεφαλαίου	Αποτελέσματα εις νέο	Σύνολο
Σημ.	5.6		5.6	5.6.1	
Υπόλοιπο 31.12.2019	1.919.200,00	0,00	0,00	(11.853.197,96)	(9.933.997,96)
Αποτελέσματα χρήσης				443.137,31	
Υπόλοιπο 31.12.2020	1.919.200,00	0,00	0,00	(11.410.060,65)	(9.490.860,65)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου 18.10.2021	10.064.700,80				
Συμψηφισμός μετοχ.κεφαλαίου με ζημιές αποτελεσμάτων 18.10.2021	(11.410.060,00)			11.410.060,00	
Αποτελέσματα χρήσης				406.599,83	
Υπόλοιπο 31.12.2021	573.840,80	0,00	0,00	406.599,18	980.439,98

Οι συνημμένες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 13 έως 33 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

1 Γενικές πληροφορίες για την Εταιρεία

Η Εταιρεία **«ΓΚΡΕΚΟ ΟΜΙΚΡΟΝ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.»** (εφεξής η «Εταιρεία»), αποτελεί Ανώνυμη Εταιρεία η οποία είναι εγγεγραμμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με αριθμό 007533001000.

Συνοπτικά οι βασικές πληροφορίες για την Εταιρεία έχουν ως εξής:

Αριθμός Φορολογικού Μητρώου:	998475468, ΔΟΥ ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ
Διεύθυνση έδρας Εταιρείας:	Λ. Κηφισίας 66 Τ.Κ. 15125, Μαρούσι Αττικής
Μέλη του ΔΣ:	Δέσποινα Ιωάννου Νικόλαος Μπαλάνης Ηλίας Σακελλαρίου
Μέτοχοι:	Greco Holdings S.a.r.l. (100%)
Κατάταξη βάση του άρθρου 2 του ν.4308/14	Πολύ Μικρή Οντότητα (Οντότητα της παρ. 4 του άρθρου 2 του ν.4308/14)
Θέση σε Εκκαθάριση:	Η Εταιρεία δεν έχει τεθεί σε εκκαθάριση
Στρογγυλοποιήσεις:	Τα ποσά δεν έχουν στρογγυλοποιηθεί εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά

2 Πλαίσιο κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

2.1 Βάση κατάρτισης των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Η **ΓΚΡΕΚΟ ΟΜΙΚΡΟΝ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.** ανήκει στην κατηγορία των **πολύ μικρών οντοτήτων**, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4308/2014 «Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα, συναφείς ρυθμίσεις και άλλες διατάξεις». Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της ΓΚΡΕΚΟ ΟΜΙΚΡΟΝ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2021 έχουν καταρτισθεί βάσει των προβλέψεων του ανωτέρου νόμου που αναφέρονται στη συγκεκριμένη κατηγορία οντοτήτων.

Οι παρούσες ατομικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις της ΓΚΡΕΚΟ ΟΜΙΚΡΟΝ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε έχουν συνταχθεί με σαφήνεια με βάση τις ακόλουθες λογιστικές αρχές:

(α) Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας. Η Διοίκηση της έχει εξετάσει την ύπαρξη και δεν εντόπισε παράγοντες που ενδεχομένως να θέτουν σε κίνδυνο την προοπτική της ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα, για διάστημα 12 τουλάχιστον μηνών από την ημερομηνία του ισολογισμού. (Άρθρο 29, παρ. 4). Η Διοίκηση αναγνωρίζει ότι σύμφωνα με την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης, το σύνολο των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων υπερβαίνει το σύνολο του κυκλοφορούντος ενεργητικού, εξαιτίας τόκων πληρωτέων προς την μητρική εταιρεία.
Σημειώνεται ότι το σύνολο της καθαρής θέσης της εταιρείας είναι θετικό και η Εταιρεία μπορεί να ανταπεξέλθει στις ημερήσιες λειτουργικές ανάγκες της.
Οι μελλοντικές ταμειακές ροές λαμβάνοντας υπόψιν το τρέχον και αναμενόμενο περιβάλλον εντός του οποίου λειτουργεί αναμένεται να ανατρέψουν το αρνητικό κυκλοφορούν ενεργητικό.
Τέλος, η μητρική εταιρεία έχει δηλώσει την πρόθεση της να μην απαιτήσει τους δεδουλευμένους τόκων επί των ιστορικών ενδοομιλικών δανείων για τους τουλάχιστον 12 επόμενους μήνες.

(β) Όλα τα στοιχεία του ισολογισμού και της κατάστασης αποτελεσμάτων αναγνωρίζονται με βάση την αρχή

του δεδουλευμένου.

(γ) Οι λογιστικές πολιτικές εφαρμόζονται με συνέπεια από περίοδο σε περίοδο ώστε να διασφαλίζεται η συγκρισιμότητα των χρηματοοικονομικών πληροφοριών.

(δ) Σύμφωνα με το καταστατικό κάθε χρήση είναι δωδεκάμηνη, ξεκινάει την 1η Ιανουαρίου του κάθε έτους και λήγει την 31η Δεκεμβρίου. Η κλειόμενη χρήση είναι η δέκατη τέταρτη (14η) εταιρική χρήση λειτουργίας της (01/01/2021 - 31/12/2021).

(ε) Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους.

(στ) Δεν υπάρχουν περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις που σχετίζονται με περισσότερα από ένα κονδύλια του ισολογισμού. (Άρθρο 29, παρ. 7)

2.2 Έγκριση των Οικονομικών Καταστάσεων

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2021, έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 26η Οκτωβρίου 2022 και τελούν υπό την οριστική έγκριση της Τακτικής Συνέλευσης των Μετόχων.

2.3 Καλυπτόμενη περίοδος

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της ΓΚΡΕΚΟ ΟΜΙΚΡΟΝ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. καλύπτουν την περίοδο από την 1η Ιανουαρίου 2021 έως και την 31η Δεκεμβρίου 2021, με την παρουσίαση συγκριτικών στοιχείων της προηγούμενης χρήσης 2020 (1 Ιανουαρίου 2020 – 31 Δεκεμβρίου 2020).

2.4 Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε ευρώ (€), το οποίο είναι το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρείας, δηλαδή το νόμισμα του πρωτεύοντος οικονομικού περιβάλλοντος, στο οποίο λειτουργεί η Εταιρεία.

Όλα τα ποσά παρουσιάζονται σε ευρώ (€) εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά.

2.5 Παρέκκλιση από την εφαρμογή διάταξης νόμου για εκπλήρωση της υποχρέωσης εύλογης παρουσίασης (Άρθρο 29, παρ. 6)

Όταν, σε εξαιρετικές περιπτώσεις, η Εταιρεία παρεκκλίνει από την εφαρμογή μιας διατάξεως του νόμου για να εκπληρώσει την υποχρέωση της εύλογης παρουσιάσεως των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, γνωστοποιεί και αιτιολογεί επαρκώς την παρέκκλιση αυτή.

Στην παρούσα χρήση δεν προέκυψε ανάγκη τέτοιας παρεκκλίσεως.

3 Σύνοψη των λογιστικών αρχών και μεθόδων (Άρθρο 29, παρ. 5)

Οι λογιστικές αρχές και μέθοδοι οι οποίες έχουν υιοθετηθεί από την Εταιρεία, αναφορικά με τη σύνταξη των χρηματοοικονομικών της καταστάσεων συνοψίζονται παρακάτω.

3.1 Μετατροπή ξένου νομίσματος

Μία συναλλαγή σε ξένο νόμισμα μετατρέπεται κατά την αρχική αναγνώριση στο νόμισμα στο οποίο καταρτίζονται οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της οντότητας με την ισχύουσα συναλλαγματική ισοτιμία κατά την ημερομηνία της συναλλαγής.

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 ιστορικό κόστος, μετατρέπονται με την ισοτιμία της αρχικής αναγνώρισης.
γ) Τα μη νομισματικά στοιχεία που εκφράζονται σε ξένο νόμισμα και επιμετρώνται στην εύλογη αξία, μετατρέπονται με την ισοτιμία της ημέρας στην οποία η εύλογη αξία προσδιορίστηκε. Οι διαφορές που προκύπτουν αντιμετωπίζονται λογιστικά με τον ίδιο τρόπο που αντιμετωπίζονται οι μεταβολές της εύλογης αξίας.

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.

Η συναλλαγματική διαφορά που προκύπτει από νομισματικό στοιχείο το οποίο αποτελεί μέρος της καθαρής επένδυσης σε αλλοδαπή δραστηριότητα, αναγνωρίζεται κατευθείαν ως στοιχείο (διαφορά) στην καθαρή θέση. Το στοιχείο αυτό της καθαρής θέσης μεταφέρεται στα αποτελέσματα κατά τη διάθεση της αλλοδαπής δραστηριότητας.

3.2 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

3.2.1 Ακίνητα, μηχανολογικός και λοιπός εξοπλισμός και λοιπά ενσώματα 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.

(β) Μεταγενέστερη αποτίμηση Επενδυτικών Ακινήτων

Σε περίπτωση επιμέτρησης επενδυτικών ακινήτων στην εύλογη αξία, τα ακίνητα αυτά δεν αποσβένονται ενώ οι διαφορές εύλογης αξίας αναγνωρίζονται ως κέρδη ή ζημίες στα αποτελέσματα της περιόδου που προκύπτουν. Σε επενδυτικό ακίνητο που περιλαμβάνει οικόπεδο και κτήριο δεν απαιτείται ιδιαίτερη παρακολούθηση όταν εφαρμόζεται η εύλογη αξία. Η εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων περιλαμβάνει και τον εξοπλισμό που θεωρείται αναπόσπαστο μέρος της αξίας τους όπως για παράδειγμα ανελκυστήρες και συστήματα κλιματισμού. Περιλαμβάνει επίσης την αξία του λοιπού εξοπλισμού, εάν το επενδυτικό ακίνητο εκμισθώνεται μαζί με αυτό τον εξοπλισμό. Σε αυτή την περίπτωση ο εν λόγω εξοπλισμός δεν παρακολουθείται χωριστά στην κατηγορία του, αλλά θεωρείται αναπόσπαστο μέρος του επενδυτικού ακινήτου, μη υποκείμενος σε απόσβεση.

