Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2022.12.23 14:03:08 EET
Reason: Automated Registration Process by Greek General Business Registry
Location: Athens

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

Αρμόδια Υπηρεσία ΓΕΜΗ: ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ
Τηλέφωνο: ΑΕ:2103382302-244/ΕΠΕ:2103382140/ΟΕ&ΕΕ:2103382122,-441/ΙΚΕ:2103382413,-475/ΑΛΛΟΔΑΠΕΣ:2103382443/ΛΟΙΠΕΣ:2103382241,-107
E-mail: info@acci.gr

Αθήνα,23/12/2022
Αριθ. Πρωτ.:2864102

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΕΙΚΟΣΙ ΤΕΣΣΕΡΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**, το διακριτικό τίτλο **ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΕΙΚΟΣΙ ΤΕΣΣΕΡΑ Α.Ε.** και αριθμό ΓΕΜΗ **007172801000**.

Την **23/12/2022** καταχωρήθηκαν αυτοματοποιημένα στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), με **Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης ,** τα κατωτέρω στοιχεία:

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 3381727 οι εγκεκριμένες από την 09/12/2022 Γενική Συνέλευση οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται για τη χρήση 01/01/2020 έως 31/12/2020.

Β) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 3381728 η από 09/12/2022 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης σύμφωνα με την οποία ορίστηκαν για τον έλεγχο των Οικονομικών καταστάσεων της χρήσης από 01/01/2021 έως 31/12/2021:

- Η ελεγκτική εταιρεία **«KPMG ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ Α.Ε.»**, Α.Φ.Μ. 094415531-Δ.Ο.Υ. , Αρ. ΓΕΜΗ 1352601000, και (Δ/νση : null null ΤΚ ,), με αριθμό μητρώου ΣΟΕΛ 114.

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.

ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΕΙΚΟΣΙ ΤΕΣΣΕΡΑ

Ανώνυμη Εταιρεία Αγοράς Ανάπτυξης & Εκμετάλλευσης Ακινήτων

ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2020

(χρήσης 1η Ιανουαρίου – 31η Δεκεμβρίου 2020)

Βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

Ακαδημίας 32, Αθήνα

Γ.Ε.ΜΗ.: 007172801000

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

		Σελίδα
I.	Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου	3
II.	Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις	
	- Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	14
	- Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος	15
	- Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	16
	- Κατάσταση Ταμειακών Ροών	17
III.	Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	18
IV.	Έκθεση Ελέγχου του Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή	45

I. Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου

Προς την ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας

Κύριοι Μέτοχοι,

Σας υποβάλλουμε για έγκριση τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας, της οικονομικής χρήσης από 1η Ιανουαρίου έως 31η Δεκεμβρίου 2020.

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της τρέχουσας χρήσης, όπως και εκείνες της προηγούμενης έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), έτσι όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Η παρούσα Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου συντάχθηκε σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018.

Στη συνέχεια σας υποβάλλουμε για έγκριση την Έκθεση διαχειρίσεως για την εταιρική χρήση 1 Ιανουαρίου 2020 έως 31 Δεκεμβρίου 2020, οπού παρουσιάζονται αναλυτικά οι δραστηριότητες και οι επιδόσεις της Εταιρείας καθώς και εκτίμηση της μελλοντικής της εξέλιξης.

1. Ανάλυση της εξέλιξης και των επιδόσεων των δραστηριοτήτων της Εταιρείας και της Θέσης της

Περιγραφή επιχειρηματικού μοντέλου

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στον κλάδο της αγοράς, πώλησης οικοπέδων και εν γένει ακινήτων στην Ελλάδα, στην ανέγερση κατοικιών και τουριστικών μονάδων για λογαριασμό τρίτων ή για λογαριασμό της Εταιρείας, προς εκμετάλλευση ή προς πώληση, καθώς και την άσκηση κάθε είδους ξενοδοχειακών και τουριστικών επιχειρήσεων.

Η Εταιρεία έχει στην κατοχή της γήπεδο επιφάνειας 367.721,80 τ.μ. στην ΚΕΑ και μισθώνει, με λειτουργική μίσθωση, από τη συνδεδεμένη εταιρεία «Therissos Hills (ΘΕΡΙΣΟΣ ΧΙΛΛΣ) Ανώνυμη Εταιρεία Αγοράς, Ανάπτυξης και Εκμετάλλευσης Ακινήτων» και διακριτικό τίτλο «Therissos Hills A.E.», για συντομία «η εκμισθώτρια», διπλανό γήπεδο εκτάσεως μέτρων τετραγωνικών διακοσίων τριάντα τεσσάρων χιλιάδων εκατόν δέκα τεσσάρων και 0,40 (234.114,40), δυνάμει του συμβολαίου με αριθμό 52.004/19.12.2014.