Η εύλογη αξία ενός επενδυτικού ακινήτου επανεκτιμάται ετησίως από επαγγελματία εκτιμητή και σε κάθε περίπτωση όταν οι συνθήκες της αγοράς υποδηλώνουν ότι η λογιστική αξία του στοιχείου διαφέρει σημαντικά από την εύλογη αξία του. Είναι δυνατόν να μη χρησιμοποιείται επαγγελματίας εκτιμητής όταν οι συνθήκες της αγοράς και η προσέγγιση διασφαλίζουν την αξιοπιστία της εκτίμησης.

(γ) Μεταγενέστερη αποτίμηση λοιπών ενσώματων παγίων (πλην των Επενδυτικών Ακινήτων)

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

Οι αποσβέσεις των ενσωμάτων παγίων υπολογίζονται με την σταθερή μέθοδο κατά την διάρκεια της ωφέλιμης ζωής τους, η οποία εκτιμήθηκε ως ακολούθως:

Μηχανήματα και μηχανολογικός εξοπλισμός	10 έτη
Μεταφορικά μέσα	8,3 έτη
Μηχανογραφικός εξοπλισμός	5 έτη
Λοιπός εξοπλισμός	10 έτη

3.3 Άυλα πάγια στοιχεία

Τα άυλα πάγια στοιχεία, με περιορισμένη ωφέλιμη ζωή, που αποκτήθηκαν από την Εταιρεία εμφανίζονται στο κόστος τους μειωμένα κατά τις σωρευμένες αποσβέσεις και κατά τις ζημίες απομείωσης τους.

3.3.1 Λογισμικό

Η αξία του λογισμικού περιλαμβάνει το κόστος αγοράς λογισμικού καθώς και κάθε δαπάνη που έχει πραγματοποιηθεί προκειμένου αυτό να τεθεί σε καθεστώς λειτουργίας, μειωμένη κατά το ποσό των σωρευμένων αποσβέσεων και τυχόν απομειώσεων της αξίας του. Σημαντικές μεταγενέστερες δαπάνες κεφαλαιοποιούνται στο λογισμικό όταν προσαυξάνει την απόδοση του πέραν των αρχικών προδιαγραφών.

Η απόσβεση του λογισμικού λογίζεται βάσει της σταθερής μεθόδου αποσβέσεως εντός της ωφέλιμης ζωής αυτού η οποία έχει προσδιοριστεί στα 5 έτη.

3.4 Απομείωση αξίας ενσώματων και άυλων πάγιων περιουσιακών στοιχείων

Τα πάγια περιουσιακά στοιχεία που επιμετρώνται στο κόστος ή στο αποσβέσιμο κόστος υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους, όταν υπάρχουν σχετικές ενδείξεις. Ζημίες απομείωσης προκύπτουν όταν η ανακτήσιμη αξία ενός παγίου καταστεί μικρότερη από τη λογιστική του αξία. Η αναγνώριση της ζημίας απομείωσης γίνεται όταν εκτιμάται ότι η απομείωση είναι μόνιμου χαρακτήρα.

Ενδείξεις απομείωσης, μεταξύ άλλων, αποτελούν:

(i) η μείωση της αξίας ενός στοιχείου πέραν του ποσού που θα αναμενόταν ως αποτέλεσμα του χρόνου ή της κανονικής χρήσης του,
(ii) δυσμενείς μεταβολές στο τεχνολογικό, οικονομικό και νομικό περιβάλλον της Εταιρείας,
(iii) η αύξηση των επιτοκίων της αγοράς ή άλλων ποσοστών αποδόσεων μιας επένδυσης που είναι πιθανόν να οδηγήσει σε σημαντική μείωση της ανακτήσιμης αξίας του στοιχείου και
(iv) απαξίωση ή φυσική βλάβη ενός στοιχείου.

Οι ζημίες απομείωσης αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων ως έξοδο.

Οι ζημίες απομείωσης αναστρέφονται στα αποτελέσματα, όταν οι συνθήκες που τις προκάλεσαν παύουν να υφίστανται. Ειδικά, η απομείωση υπεραξίας δεν αναστρέφεται.

Η λογιστική αξία ενός παγίου μετά την αναστροφή της ζημίας απομείωσης δεν μπορεί να υπερβεί τη λογιστική αξία που θα είχε το πάγιο εάν δεν είχε αναγνωριστεί η ζημία απομείωσης.

3.5 Παύση αναγνώρισης παγίων

Ένα πάγιο στοιχείο παύει να αναγνωρίζεται στον ισολογισμό όταν το στοιχείο αυτό διατίθεται ή όταν δεν αναμένονται πλέον μελλοντικά οικονομικά οφέλη από τη χρήση ή τη διάθεσή του.

Το κέρδος ή ζημία που προκύπτει από την παύση αναγνώρισης παγίου στοιχείου προσδιορίζεται ως η διαφορά μεταξύ του καθαρού προϊόντος της διάθεσης, αν υπάρχει, και της λογιστικής αξίας του στοιχείου.

Το κέρδος ή η ζημία από την παύση αναγνώρισης παγίου στοιχείου περιλαμβάνεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων στο χρόνο που το στοιχείο παύει να αναγνωρίζεται.

3.6 Μισθώσεις

3.6.1 Χρηματοδοτικές μισθώσεις

(α) Όταν η Εταιρεία λειτουργεί ως μισθωτής

Οι μισθώσεις παγίων όπου η Εταιρεία διατηρεί ουσιωδώς όλους τους κινδύνους και ανταμοιβές της ιδιοκτησίας

ταξινομούνται ως χρηματοδοτικές μισθώσεις. Οι χρηματοδοτικές μισθώσεις κεφαλαιοποιούνται με την έναρξη της μίσθωσης στη χαμηλότερη μεταξύ της εύλογης αξίας του παγίου στοιχείου ή της παρούσας αξίας των ελάχιστων μισθωμάτων. Μεταγενέστερα η χρηματοδοτική μίσθωση, αντιμετωπίζεται ως χορηγηθέν δάνειο, το δε μίσθωμα διαχωρίζεται σε χρεολύσιο, το οποίο μειώνει το δάνειο, και σε τόκο που αναγνωρίζεται ως χρηματοοικονομικό έξοδο.

(β) Όταν η Εταιρεία λειτουργεί ως εκμισθωτής

Τα περιουσιακά στοιχεία που ταξινομούνται ως χρηματοδοτικές μισθώσεις εμφανίζονται αρχικά ως απαιτήσεις με ποσό ίσο με την καθαρή επένδυση στη μίσθωση. Μεταγενέστερα η χρηματοδοτική μίσθωση, αντιμετωπίζεται ως χορηγηθέν δάνειο, το δε μίσθωμα διαχωρίζεται σε χρεολύσιο, το οποίο μειώνει το δάνειο, και σε τόκο που αναγνωρίζεται ως χρηματοοικονομικό έσοδο.

3.6.2 Λειτουργικές μισθώσεις

(α) Όταν η Εταιρεία λειτουργεί ως μισθωτής

Ο μισθωτής παγίων βάσει λειτουργικής μίσθωσης αναγνωρίζει τα μισθώματα ως έξοδα στα αποτελέσματα με τη σταθερή μέθοδο σε όλη τη διάρκεια της μίσθωσης, εκτός εάν μία άλλη συστηματική μέθοδος είναι περισσότερο αντιπροσωπευτική για την κατανομή του εξόδου των μισθωμάτων στη διάρκεια της μίσθωσης.

(β) Όταν η Εταιρεία λειτουργεί ως εκμισθωτής

Ο εκμισθωτής παγίων παρουσιάζει στον ισολογισμό του τα εκμισθωμένα σε τρίτους περιουσιακά στοιχεία βάσει λειτουργικής μίσθωσης, σύμφωνα με τη φύση του κάθε περιουσιακού στοιχείου. Τα μισθώματα αναγνωρίζονται ως έσοδα στα αποτελέσματα με τη σταθερή μέθοδο σε ολόκληρη τη διάρκεια της μίσθωσης, εκτός εάν μία άλλη συστηματική μέθοδος είναι περισσότερο αντιπροσωπευτική για την κατανομή του εσόδου των μισθωμάτων στη διάρκεια της μίσθωσης.

3.7 Προκαταβολές δαπανών και λοιπά μη χρηματοοικονομικά στοιχεία

Οι προκαταβολές δαπανών καταχωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσεως (καταβαλλόμενα ποσά) και αποτιμώνται μεταγενέστερα στο αρχικό κόστος κτήσεως, μείον τα χρησιμοποιηθέντα ποσά βάσει της αρχής του δουλευμένου και τυχόν ζημίες απομειώσεως. Η απομείωση των προκαταβολών δαπανών αναφέρεται στην περίπτωση στην οποία ο λήπτης του σχετικού ποσού δεν είναι σε θέση ούτε να εκπληρώσει την δέσμευση που ανέλαβε ούτε να επιστρέψει το υπόλοιπο του ποσού.

Τα λοιπά μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία καταχωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσεως και αποτιμώνται μεταγενέστερα στη χαμηλότερη αξία μεταξύ κόστους κτήσεως και ανακτήσιμης αξίας, δηλαδή του ποσού που αναμένεται να ληφθεί.

3.8 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Όλα τα χρηματοοικονομικά στοιχεία αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος. Μεταγενέστερα της αρχικής αναγνώρισης, τα χρηματοοικονομικά στοιχεία επιμετρώνται στο κόστος κτήσεως μείον ζημίες απομείωσης.
Εφόσον υπάρχει σημαντική επίπτωση στα ποσά των χρηματοοικονομικών καταστάσεων τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία μεταγενέστερα της αρχικής αναγνώρισης επιμετρούνται στο αποσβέσιμο κόστος με τη σταθερή μέθοδο.
Τα έντοκα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία μεταγενέστερα της αρχικής αναγνώρισης επιμετρώνται στο αποσβέσιμο κόστος με τη χρήση της σταθερής μεθόδου. Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία παρουσιάζονται στον ισολογισμό ως μη κυκλοφορούντα ή ως κυκλοφορούντα, ανάλογα με τις προθέσεις της διοίκησης της Εταιρεία και το συμβατικό ή εκτιμώμενο χρόνο διακανονισμού τους.

3.9 Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης, όταν υπάρχουν σχετικές ενδείξεις. Ζημίες απομείωσης αναγνωρίζονται όταν οι λογιστικές αξίες καταστούν μεγαλύτερες από το

ανακτήσιμο ποσό και αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων και αναστρέφονται ως κέρδη σε αυτή, όταν οι συνθήκες που τις προκάλεσαν πάψουν να υφίστανται.
Το ποσό της ζημιάς απομείωσης είναι η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας των απαιτήσεων και της παρούσας αξίας των εκπιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών, προεξοφλουμένων με το πραγματικό επιτόκιο. Το ποσό της ζημιάς απομείωσης καταχωρείται ως έξοδο στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Αναστροφή γίνεται μέχρι της αξίας που θα είχε το στοιχείο, εάν δεν είχε αναγνωριστεί ζημία απομείωσης. Για τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του μη κυκλοφορούντος ενεργητικού οι ζημίες απομείωσης αναγνωρίζονται όταν εκτιμάται ότι η απομείωση είναι μόνιμου χαρακτήρα.

3.10 Παύση αναγνώρισης χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Η Εταιρεία παύει να αναγνωρίζει ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο όταν και μόνον όταν:

i. Εκπνεύσουν τα συμβατικά δικαιώματα επί των ταμιακών ροών του στοιχείου ή
ii. μεταβιβάσει όλους ουσιαστικά τους κινδύνους και τα οφέλη που προκύπτουν από την κυριότητα του στοιχείου αυτού.

Κατά την παύση αναγνώρισης ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου αναγνωρίζεται ως κέρδος ή ζημία στην κατάσταση αποτελεσμάτων, η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας και του ανταλλάγματος που λαμβάνεται (συμπεριλαμβανομένου κάθε νέου περιουσιακού στοιχείου που αποκτάται μείον κάθε νέα υποχρέωση που αναλαμβάνεται).

3.11 Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιλαμβάνουν τα μετρητά, τις καταθέσεις όψεως και τις βραχυπρόθεσμες μέχρι 3 μήνες επενδύσεις υψηλής ρευστοποίησης

3.12 Καθαρή Θέση

Τα στοιχεία της καθαρής θέσης περιλαμβάνουν:

α. Το καταβληθέν από τους ιδιοκτήτες κεφάλαιο της οντότητας, συμπεριλαμβανομένου:
   α.1 του υπέρ το άρτιο ποσού αυτού και
   α.2 οποιασδήποτε εισφοράς των ιδιοκτητών εφόσον υπάρχει ανέκκλητη δέσμευση κεφαλαιοποίησής της και υποχρέωση της οντότητας για έκδοση μετοχών ή άλλων συμμετοχικών τίτλων προς τους συνεισφέροντες εντός δώδεκα (12) μηνών από την ημερομηνία της εισφοράς.
β. Τα αποθεματικά που σχηματίζονται βάσει διατάξεων της φορολογικής ή άλλης νομοθεσίας ή του καταστατικού.
γ. Τα αποτελέσματα εις νέον.
δ. Τους ιδίους τίτλους καθαρής θέσης της οντότητας, όταν συντρέχει περίπτωση που παρουσιάζονται ως ξεχωριστό στοιχείο αφαιρετικά της καθαρής θέσης.

Τα κονδύλια της καθαρής θέσης της παραγράφου (α) και (δ) ανωτέρω αναγνωρίζονται αρχικά και επιμετρώνται μεταγενέστερα στα ονομαστικά τους ποσά, που έχουν ληφθεί ή καταβληθεί.

Κόστος που σχετίζεται άμεσα με στοιχείο της καθαρής θέσης παρακολουθείται αφαιρετικά του στοιχείου αυτού της καθαρής θέσης, εφόσον είναι σημαντικό για τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Σε αντίθετη περίπτωση το εν λόγω ποσό αναγνωρίζεται ως έξοδο στην περίοδο που αφορά.

Κέρδη από την επιμέτρηση περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων στην εύλογη αξία, που αναγνωρίζονται στην καθαρή θέση, δεν μπορούν να κεφαλαιοποιηθούν πριν πραγματοποιηθούν.

3.13 Προβλέψεις

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται αρχικά και αποτιμώνται 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.

Διαφορές που προκύπτουν είτε κατά την επανεκτίμηση είτε κατά το διακανονισμό των προβλέψεων, αναγνωρίζονται ως κέρδη ή ζημίες της περιόδου στην οποία προκύπτουν.

Ειδικότερα, οι προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους μετά την έξοδο από την υπηρεσία, που προκύπτουν από προγράμματα καθορισμένων παροχών, αναγνωρίζονται και αποτιμώνται με βάση αποδεκτή αναλογιστική μέθοδο.

3.14 Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

(α) Αρχική καταχώριση και μεταγενέστερη αποτίμηση

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις, τόσο κατά την αρχική καταχώριση, όσο και μεταγενέστερα, αποτιμώνται στα ονομαστικά ποσά τους, εκτός από τις μακροπρόθεσμης λήξεως, οι οποίες αποτιμώνται στο αποσβέσιμο κόστος με τη σταθερή μέθοδο. Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που εκφράζονται σε ξένο νόμισμα αποτιμώνται με την ισοτιμία του ξένου νομίσματος κατά την ημερομηνία του ισολογισμού. Οι σχετικές συναλλαγματικές διαφορές αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

(β) Διαγραφή

Μια χρηματοοικονομική υποχρέωση διαγράφεται όταν και μόνον όταν η συμβατική δέσμευση εκπληρώνεται, ακυρώνεται ή εκπνέει, δηλαδή όταν η συμβατική δέσμευση που την δημιούργησε δεν υφίσταται πλέον.

3.15 Μη Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

(α) Αρχική καταχώριση και μεταγενέστερη αποτίμηση

Οι μη χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται αρχικά και αποτιμώνται μεταγενέστερα στο ονομαστικό ποσό που αναμένεται να απαιτηθεί για το διακανονισμό τους. Διαφορές που προκύπτουν είτε κατά την επανεκτίμησή είτε κατά το διακανονισμό των μη χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων αναγνωρίζονται ως κέρδη ή ζημίες της περιόδου στην οποία προκύπτουν.

(β) Διαγραφή

Μια μη χρηματοοικονομική υποχρέωση διαγράφεται όταν και μόνον όταν η συμβατική δέσμευση εκπληρώνεται, ακυρώνεται ή εκπνέει, δηλαδή όταν η συμβατική δέσμευση που την δημιούργησε δεν υφίσταται πλέον.

3.16 Φόροι εισοδήματος

3.16.1 Τρέχων φόρος εισοδήματος

Τρέχων φόρος είναι το ποσό του πληρωτέου φόρου εισοδήματος που αφορά στο φορολογητέο κέρδος της περιόδου. Το φορολογητέο κέρδος διαφέρει από το καθαρό λογιστικό κέρδος, όπως αυτό εμφανίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων, διότι αποκλείει έσοδα ή έξοδα που φορολογούνται ή εξαιρούνται από τον φόρο σε άλλες χρήσεις και επιπλέον αποκλείει στοιχεία που ποτέ δεν φορολογούνται ή εξαιρούνται από τον φόρο. Ο φόρος υπολογίζεται σύμφωνα με τους ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές που έχουν θεσπιστεί μέχρι την ημερομηνία του ισολογισμού.
Ο τρέχων φόρος εισοδήματος περιλαμβάνει:
- Τον φόρο εισοδήματος που προκύπτει με βάση τις διατάξεις της εκάστοτε ισχύουσας φορολογικής νομοθεσίας.
- Τον φόρο εισοδήματος και τις προσαυξήσεις που προκύπτουν από τον φορολογικό έλεγχο.

3.16.2 Αναβαλλόμενοι φόροι

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος προσδιορίζεται με την μέθοδο της υποχρέωσης που προκύπτει από τις προσωρινές διαφορές μεταξύ της λογιστικής και της φορολογικής βάσης των στοιχείων του ενεργητικού και των υποχρεώσεων. Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος δεν λογίζεται εάν προκύπτει από την αρχική

αναγνώριση στοιχείου ενεργητικού ή παθητικού σε συναλλαγή, εκτός επιχειρηματικής συνένωσης, η οποία όταν έγινε η συναλλαγή δεν επηρέασε ούτε το λογιστικό ούτε το φορολογικό κέρδος ή ζημία.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις αποτιμώνται με βάση τους φορολογικούς συντελεστές που αναμένεται να εφαρμοστούν στην περίοδο κατά την οποία θα διακανονιστεί η απαίτηση ή η υποχρέωση, λαμβάνοντας υπόψη τους φορολογικούς συντελεστές (και φορολογικούς νόμους) που έχουν τεθεί σε ισχύ ή ουσιαστικά ισχύουν μέχρι την ημερομηνία του Ισολογισμού. Σε περίπτωση αδυναμίας σαφούς προσδιορισμού του χρόνου αναστροφής των προσωρινών διαφορών εφαρμόζεται ο φορολογικός συντελεστής που ισχύει κατά την επόμενη της ημερομηνίας του ισολογισμού χρήση.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται κατά την έκταση στην οποία θα υπάρξει μελλοντικό φορολογητέο κέρδος για την χρησιμοποίηση της προσωρινής διαφοράς που δημιουργεί την αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση.