Η Εταιρεία στο ανωτέρω ενιαίο γήπεδο συνολικής έκτασης 601.836,20 τ.μ. αναπτύσσει σύνθετο τουριστικό κατάλυμα ήπιας ανάπτυξης δυναμικότητας 330 κλινών στη θέση «Βρόσκοπος» του Δήμου Κέας, της Περιφερειακής Ενότητας Κέας – Κύθνου, της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου. Το συγκρότημα θα περιλαμβάνει ξενοδοχείο πέντε (5) αστέρων, τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες με ειδική τουριστική υποδομή κέντρου θαλασσοθεραπείας, συνοδά έργα (λιμενικά έργα για την εξυπηρέτηση της ξενοδοχειακής μονάδας εγκατάσταση τριτοβάθμιας επεξεργασίας λυμάτων, μονάδα αφαλάτωσης και άλλα έργα υποδομής) καθώς και υπηρεσίες καταδυτικού τουρισμού. Για το έργο έχει ληφθεί έγκριση δημιουργίας σύνθετου τουριστικού καταλύματος, των υποστηρικτικών έργων και των περιβαλλοντικών όρων αυτού (υπ' αρ. πρωτ. οικ. 17605/429/1.4.2014 Απόφαση Έγκρισης Περιβαλλοντικών Όρων και οι τροποποιήσεις αυτής υπ' αριθμό πρωτ. οικ. 176491/ΔΙΠΑ/25-11-2014, 176491/ΔΙΠΑ/25-11-2014 και ΥΠΕΝ/ΔΙΠΑ/92594/5867/11-10-2020), επί του ενιαίου γηπέδου συνολικής επιφάνειας εξακοσίων ενός χιλιάδων οκτακοσίων τριάντα έξι και 0,20 τετραγωνικών μέτρων (601.836,20) ιδιοκτησίας της Εταιρείας και της εκμισθώτριας εταιρείας και επιπλέον έχει χορηγηθεί η άδεια δόμησης 14/6.4.2015 από το Υπουργείο Τουρισμού (Ε.Υ.Π.Α.Τ.Ε.) (με ημερομηνία τελευταίας αναθεώρησης 17.12.2020), βάσει της οποίας έχουν ξεκινήσει οι οικοδομικές εργασίες.

Το Νοέμβριο του 2017 η Εταιρεία μέσω των αντίστοιχων μητρικών εταιρειών του Ομίλου, συνήψε σύμβαση κοινοπραξίας για επένδυση Ευρώ 16 εκατομμυρίων, μετρητά, από την εταιρεία «Kerzner International Management FZE.» με αντάλλαγμα τη συμμετοχή της με ποσοστό Σαράντα τοις Εκατό (40%) στο προαναφερόμενο έργο. Η ολοκλήρωση της σύμβασης κοινοπραξίας υπόκειτο στην εκπλήρωση ορισμένων προϋποθέσεων από τον Όμιλο DCI, συμπεριλαμβανομένου του επανασχεδιασμού του θέρετρου ώστε να πληροί τα πρότυπα της Kerzner International Management FZE, την αναθεώρηση των αδειών δόμησης από τις αρμόδιες αρχές ώστε να αντικατοπτρίζουν τα νέα αρχιτεκτονικά σχέδια, καθώς και ανεύρεση της εταιρείας αναδόχου που θα αναλάμβανε την κατασκευή του έργου. Οι αναθεωρημένες άδειες δόμησης εκδόθηκαν τον Ιούλιο του 2018, οι οποίες πληρούν τις προϋποθέσεις και τα πρότυπα που είχαν τεθεί από την Kerzner International Management FZE. Επίσης τον Αύγουστο του 2019 ορίστηκε ως ανάδοχος κατασκευής του έργου η εταιρεία Redex Α.Ε. Οι κατασκευαστικές εργασίες έχουν ξεκινήσει και συνεχίζονται με τον ανάδοχο να σημειώνει σημαντική πρόοδο σε όλους τους βασικούς τομείς. Έχουν διανοιχθεί όλες οι εσωτερικές δίοδοι πρόσβασης και έχει κατασκευαστεί μεγάλο τμήμα των υπόγειων υποδομών. Το κατώτερο επίπεδο που κεντρικού κτηρίου, το οποίο περιλαμβάνει τις κουζίνες και τις λοιπές βοηθητικές εγκαταστάσεις έχει προχωρήσει, όπως επίσης και οι δομικές εργασίες στο ανώτερο επίπεδο. Τα εβδομήντα πέντε (75) δωμάτια του ξενοδοχείου είναι υπό κατασκευή και στην πλειοψηφία τους έχουν ολοκληρωθεί οι εργασίες θεμελίωσης. Οι μηχανολογικές και ηλεκτρολογικές εργασίες είναι σε εξέλιξη.