3.17 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις δεν αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται, εκτός αν η πιθανότητα εκροών πόρων οι οποίοι ενσωματώνουν οικονομικά οφέλη είναι ελάχιστη

3.18 Ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία

Πιθανές εισροές από οικονομικά οφέλη για την Εταιρεία που δεν πληρούν ακόμη τα κριτήρια ενός περιουσιακού στοιχείου θεωρούνται ενδεχόμενες απαιτήσεις και γνωστοποιούνται στις σημειώσεις των οικονομικών καταστάσεων.

3.19 Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού

Οι αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία του ισολογισμού, προσαρμόζονται, εάν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι διορθωτικά γεγονότα μετά την ημερομηνία αυτή επιβάλλουν προσαρμογές της αξίας τους. Οι προσαρμογές αυτές γίνονται για τέτοια γεγονότα, ως την ημερομηνία εγκρίσεως των χρηματοοικονομικών καταστάσεων από το Διοικητικό Συμβούλιο. Τα μη διορθωτικά, μετά την ημερομηνία του ισολογισμού γεγονότα, γνωστοποιούνται εφόσον είναι σημαντικά, στις σημειώσεις των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

3.20 Αναγνώριση εσόδων

Τα έσοδα αναγνωρίζονται εντός της περιόδου στην οποία καθίστανται δεδουλευμένα.

Η αναγνώριση των εσόδων κατά περίπτωση γίνεται ως εξής:

Έσοδα από την παροχή υπηρεσιών
Τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών λογίζονται την περίοδο που παρέχονται οι υπηρεσίες και η είσπραξη της απαίτησης είναι εξασφαλισμένη. Τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών επιμετρώνται σε ποσά καθαρά από κάθε επιστροφή, έκπτωση ή φόρο επί των πωλήσεων. Τα έσοδα αναγνωρίζονται διακεκριμένα από τα σχετικά έξοδα.

Έσοδα από τόκους
Οι τόκοι αναγνωρίζονται βάσει χρονικής αναλογίας με τη σταθερή μέθοδο.

3.21 Κόστος δανεισμού

Τα κόστη δανεισμού εξοδοποιούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων με την πραγματοποίησή τους εφόσον δεν συντρέχει περίπτωση κεφαλαιοποίησης τους σύμφωνα με τις προβλέψεις του παρόντος νόμου. Τα αρχικά έξοδα έκδοσης του ομολογιακού δανείου δεν εξοδοποιούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων με την πραγματοποίησή τους, αλλά επιμερίζονται με βάση τη διάρκεια του δανείου σε κάθε χρήση. Τα κόστη δανεισμού αποτελούνται από τους τόκους και άλλες δαπάνες που μια οικονομική οντότητα πραγματοποιεί σε σχέση με το δανεισμό κεφαλαίων.

3.22 Διανομή μερισμάτων

Τα μερίσματα προς τους μετόχους της Εταιρείας καταχωρούνται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις την περίοδο εκείνη στην οποία η πρόταση διανομής από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας εγκρίνεται από την ετήσια Γενική Συνέλευση των Μετόχων.

3.23 Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών μέσων

Χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού και του παθητικού συμψηφίζονται και το καθαρό ποσό δημοσιεύεται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης, όταν υπάρχει το έννομο δικαίωμα να συμψηφιστούν τα αναγνωρισμένα ποσά και να διακανονιστούν σε καθαρή βάση ή να αναγνωριστεί η απαίτηση και να πραγματοποιηθεί ταυτόχρονα διακανονισμός ως προς την υποχρέωση.

3.24 Αλλαγές λογιστικών πολιτικών, αλλαγές λογιστικών εκτιμήσεων και διορθώσεις λαθών

3.24.1 Αλλαγή λογιστικών πολιτικών

Οι μεταβολές λογιστικών αρχών και μεθόδων, αναγνωρίζονται 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.

3.24.2 Αλλαγή λογιστικών εκτιμήσεων

Οι μεταβολές των λογιστικών εκτιμήσεων αναγνωρίζονται στην περίοδο, στην οποία διαπιστώνεται ότι προκύπτουν και επηρεάζουν αυτή την περίοδο και μελλοντικές περιόδους, κατά περίπτωση. Οι μεταβολές αυτές δεν αναγνωρίζονται αναδρομικά.

3.24.3 Διόρθωση σφαλμάτων προηγούμενων χρήσεων

Οι διορθώσεις σφαλμάτων αναγνωρίζονται με την αναδρομική διόρθωση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων όλων των περιόδων που δημοσιοποιούνται μαζί με τις καταστάσεις της τρέχουσας περιόδου.
Εντός της χρήσεως 2021, η Εταιρεία προχώρησε στην ανακατάταξη των συγκριτικών στοιχείων της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης της χρήσεως που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2020 μεταφέροντας το υπόλοιπο του δανείου ποσού € 15.448.667,69 από το κονδύλι «Δάνεια» των Μακροπροθέσμων Υποχρεώσεων στο κονδύλι «Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπροθέσμων υποχρεώσεων» των Βραχυπροθέσμων υποχρεώσεων διότι μέρος αυτού είχε καταστεί κατά την 31η Δεκεμβρίου 2020 ληξιπρόθεσμο και η ως άνω συνθήκη συνιστούμε Γεγονός Καταγγελίας του εν λόγω Δανειακού Προγράμματος.

4 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις

Η σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαιτεί τη διενέργεια εκτιμήσεων και την υιοθέτηση παραδοχών από πλευράς την Διοίκησης, οι οποίες επηρεάζουν τις γνωστοποιήσεις που περιλαμβάνονται στις Χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Η Διοίκηση σε συνεχή βάση αξιολογεί τις εκτιμήσεις και τις παραδοχές αυτές, οι οποίες κυρίως περιλαμβάνουν τις περιπτώσεις από 4.1 έως 4.4 που παρατίθενται κατωτέρω.

Οι εκτιμήσεις και οι κρίσεις αξιολογούνται συνεχώς και βασίζονται σε εμπειρικά δεδομένα και άλλους παράγοντες, συμπεριλαμβανομένων των προσδοκιών για μελλοντικά γεγονότα που θεωρούνται αναμενόμενα υπό εύλογες συνθήκες.

Οι εκτιμήσεις και οι παραδοχές αυτές είναι η βάση για την λήψη αποφάσεων σχετικά με τις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων που δεν είναι άμεσα διαθέσιμες από άλλες πηγές. Οι προκύπτουσες λογιστικές εκτιμήσεις, εξ ορισμού, σπάνια θα ταυτιστούν απόλυτα με τα αντίστοιχα πραγματικά αποτελέσματα. Οι εκτιμήσεις και οι υποθέσεις που ενέχουν ουσιαστικό κίνδυνο να προκαλέσουν σημαντικές αλλαγές στα ποσά των απαιτήσεων και υποχρεώσεων εντός της επόμενης χρήσης παρατίθενται παρακάτω.

4.1 Φόρος εισοδήματος

Προκειμένου να προσδιοριστεί η πρόβλεψη της Εταιρείας για το φόρο εισοδήματος απαιτείται σημαντική υποκειμενική κρίση. Κατά την κανονική ροή των εργασιών της Εταιρείας λαμβάνουν χώρα πολλές συναλλαγές και υπολογισμοί για τους οποίους ο ακριβής υπολογισμός του φόρου είναι αβέβαιος. Στην περίπτωση που οι τελικοί φόροι που προκύπτουν μετά από τους φορολογικούς ελέγχους είναι διαφορετικοί από τα ποσά που αρχικά είχαν καταχωρηθεί, οι διαφορές αυτές θα επηρεάσουν το φόρο εισοδήματος και τις προβλέψεις για αναβαλλόμενους φόρους της χρήσης κατά την οποία ο προσδιορισμός των φορολογικών διαφορών έχει λάβει χώρα.

Η Εταιρεία δεν έχει προβεί σε εκτίμηση των πρόσθετων φόρων και των προσαυξήσεων που πιθανόν καταλογιστούν σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο και δεν έχει σχηματίσει σχετική πρόβλεψη για αυτή την ενδεχόμενη υποχρέωση καθώς η Διοίκηση της Εταιρείας δεν θεωρεί πως θα έχουν σημαντική επίδραση στην χρηματοοικονομική της θέση.

4.2 Εύλογες αξίες και ωφέλιμες ζωές των ενσώματων ακινητοποιήσεων

Η Διοίκηση προβαίνει σε ορισμένες εκτιμήσεις αναφορικά με την ωφέλιμη ζωή των αποσβέσιμων παγίων, την οποία επανεκτιμά σε τακτά χρονικά διαστήματα για το εύλογο της. Περισσότερες πληροφορίες παρατίθενται στις παραγράφους 3.2 και 3.3. Επιπλέον, η Διοίκηση προβαίνει σε εκτιμήσεις και κάνει χρήση διαφόρων παραδοχών στα πλαίσια προσδιορισμού της εύλογης αξίας των επενδυτικών της ακινήτων οι οποίες παρατίθενται αναλυτικά στην παράγραφο 5.1.1.

4.3 Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις

Η Εταιρεία απομειώνει την αξία των εμπορικών απαιτήσεών της όταν υπάρχουν δεδομένα ή ενδείξεις οι οποίες καταδεικνύουν ότι η είσπραξη μιας απαίτησης στο σύνολό της ή κατά ένα μέρος δεν είναι πιθανή. Η διοίκηση της Εταιρείας περιοδικά επανεκτιμά την επάρκεια της πρόβλεψης για επισφαλείς απαιτήσεις με βάση παράγοντες όπως την πιστωτική της πολιτική, αναφορές από τη νομική υπηρεσία για πρόσφατες εξελίξεις σε υποθέσεις που αυτή χειρίζεται, καθώς και την εκτίμηση/κρίση της για την επίδραση λοιπών παραγόντων στην εισπραξιμότητα των απαιτήσεων.

4.4 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Η ύπαρξη ενδεχόμενων υποχρεώσεων απαιτεί από τη Διοίκηση τη συνεχή διενέργεια παραδοχών και αξιολογικών κρίσεων αναφορικά με την πιθανότητα μελλοντικά γεγονότα να συμβούν ή να μη συμβούν καθώς και την επίδραση που τα γεγονότα αυτά μπορεί να έχουν στη δραστηριότητα της Εταιρείας.

5 Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

5.1 5.1 Επενδυτικά ακίνητα (Άρθρο 29, παρ. 8)

Οι μεταβολές στη λογιστική αξία των ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων, κατόπιν εκτίμησης της αξίας του ακινήτου από ανεξάρτητο εκτιμητή έχουν ως εξής:

Ποσά σε €	Ακίνητα
Εύλογη αξία 31.12.2019	**11.876.000,00**
Προσθήκες 2020	49.600,00
Μειώσεις 2020	0,00
Διαφορές εύλογης αξίας περιόδου 2020	1.074.400,00
Εύλογη αξία 31.12.2020	**13.000.000,00**
Προσθήκες 2021	120,00
Μειώσεις 2021	0,00
Διαφορές εύλογης αξίας περιόδου 2021	579.880,00
Εύλογη αξία 31.12.2021	**13.580.000,00**

Ποσά σε €	Λοιπός εξοπλισμός
Κόστος κτήσης 31.12.2020	**15.375,00**
Προσθήκες 2021	0,00
Μειώσεις 2021	0,00
Υπόλοιπο κόστους κτήσης 31.12.2021	**15.375,00**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις αξίας περιόδου 31/12/2020	**8.456,29**
Αποσβέσεις περιόδου 2021	1.537,51
Μείωση αποσβεσθέντων 2021	0,00
Συσσωρευμένες αποσβέσεις αξίας περιόδου 31/12/2021	9.993,80
Λογιστική αξία 31/12/2020	**6.918,71**
Λογιστική αξία 31/12/2021	**5.381,20**

Επί των ακινήτων της Εταιρείας έχουν εγγραφεί για την εξασφάλιση ομολογιακών δανείων από την τράπεζα EUROBANK S.A. οι ακόλουθες υποθήκες ύψους ευρώ: α) 5.850.000,00, β) 9.750.000,00, γ) 8.450.000,00, δ) 2.600.000,00, ε) 1.690.000,00, στ) 3.510.000,00, ζ) 6.500.000,00.

Οι διαφορές εύλογης αξίας των ακινήτων αναγνωρίστηκαν στα αποτελέσματα της χρήσης.

5.1.1 Πληροφορίες για την περίπτωση επιμέτρησης στην εύλογη αξία, σύμφωνα με το άρθρο 24 του νόμου 4308/2014 **(Άρθρο 29, παρ. 10)**

Όπως αναφέρεται και παραπάνω στην παρ.5.1 τα επενδυτικά ακίνητα της Εταιρείας επιμετρούνται στην εύλογη αξία κατόπιν εκτίμησης από ανεξάρτητο εκτιμητή. Στην έκθεση του εκτιμητή αναφέρονται οι υποθέσεις στις οποίες βασίζονται τα υποδείγματα και οι τεχνικές επιμέτρησης, οι σημαντικότερες των οποίων όπως παρατίθενται παράκατω:

	Μέθοδοι εκτίμησης	Κυριότεροι παράγοντες εφαρμογής μεθόδου	Ανάλυση ευαισθησίας
Εμπορικό ακίνητο στο οικόπεδο Ο.Τ. 60031Α επί της οδού Όθωνος 6 Αθήνα	Μέθοδος Εισοδήματος	1. Συντελεστής απόδοσης, για τον υπολογισμό του οποίου έχουν ληφθεί υπόψη το είδος του ακινήτου καθώς και η τρέχουσα κατάσταση της αγοράς, ποσοστού 5,90% (έναντι 6,00% το 2020).	Μια μικρή αύξηση του συντελεστή απόδοσης που χρησιμοποιείται θα προκαλέσει μια σημαντική μείωση της εύλογης αξίας του ακινήτου, και αντίστροφα.

	2. Αγοραίο μίσθωμα, για τον υπολογισμό του οποίου έχουν ληφθεί υπόψη η τοποθεσία καθώς και μεμονωμένοι παράγοντες όπως η πρόσοψη και το μέγεθος μεταξύ άλλων συγκρίσιμων ακινήτων, μέσης τιμής €30,00 ανά τετραγωνικό μέτρο μηνιαίως για τους χώρους γραφείων (έναντι τιμής €25,00 για το 2020).	Μια μικρή αύξηση του μηνιαίου αγοραίου μισθώματος που χρησιμοποιείται θα προκαλέσει μια σημαντική αύξηση της εύλογης αξίας του ακινήτου, και αντίστροφα.

5.2 Άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία (Άρθρο 29, παρ. 8)

Η Εταιρεία απέκτησε στη χρήση 2021 την άδεια χρήσης λογισμικού προγράμματος και παρακάτω επισυνάπτεται ο πίνακας με την μεταβολή της αξίας του.

Ποσά σε €	Άυλα
Κόστος κτήσης 31.12.2020	**0,00**
Προσθήκες 2021	3.424,80
Μειώσεις 2021	0,00
Υπόλοιπο κόστους κτήσης 31.12.2021	**3.424,80**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις αξίας περιόδου 31/12/2020	**0,00**
Αποσβέσεις περιόδου 2021	684,96
Μείωση αποσβεσθέντων 2021	0,00
Συσσωρευμένες αποσβέσεις αξίας περιόδου 31/12/2021	**684,96**
Λογιστική αξία 31/12/2020	**0,00**
Λογιστική αξία 31/12/2021	**2.739,84**

5.3 Εμπορικές απαιτήσεις

Το υπόλοιπο 31.12.2021 από εμπορικές απαιτήσεις ευρώ 3.562,89 (31.12.2020: 4.566,89), αποτελείται από απαιτήσεις πελάτων και πιστωτικά υπόλοιπα πιστωτών τα οποία ανέρχονται σε ευρώ 3.066,89 (31.12.2020: 3.066,89) και ευρώ 496,00 (31.12.2020: 1.500,00) αντίστοιχα.

5.4 Προπληρωμένα έξοδα

Τα προπληρωμένα έξοδα χρήσης 2021 ανήλθαν σε ευρώ 2.096,11 ενώ το 2020 σε ευρώ 2.132,48 και αφορούσαν ασφάλιστρα επί του ακινήτου.

5.5 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αναλύονται στον κατωτέρω πίνακα:

Ποσά σε €	31/12/2021	31/12/2020
Καταθέσεις όψεως	339.825,65	314.739,40
Σύνολα	339.825,65	314.739,40

Τα υπόλοιπα των καταθέσεων της Εταιρείας κατά το τέλος της κλειόμενης χρήσεως είναι κατατεθειμένα σε ελληνικές τράπεζες στο σύνολο τους.

5.6 Καθαρή Θέση (Άρθρο 29, παρ. 12)

Κεφάλαιο

Το Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρείας αποτελείται από 191.920 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 2,99 η κάθε μία. Όλες οι μετοχές έχουν εξοφληθεί πλήρως, παρέχουν τα ίδια δικαιώματα στην λήψη μερισμάτων και αντιπροσωπεύουν μία ψήφο στην Συνέλευση των μετόχων.

Κατάσταση Μεταβολών Καθαρής Θέσης
για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2021

Ποσά σε €	Κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά νόμων/ καταστατικού	Αποτελέσματα εις νέο	Σύνολο
Σημ.	5.6		5.6	5.6.1	
Υπόλοιπο 31.12.2019	1.919.200,00	0,00	0,00	(11.853.197,96)	(9.933.997,96)
Αποτελέσματα χρήσης				443.137,31	
Υπόλοιπο 31.12.2020	1.919.200,00	0,00	0,00	(11.410.060,65)	(9.490.860,65)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου 18.10.2021	10.064.700,80				
Συμψηφισμός μετοχ.κεφαλαίου με ζημιές αποτελεσμάτων 18.10.2021	(11.410.060,00)			11.410.060,00	
Αποτελέσματα χρήσης				406.599,83	
Υπόλοιπο 31.12.2021	573.840,80	0,00	0,00	406.599,18	980.439,98

Την 18/11/2021 με απόφαση της Έκτακτης Αυτόκλητης Γενικής Συνέλευσης αποφασίστηκε:
- Η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας Ευρώ δέκα εκατομμύρια εξήντα δύο χιλιάδες εφτακόσια εξήντα (10.062.760,00€) με αύξηση της ονομαστικής αξίας της μετοχής από Ευρώ δέκα (10,00€) εκάστη σε Ευρώ εξήντα δύο και σαράντα τέσσερα λεπτά (62,44€) εκάστη [ήτοι αύξηση της ονομαστικής αξίας της μετοχής κατά Ευρώ πενήντα δύο και σαράντα τέσσερα λεπτά (52,44€)] καλύπτοντας στο σύνολο του δια συμψηφισμού οφειλής που είχε η Εταιρεία προς τη μοναδική μέτοχο, δυνάμει του από 31.05.2007 ομολογιακού δανείου.
- Η μείωση του μετοχικού κεφαλαίου για λόγους λογιστικής εξυγίανσης της Εταιρείας λαμβάνοντας υπόψη ότι έχουν συσσωρευτεί λογιστικές ζημιές ποσού Ευρώ έντεκα εκατομμυρίων τετρακοσίων δέκα χιλιάδων εξήντα, προέβη σε συμψηφισμό με ισόποση μείωση του μετοχικού κεφαλαίου, η οποία πραγματοποιήθηκε με μείωση της ονομαστικής αξίας της μετοχής από Ευρώ εξήντα δύο και σαράντα τέσσερα λεπτά (62,44€) εκάστη σε Ευρώ δύο και ενενήντα εννέα λεπτά (2,99€) εκάστη [ήτοι μείωση της ονομαστικής αξίας της μετοχής κατά Ευρώ πενήντα εννέα και σαράντα πέντε λεπτά (59,45€)] με ταυτόχρονη αύξηση του κατά το ποσό Ευρώ χιλίων εννιακοσίων σαράντα και ογδόντα λεπτών (1.940,80€) σε μετρητά για λόγους στρογγυλοποίησης.