Στόχοι, βασικές αξίες και κύριες στρατηγικές

Οι βασικοί στόχοι της Εταιρείας περιλαμβάνουν:

1. Την ολοκλήρωση της κατασκευής του προαναφερθέντος σύνθετου τουριστικού καταλύματος στην περιοχή «Βρόσκοπος», Δήμου Κέας, σε έκταση επιφάνειας εξακοσίων ενός χιλιάδων οκτακοσίων τριάντα έξι και 0,20 τετραγωνικών μέτρων (601.836,20).
2. Την ολοκλήρωση της κατασκευής λοιπών υποστηρικτικών έργων και συγκεκριμένα την εγκατάσταση επεξεργασίας λυμάτων, μονάδας αφαλάτωσης, λιμενικό έργο για εναλλακτική πρόσβαση στο σύνθετο τουριστικό κατάλυμα, αγωγό προσαγωγής θαλάσσιου ύδατος στο κέντρο θαλασσοθεραπείας, την κατασκευή εσωτερικού οδικού δικτύου, δικτύου ύδρευσης, ηλεκτροδότησης, αποχέτευσης, έργα σύνδεσης με τα δίκτυα υποδομών, χώρους στάθμευσης και λοιπές βοηθητικές εγκαταστάσεις (αποθήκες, υποσταθμός ΔΕΗ, κ.λπ.).

Ακολουθεί συνοπτική αποτύπωση των αποτελεσμάτων της χρήσης και της οικονομικής θέσης καθώς και ανάλυση των σημαντικών αποκλίσεων:

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

(ποσά σε Ευρώ)	**1.1.2020 - 31.12.2020**	**1.1.2019 - 31.12.2019**	**Μεταβολή 2020-2019**	**Μεταβολή % 2020-2019**
Κύκλος εργασιών	7.700	8.000	(300)	-3,75%
Κόστος πωληθέντων	-	-	-	
Μικτά κέρδη	**7.700**	**8.000**	**(300)**	**-3,75%**
Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	527.840	(757.625)	(229.785)	-30,33%
Έξοδα διοίκησης	(1.997.229)	(2.442.937)	(445.708)	-18,24%
Λοιπά έσοδα εκμεταλλεύσεως	417	777	(360)	-46,31%
Λοιπά έξοδα εκμεταλλεύσεως	(26.607)	(6.453)	20.154	312,32%
Αποτελέσματα προ φόρων και χρηματοδοτικών αποτελεσμάτων	**(1.487.879)**	**(3.198.238)**	**(655.999)**	**-20,51%**
Χρηματοοικονομικά έξοδα και συναφή έξοδα	(173.335)	(48.490)	124.845	257,47%
Καθαρές κέρδη / (ζημίες) περιόδου προ φόρων	**(1.661.214)**	**(3.246.728)**	**(1.585.514)**	**-48,83%**
Φόρος Εισοδήματος	(126.474)	229.660	(103.186)	-44,93%
Καθαρές κέρδη / (ζημίες) περιόδου μετά φόρων	**(1.787.688)**	**(3.017.068)**	**(1.229.380)**	**-40,75%**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους (μη ανακυκλούμενα)				
Λοιπά συνολικά εισοδήματα (καθαρά από φόρους)	107.392	583.281	(475.889)	-81,59%
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους	**(1.680.296)**	**(2.433.787)**	**(753.491)**	**-30,96%**

Οι πωλήσεις της Εταιρείας στη χρήση 2020 διαμορφώθηκαν σε Ευρώ 7.700 έναντι Ευρώ 8.000 στη χρήση του 2019.

Τα έξοδα διοίκησης της Εταιρείας μειώθηκαν και ανήλθαν σε Ευρώ 1.997.229 το 2020 έναντι Ευρώ 2.442.937 το 2019.

Τα λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης της Εταιρείας στη χρήση 2020 ήταν Ευρώ 417, ενώ στη χρήση 2019 ανήλθαν σε Ευρώ 777.

Τα λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης της Εταιρείας στη χρήση 2020 διαμορφώθηκαν σε Ευρώ 26.607, ενώ το 2019 διαμορφώθηκαν σε Ευρώ 6.453.