Αποθεματικά

Βάσει του Ελληνικού εμπορικού νόμου 4548/2018, η Εταιρεία υποχρεούται να μεταφέρει το 5% τουλάχιστον των ετήσιων καθαρών κερδών της σε τακτικό αποθεματικό. Σκοπός του είναι να καλύψει τυχόν ζημίες και δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για άλλη αιτία. Ο σχηματισμός τακτικού αποθεματικού παύει να είναι υποχρεωτικός, μέχρις ότου το συσσωρευμένο ποσό γίνει τουλάχιστον ίσο με το 1/3 του μετοχικού κεφαλαίου.

Η Εταιρεία δεν έχει σχηματίσει κανένα αποθεματικό.

5.6.1 Αποτελέσματα εις νέο

Οι μεταβολές στο κονδύλι «Αποτελέσματα εις νέο» έχουν ως εξής:

Ποσά σε €	31/12/2021	31/12/2020
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	(11.410.060,65)	(11.853.197,96)
Συμψηφισμός μετοχ.κεφαλαίου με ζημιές αποτελεσμάτων 18.10.2021	11.410.060,00	0,00
Αποτέλεσμα περιόδου μετά από φόρο	406.599,83	443.137,31
Υπόλοιπο στο τέλος της χρήσης	406.599,18	(11.410.060,65)

5.7 Εμπορικές υποχρεώσεις

Οι εμπορικές υποχρεώσεις της Εταιρείας ευρώ 25.388,34 (31.12.2020: 16.584,19) αφορούν υπόλοιπα παροχής υπηρεσιών αναγκαίων για την λειτουργία της και αναλύονται στον παρακάτω πίνακα:

Ποσά σε €	31/12/2021	31/12/2020
Νομικές υπηρεσίες	1.062,68	0,00
Λογιστικές/Ελεγκτικές υπηρεσίες	0,00	496,00
Ασφάλιστρα	0,00	2.360,27
Υπηρεσίες τεχνικού συμβούλου	10.551,54	0,00
Λοιπές	13.774,12	13.727,92
Σύνολα	25.388,34	16.584,19

5.8 Έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα

Τα δεδουλευμένα έξοδα περιόδου εμφανίζονται στον παρακάτω πίνακα.

Ποσά σε €	31/12/2021	31/12/2020
Τόκοι ομολογιακών δανείων Greco Holdings Sarl	105.588,11	17.914,58
Τόκοι ομολογιακών δανείων Dromeus Global RE 1 Ltd	0,00	100.111,10
Τόκοι ομολογιακού δανείου Eurobank	10.763,89	0,00
Αμοιβές διαχείρισης(management fees)	8.645,59	16.923,28
Κοινόχρηστα	0,00	237,25
Δικαιωμάτα χρήσης λογισμικού	3.499,41	0,00
Σύνολα	128.497,00	135.186,21

5.9 Έσοδα επόμενης χρήσης

Τα έσοδα επόμενης χρήσης όπου εμφανίζονται την 31.12.2021 έχουν υπόλοιπο ευρώ 14.348,43 (31.12.2020: 8.582,17) και αφορούν σε μισθώματα εισπρακτέα την επόμενη χρήση.

5.10 Κύκλος εργασιών

Ο κύκλος εργασιών στο σύνολο του, για τη χρήση 2021 ήταν ευρώ 527.336,94 (2020: 415.618,45), και αφορά έσοδα από μίσθωση ακινήτων.

5.11 Έξοδα ανά κατηγορία

Στα έξοδα των λειτουργιών της κατάστασης αποτελεσμάτων περιλαμβάνονται:

Ποσά σε €	Κόστος πωλήσεων	Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	Χρημ/κα	Σύνολο
Χρήση 01/01-31/12/2021				
Αμοιβές και έξοδα διαχείρισης(management fees)	0,00	33.570,64	0,00	33.570,64
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	15.024,57	70.337,22	0,00	85.361,79
Ασφάλιστρα	6.247,77	0,00	0,00	6.247,77
Ενοίκια λειτουργικών μισθώσεων	0,00	600,00	0,00	600,00
Φόρος ακίνητης περιουσίας(ΕΝΦΙΑ)	85.402,26	0,00	0,00	85.402,26
Λοιποί Φόροι-Τέλη	6.442,37	99.441,52	0,00	105.883,89
Κοινόχρηστες δαπάνες	652,50	0,00	0,00	652,50
Λοιπά	1.537,51	1.117,95	0,00	2.655,46
Τόκοι και συναφή έξοδα	0,00	0,00	352.723,66	352.723,66
Σύνολα	115.306,98	205.067,33	352.723,66	673.097,97

Ποσά σε €	Κόστος πωλήσεων	Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	Χρημ/κα	Σύνολο
Χρήση 01/01-31/12/2020				
Αμοιβές και έξοδα διαχείρισης(management fees)	0,00	35.746,78	0,00	35.746,78
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	39.585,11	45.784,94	0,00	85.370,05
Ασφάλιστρα	9.236,91	0,00	0,00	9.236,91
Ενοίκια λειτουργικών μισθώσεων	0,00	600,00	0,00	600,00
Φόρος ακίνητης περιουσίας(ΕΝΦΙΑ)	98.363,60	0,00	0,00	98.363,60
Λοιποί Φόροι-Τέλη	2.542,22	29.969,34	0,00	32.511,56
Κοινόχρηστες δαπάνες	10.063,16	0,00	0,00	10.063,16
Λοιπά	1.537,50	336,13	0,00	1.873,63
Τόκοι και συναφή έξοδα	0,00	0,00	289.540,29	289.540,29
Σύνολα	161.328,50	112.437,19	289.540,29	563.305,98

5.12 Τρέχων και Αναβαλλόμενος φόρος

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος αναγνωρίζεται λόγω των προσωρινών διαφορών που προκύπτουν από τη διαφορά αποτίμησης του επενδυτικού ακινήτου στην εύλογη αξία σε σχέση με την αναπόσβεστη αξία που εμφανίζεται στα φορολογικά βιβλία κατά την ημερομηνία κλεισίματος χρήσης. Ο υπολογισμός του αναβαλλόμενου φόρου, αλλά και της προκύπτουσας Αναβαλλόμενης φορολογικής υποχρέωσης τόσο κατά την 31.12.2021, όσο και κατά την προηγούμενη χρήση παρατίθεται ακολούθως στον παρακάτω πίνακα:

Αναβαλλόμενη φορολογία από:	31.12.2019	Αποτελέσματα Χρήσης (έξοδο) / έσοδο	Αναπροσαρμογή λόγω μεταβολής συντελεστή Φ.Ε.	31.12.2020
Διαφορές αποτίμησης στην εύλογη αξία	(918.319,43)	(257.856,00)	0,00	(1.176.175,43)
Συναλλαγματικές διαφορές	174.761,08	68.457,52	0,00	243.218,60
Αποσβέσεις	(16.226,00)	(16.305,36)	0,00	(32.531,36)
Σύνολο	(759.784,35)	(205.703,83)	0,00	(965.488,18)

Αναβαλλόμενη φορολογία από:	31.12.2020	Αποτελέσματα Χρήσης (έξοδο) / έσοδο	Αναπροσαρμογή λόγω μεταβολής συντελεστή Φ.Ε	31.12.2021
Διαφορές αποτίμησης στην εύλογη αξία	(1.176.175,43)	(127.573,60)	98.014,61	(1.205.734,42)
Συναλλαγματικές διαφορές	243.218,60	(222.950,38)	(20.268,22)	(0,00)
Αποσβέσεις	(32.531,36)	(15.311,19)	2.710,94	(45.131,61)
Σύνολο	**(965.488,19)**	**(365.835,18)**	**80.457,33**	**(1.250.866,03)**

	31.12.2021	31.12.2020
Τρέχον φόρος εισοδήματος	0,00	0,00
Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος(υποχρέωση)/απαίτηση	(285.377,85)	(205.703,83)
Σύνολο (υποχρέωση)/απαίτηση	**(285.377,85)**	**(205.703,83)**

6 Λοιπές γνωστοποιήσεις

6.1 Χρηματοοικονομικές δεσμεύσεις (Άρθρο 29, παρ. 16)

Κατά τη διάρκεια της χρήσης 2021 η Εταιρεία έχει συνάψει 3 Ομολογιακά Δάνεια, τα δύο με τη μητρική της εταιρεία Greco Holdings Sarl αξίας ευρώ 581.000,00 και 5.292.037,30 αντίστοιχα και το τρίτο με την τράπεζα Eurobank αξίας ευρώ 5.000.000,000.
Παρακάτω αναφέρονται όλες οι δανειακές συμβάσεις που έχει συνάψει η Εταιρεία και είναι σε ισχύ:

1. Ομολογιακό δάνειο 2 με τη μητρική της εταιρεία ευρώ 357.170,00 ημερομηνία έκδοσης 18/5/2020, 5ετούς διάρκειας.
2. Ομολογιακό δάνειο 3 με τη μητρική της εταιρεία ευρώ 581.000,00 ημερομηνία έκδοσης 02/07/2021, ημερομηνία λήξης 01/07/2026.
3. Ομολογιακό δάνειο 4 με τη μητρική της εταιρεία ευρώ 5.292.037,30 ημερομηνία έκδοσης 02/11/2021, ημερομηνία λήξης 01/11/2026.
4. Ομολογιακό δάνειο 5 με την τράπεζα Eurobank ευρώ 5.000.000,00 ημερομηνία έκδοσης 28/06/2021, 5ετούς διάρκειας.

Παρακάτω τίθεται πίνακας με την ανάλυση των δανείων από την Τράπεζα Eurobank και την Greco Holdings SARL, όπως επίσης μειωτικά των δανείων αποτυπώνονται και τα έξοδα έκδοσης των ομολογιακών δανείων στο τέλος της χρήσης:

Δανειακές υποχρεώσεις

Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από δάνεια	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από δάνειο με τράπεζα Eurobank	4.875.000,00	0,00
Έξοδα ομολογιακού δανείου Eurobank προπληρωθέντα	36.986,30	0,00
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από ενδοομιλικό δάνειο με Greco Holdings SARL	6.230.207,30	357.170,00
Σύνολο Μακροπρόθεσμων Δανείων	***11.068.221,00***	***357.170,00***

Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις από δάνεια	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις από δάνειο με τράπεζα Eurobank	125.000,00	0,00
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις από ενδοομιλικό δάνειο με Greco Holdings SARL	0,00	15.448.667,69
Τόκοι πληρωτέοι δανείου Greco Holdings SARL	74.542,97	230.133,88
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις επί του ενδοομιλικού δάνειο με GIVENA LTD	0,00	5.300.000,00
Τόκοι πληρωτέοι δανείου Givena Holdings Ltd	0,00	100.699,98
Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Δανείων	***199.542,97***	***21.079.501,55***

Το υπόλοιπο 31.12.2021 του ομολογιακού δανείου της Τράπεζας Eurobank ανέρχεται στο ποσό των 5.000.000,00 ευρώ από το οποίο μέρος 125.000,00 ευρώ είναι απαιτητό στους επόμενους 12 μήνες και εμφανίζεται στο σχετικό κονδύλι του Ισολογισμού "Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπροθέσμων δανείων"

Επιπλέον αποπληρώθηκε ολοσχερώς, το ομολογιακό δάνειο με τη συνδεδεμένη εταιρεία Dromeus Global RE 1 αξίας ευρώ 5.300.000,00, στην τρέχουσα χρήση.

Επιπλέον πληροφορίες για τις συναλλαγές των παραπάνω ενδο-ομολογιακών δανείων αναφέρονται παρακάτω στο κονδύλι 6.8.

6.2 Εγγυήσεις (Άρθρο 29, παρ. 16)

6.2.1 Ληφθείσες εγγυήσεις

Η Εταιρεία για την έκδοση του ομολογιακού δανείου με την Τράπεζα Eurobank ποσού 5.000.000,00 με ημερομηνία 28/06/2021 έλαβε εγγυήσεις από τις εξής συνδεδεμένες εταιρείες:

1. ΓΚΡΕΚΟ ΕΨΙΛΟΝ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
2. ΓΚΡΕΚΟ ΩΜΕΓΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
3. ΓΚΡΕΚΟ ΔΕΛΤΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
4. ΓΚΡΕΚΟ ΖΗΤΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
5. ΓΚΡΕΚΟ ΛΑΜΔΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
6. ΓΚΡΕΚΟ ΓΑΜΜΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

6.2.2 Χορηγηθείσες εγγυήσεις

Για την εξασφάλιση και ως εγγύηση είσπραξης του ομολογιακού δανείου της από την Τράπεζα Eurobank ποσού 5.000.000€, η Εταιρεία προχώρησε σε σύσταση ενεχύρου: α) για την εκχώρηση των απαιτήσεων της Εταιρείας από τις συμβάσεις μίσθωσης, β) για το σύνολο των μετοχών που έχουν εκδοθεί από την Εταιρεία, γ) για οποιαδήποτε αποζημίωση εγκριθεί σύμφωνα με τις συμβάσεις και το πρόγραμμα που έχει υπογραφεί με εταιρεία Ασφαλειών Πυρός και Αστικής Ευθύνης, δ) όλων των λογαριασμών όψεως που έχει συμφωνήσει να διαχειρίζεται η Εταιρεία με τη συγκεκριμένη Τράπεζα, τηρώντας αυστηρά την έγκριση της Τράπεζας πριν για οποιασδήποτε πράξη συναλλαγής επιθυμεί να εκτελέσει η Εταιρεία προς τρίτους, ε) για την εκχώρηση όλων των ενδοομιλικών δανείων από την μοναδική μέτοχο της Εταιρείας.

Για την εξασφάλιση και ως εγγύηση είσπραξης του ομολογιακού δανείου της ΓΚΡΕΚΟ ΔΕΛΤΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ από την Τράπεζα Eurobank ποσού 6.500.000€, η Εταιρεία προχώρησε σε χορήγηση εγγύησης.

Για την εξασφάλιση και ως εγγύηση είσπραξης του ομολογιακού δανείου της ΓΚΡΕΚΟ ΓΑΜΜΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ από την Τράπεζα Eurobank ποσού 7.500.000€, η Εταιρεία προχώρησε σε χορήγηση εγγύησης.

Για την εξασφάλιση και ως εγγύηση είσπραξης του ομολογιακού δανείου της ΓΚΡΕΚΟ ΖΗΤΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ από την Τράπεζα Eurobank ποσού 1.300.000€, η Εταιρεία προχώρησε σε χορήγηση εγγύησης.

Για την εξασφάλιση και ως εγγύηση είσπραξης του ομολογιακού δανείου της ΓΚΡΕΚΟ ΛΑΜΔΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ από την Τράπεζα Eurobank ποσού 2.700.000€, η Εταιρεία προχώρησε σε χορήγηση εγγύησης.

Για την εξασφάλιση και ως εγγύηση είσπραξης του ομολογιακού δανείου της ΓΚΡΕΚΟ ΕΨΙΛΟΝ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ από την Τράπεζα Eurobank ποσού 2.000.000€, η Εταιρεία προχώρησε σε χορήγηση εγγύησης.

Για την εξασφάλιση και ως εγγύηση είσπραξης του ομολογιακού δανείου της ΓΚΡΕΚΟ ΩΜΕΓΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ από την Τράπεζα Eurobank ποσού 4.500.000€, η Εταιρεία προχώρησε σε χορήγηση εγγύησης.

6.3 Ενδεχόμενες και ανειλημμένες υποχρεώσεις/απαιτήσεις (Άρθρο 29, παρ. 16)

6.3.1 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

6.3.1.1 Επίδικες υποθέσεις

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

6.3.1.2 Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις

Τα έτη μέχρι το 2015 θεωρούνται περαιωμένες σύμφωνα με τον Ν.4174/2013.Κατά συνέπεια οι φορολογικές της υποχρεώσεις για τις προηγούμενες χρήσεις δεν έχουν καταστεί οριστικές. Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι οποιεσδήποτε πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις προκύψουν από μελλοντικό φορολογικό έλεγχο, δεν θα ασκήσουν ουσιώδη επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

6.4 Διανομή κερδών

6.4.1 Προτεινόμενη διανομή κερδών (Άρθρο 29, παρ. 19)

Η κλειόμενη χρήση παρουσίασε κέρδη μετά από φόρους ποσού ευρώ 406.599,83 και το Διοικητικό Συμβούλιο προτείνει την διανομή του όπως περιγράφεται στον παρακάτω πίνακα:

Ποσά σε €	1/1/2021 - 31/12/2021
Αποτέλεσμα περιόδου μετά από φόρους	406.599,83
Ποσά πιστωτικών κονδυλίων που δεν αποτελούν πραγματοποιημένα κέρδη	579.880,00
Υπόλοιπο καθαρών κερδών (ζημίων) χρήσεως μετά την αφαίρεση των μη πραγματοποιημένων κερδών	**(173.280,17)**
Τακτικό αποθεματικό	0,00

Το ποσό των ευρώ 579.880,00 αποτελεί κέρδη χρήσεως από την επιμέτρηση των επενδυτικών ακινήτων στην εύλογη αξία. Δεδομένου ότι το ως άνω πιστωτικό κονδύλι της κατάστασης αποτελεσμάτων χρήσης δεν αποτελεί πραγματοποιθέν κέρδος κατά τα όσα ορίζονται στο Ν.4548/2018, Άρθρο 159, παρ. 1γ, δεν δύναται να διανεμηθεί. Μετά την αφαίρεση του ως άνω πιστωτικού κονδυλίου από τα κέρδη της χρήσεως μετά φόρων προκύπτει ζημιά ευρώ 173.280,17 και κατά συνέπεια τη μη δυνατότητα σχηματισμού τακτικού αποθεματικού.

Ποσά σε €	1/1/2021 - 31/12/2021
Αποτέλεσμα περιόδου μετά από φόρους	406.599,83
Κέρδη/(Ζημιές) προηγουμένων χρήσεων	(11.410.060,65)
Συμψηφισμός ζημιών με μετοχ.κεφάλαιο	11.410.060,00
Αποτελέσματα εις νέον	406.599,18
Ποσά πιστωτικών κονδυλίων που δεν αποτελούν πραγματοποιημένα κέρδη	2.945.947,31
Υπόλοιπο καθαρών κερδών (ζημίων) μετά την αφαίρεση των μη πραγματοποιημένων κερδών	**(2.539.348,13)**

Τα υπόλοιπο του κονδυλίου «Αποτελέσματα εις νέον» ανέρχεται σε ευρώ 406.599,83 όπου μεταξύ άλλων περιλαμβάνεται σωρευτικά ποσό ευρώ 2.945.947,31 το οποίο αποτελεί κέρδη από την επιμέτρηση των επενδυτικών ακινήτων στην εύλογη αξία και δεν δύναται να διανεμηθεί. Μετά την αφαίρεση του ως άνω πιστωτικού κονδυλίου από τα «Αποτελέσματα εις νέον» προκύπτει ζημία ευρώ 2.539.348,13 και κατά συνέπεια δεν υπάρχει διαθέσιμο ποσό κερδών για την καταβολή μερίσματος.

6.4.2 Διανομή κερδών εντός της χρήσης (Άρθρο 29, παρ. 20)

Δεν καταβλήθηκαν μερίσματα στην κλειόμενη χρήση.

6.5 Λογιστικός χειρισμός ζημιών (Άρθρο 29, παρ. 21)

Δεν συντρέχει τέτοια περίπτωση αφού το αποτέλεσμα ήταν κερδοφόρο για τη τρέχουσα χρήση.

6.6 Υφιστάμενα εμπράγματα βάρη

Επί των ακινήτων της εταιρείας υφίστανται οι ακόλουθες υποθήκες:
1. Υποθήκη ύψους ευρώ 1.690.000,00 υπέρ της Τράπεζας Eurobank, εγγεγραμμένη στις 24.09.2021.
2. Υποθήκη ύψους ευρώ 9.750.000,00 υπέρ της Τράπεζας Eurobank, εγγεγραμμένη στις 24.09.2021.
3. Υποθήκη ύψους ευρώ 8.450.000,00 υπέρ της Τράπεζας Eurobank, εγγεγραμμένη στις 24.09.2021.
4. Υποθήκη ύψους ευρώ 2.600.000,00 υπέρ της Τράπεζας Eurobank, εγγεγραμμένη στις 24.09.2021.
5. Υποθήκη ύψους ευρώ 3.510.000,00 υπέρ της Τράπεζας Eurobank, εγγεγραμμένη στις 24.09.2021.
6. Υποθήκη ύψους ευρώ 6.500.000,00 υπέρ της Τράπεζας Eurobank, εγγεγραμμένη στις 24.09.2021.

7. Υποθήκη ύψους ευρώ 5.850.000,00 υπέρ της Τράπεζας Eurobank, εγγεγραμμένη στις 24.09.2021.

6.7 Προκαταβολές και πιστώσεις σε μέλη διοικητικών, διαχ/κών και εποπτικών οργάνων (Άρθρο 29, παρ. 25)

Δεν υπάρχουν τέτοια κονδύλια.

6.8 Συναλλαγές και υπόλοιπα συνδεδεμένων μερών (Άρθρο 29, παρ. 31)

6.8.1 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Οι συναλλαγές της Εταιρείας με τα συνδεδεμένα της μέρη κατά την κλειόμενη χρήση αφορούσαν τις συμβάσεις ομολογιακού δανείου έκδοσης της Εταιρείας και ομολογιούχων τον μοναδικό μέτοχο της, Greco Holdings Sarl, της συνδεδεμένης εταιρείας Dromeus Global RE 1 Ltd καθώς και τα Management fees με τη συνδεδεμένη εταιρεία Dromeus Capital Management UK.
Στα αποτελέσματα της χρήσης έχει συμπεριληφθεί και αναλογία τόκων των ομολογιακών δανείων ευρώ ως δεδουλευμένοι τόκοι περιόδου όπως αναφέρονται στην παρακάτω στήλη:

Ποσά σε €	1/1/2021-31/12/2021	1/1/2020-31/12/2020
Τόκοι ομολογιακών δανείων Greco Holdings Sarl	(100.883,52)	(76.908,68)
Τόκοι ομολογιακού δανείου Dromeus Global RE 1 Ltd	(237.537,26)	(211.999,97)
Management Fees Dromeus Capital Management UK	(33.570,64)	(35.746,78)
Σύνολο (έξοδο)/έσοδο	**(371.991,42)**	**(324.655,43)**

6.8.2 Υπόλοιπα απαιτήσεων – υποχρεώσεων από και προς τα συνδεδεμένα μέρη

Τα υπόλοιπα απαιτήσεων ή υποχρεώσεων από και προς συνδεμένα μέρη στο τέλος της χρήσεως όπως αναφέρονται στον παρακάτω πίνακα:

Ποσά σε €	31/12/2021	31/12/2020
Ομολογιακό δάνειο 1 Greco Holdings Sarl	0,00	(15.448.667,69)
Απαιτητοί τόκοι ομολογιακού δανείου 1 Greco Holdings Sarl	(74.542,97)	(230.133,86)
Δεδουλευμένοι τόκοι ομολογιακού δανείου 1 Greco Holdings Sarl	0,00	(4.387,34)
Ομολογιακό δάνειο 2 Greco Holdings Sarl	(357.170,00)	(357.170,00)
Δεδουλευμένοι τόκοι ομολογιακού δανείου 2 Greco Holdings Sarl	(35.182,69)	(13.527,24)
Ομολογιακό δάνειο 3 Greco Holdings Sarl	(581.000,00)	0,00
Δεδουλευμένοι τόκοι ομολογιακού δανείου 3 Greco Holdings Sarl	(17.661,45)	0,00
Ομολογιακό δάνειο 4 Greco Holdings Sarl	(5.292.037,30)	0,00
Δεδουλευμένοι τόκοι ομολογιακού δανείου 4 Greco Holdings Sarl	(52.743,97)	0,00
Ομολογιακό δάνειο 5 Dromeus Global RE 1 Ltd	0,00	(5.300.000,00)
Απαιτητοί τόκοι ομολογιακού δανείου 5 Dromeus Global RE 1 Ltd	0,00	(100.699,98)
Δεδουλευμένοι τόκοι ομολογιακού δανείου 5 Dromeus Global RE 1 Ltd	0,00	(100.111,10)
Management Fees Dromeus Capital Management UK	(8.645,59)	(16.923,28)
Σύνολο	**(6.418.983,97)**	**(21.571.620,51)**

6.8.3 Παροχές σε μέλη διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών συμβουλίων (Άρθρο 29, π. 30)

Εντός της κλειόμενης χρήσης (1/1/2021 – 31/12/2021) δεν καταβλήθηκαν αμοιβές ούτε λοιπές παροχές στα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου.

6.9 Μεταγενέστερα γεγονότα (Άρθρο 29, παρ. 9)

Επίδραση COVID-19 (κορωνοϊού)

Για το 2022, εφόσον δεν υπάρξει κάποια αναπάντεχα αρνητική εξέλιξη λόγω του COVID-19, τα αποτελέσματα

δεν φαίνεται να επηρεάζονται περαιτέρω δυσμενώς από την πανδημία. Παρόλα αυτά, κάθε πιθανή επίπτωση στην Χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρείας θα εξαρτηθεί από τις συνεχιζόμενες και εκτός ελέγχου εξελίξεις, από τυχόν νέα μέτρα περιορισμού και αντιμετώπισης της πανδημίας αλλά και από την εφαρμογή των στρατηγικών ενίσχυσης της οικονομίας.
Τα κεφάλαια του Ταμείου Ανάκαμψης αναμένεται να διαδραματίσουν καταλυτικό ρόλο στην εξέλιξη των τοπικών επιχειρηματικών δεδομένων. Επίσης, οι εκτιμώμενοι ρυθμοί ανάπτυξης της Χώρας για τα έτη 2022-2023 δημιουργούν σοβαρές προϋποθέσεις επανάκτησης του χαμένου, λόγω COVID-19, εδάφους στον τομέα της ακίνητης περιουσίας, πάντα υπό το πρίσμα των νέων τάσεων. Η παρατεταμένη υγειονομική κρίση δημιούργησε νέα δεδομένα και επέφερε αλλαγές στις συνήθειες των χρηστών των χώρων.

Γεωπολιτικές και ενεργειακές εξελίξεις

Τα πρόσφατα γεωπολιτικά γεγονότα στην Ουκρανία, οι στρατιωτικές ενέργειες από τη Ρωσία και η απάντηση των ευρωπαϊκών χωρών και των Ηνωμένων Πολιτειών με τη μορφή οικονομικών κυρώσεων θα επηρεάσουν τις παγκόσμιες αγορές ενέργειας και τις οικονομικές εξελίξεις γενικότερα. Η Εταιρεία παρακολουθεί τις εξελίξεις και σχεδιάζει τις ανάλογες ενέργειες, όπου κριθεί σκόπιμο. Η Εταιρεία θεωρεί αυτά τα γεγονότα ως μη διορθωτικά μετά την περίοδο αναφοράς και η πιθανή επίδραση τους δεν μπορεί να εκτιμηθεί αυτή τη στιγμή, καθώς δεν υπάρχει ασφαλής εκτίμηση των μελλοντικών εξελίξεων.
Ανησυχητικό πλέον χαρακτηριστικό διεθνώς αποτελεί ο υψηλός πληθωρισμός, με τα ακίνητα όμως να αποτελούν μια από τις σημαντικότερες επιλογές πολλών επενδυτών που αναζητούν επενδυτικά εργαλεία πληθωριστικής προστασίας.
Οι πρόσφατες δυσάρεστες εξελίξεις στις σχέσεις Ρωσίας – Ουκρανίας έχουν σαφώς αυξήσει την αβεβαιότητα σχετικά με τις τιμές ενέργειες και συντελούν σε περαιτέρω πληθωριστικές πιέσεις.

Σε επίπεδο Εταιρείας, τα υφιστάμενα μισθωτήρια παρέχουν, στη συντριπτική τους πλειονότητά, κάλυψη έναντι του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή. Επιπρόσθετα, λαμβάνεται υπόψιν η μεγάλη αύξηση του κόστους κατασκευής και ανάπτυξης ακινήτων, κατά την αξιολόγηση όλων των προτεινόμενων σε αυτήν νέων εγχειρημάτων. Αναλύεται αδιάληπτα κάθε νέο στοιχείο, τόσο στην κτηματαγορά όσο και σε μακροοικονομικό επίπεδο, προκειμένου να επαναξιολογηθούν τα επενδυτικά σχέδια και να επαναπροσδιοριστεί η επιχειρηματική της στρατηγική.

Αθήνα, 27 Οκτωβρίου 2022

Η ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

Δέσποινα Ιωάννου
Α.Δ.Τ. ΑΖ 623073

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Νικόλαος Μπαλάνης
Α.Δ.Τ. ΑΟ 127674

Ο Προϊστάμενος Λογιστηρίου
Για την ΑΡΤΙΟΝ ΦΟΡΙΚΗ - ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ Α.Ε.

ΔΙΟΝΥΣΗΣ ΣΑΜΟΛΗΣ
Α.Δ.Τ. ΑΙ 542920