Η μεταβολή της εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα στη χρήση 2020 διαμορφώθηκε σε κέρδος ποσού Ευρώ 527.840 έναντι ζημίας Ευρώ 757.625 στη χρήση 2019.

Τα αποτελέσματα προ φόρων της χρήσης 2020 διαμορφώθηκαν σε ζημιά Ευρώ 1.661.214, έναντι ζημίας Ευρώ 3.246.728 το 2019.

Οι χρεωστικοί τόκοι και τα συναφή έξοδα ανήλθαν σε Ευρώ 173.335 το 2020 έναντι Ευρώ 48.490 το 2019.

Τα καθαρά αποτελέσματα μετά φόρων της χρήσης 2020 διαμορφώνονται σε ζημιά Ευρώ 1.680.296, έναντι ζημίας Ευρώ 2.433.787 το 2019.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

(ποσά σε Ευρώ)	31.12.2020	31.12.2019	Μεταβολή 2020-2019	Μεταβολή % 2020-2019
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ				
Μη Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία				
Ενσώματες ακινητοποιήσεις	13.550.025	8.233.606	5.316.419	64,57%
Επενδύσεις σε ακίνητα	9.798.845	9.271.005	527.840	5,69%
Δικαίωμα χρήσης ακινήτου	64.042	59.319	4.723	7,96%
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	17.500	10.500	7.000	66,67%
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων	**23.430.412**	**17.574.430**	**5.855.982**	**33,32%**
Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία				
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	965.669	902.140	63.529	7,04%
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	700.665	930.222	(229.557)	-24,68%
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων	**1.666.334**	**1.832.362**	**(166.028)**	**-9,06%**
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	**25.096.746**	**19.406.792**	**5.689.954**	**29,32%**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ				
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ				
Μετοχικό κεφάλαιο	919.530	919.530	-	0,00%
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	12.863.470	12.863.470	-	0,00%
Αποθεματικό αναπροσαρμογής ακινήτων	690.672	583.281	107.391	18,41%
Αποτελέσματα εις νέον	(8.232.700)	(6.445.013)	1.787.687	27,74%
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	**6.240.972**	**7.921.268**	**(1.680.296)**	**-21,21%**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ				
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Ομολογιακά δάνεια	3.856.694	3.060.694	796.000	26,01%
Μακροπρόθεσμες χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	56.458	52.707	3.751	7,12%
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	11.000	-	11.000	
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	1.304.226	1.143.839	160.387	14,02%
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	**5.228.378**	**4.257.240**	**971.138**	**22,81%**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	13.469.105	7.173.828	6.295.277	87,75%
Βραχυπρόθεσμες χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	9.524	7.685	1.839	23,93%
Ομολογιακά δάνεια πληρωτέα στην επόμενη χρήση	148.767	46.771	101.996	218,08%
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	**13.627.396**	**7.228.284**	**6.399.112**	**88,53%**
Σύνολο υποχρεώσεων	**18.855.774**	**11.485.524**	**7.370.250**	**64,17%**
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων	**25.096.746**	**19.406.792**	**5.689.954**	**29,32%**

Οι εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις της Εταιρείας εμφανίζονται στα ίδια σχεδόν επίπεδα σε σχέση με την προηγούμενη χρήση και ανήλθαν σε Ευρώ 965.669 έναντι Ευρώ 902.140.

Οι εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις της Εταιρείας εμφανίζονται επίσης αυξημένες σε σχέση με την προηγούμενη χρήση και ανήλθαν σε Ευρώ 13.469.105 έναντι Ευρώ 7.173.828, λόγω τιμολογήσεων υπηρεσιών από τη μητρική εταιρεία αλλά και λήψης ποσών προορισμένων για αύξηση μετοχικού κεφαλαίου.

Οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της Εταιρείας που σχετίζονται με τόκους ενδοομιλικών ομολογιακών δάνειων πληρωτέων στην επόμενη χρήση ανέρχονται το 2020 σε Ευρώ 148.767, ενώ το 2019 σε Ευρώ 46.771.

2. Κίνδυνοι και διαχείριση κινδύνων

Η Εταιρεία εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως ο κίνδυνος αγοράς κυρίως από μεταβολές σε τιμές της αγοράς. Συγκεκριμένα, η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας του επενδυτικού της ακινήτου, έτσι όπως αυτή εκτιμάται από ανεξάρτητους εκτιμητές.

Επίσης, εκτίθεται στον κίνδυνο μακροοικονομικού περιβάλλοντος λόγω της κατάστασης που έχει διαμορφώσει στην Ελληνική Οικονομία η πανδημία Covid-19.

Η διαχείριση των χρηματοοικονομικών και λοιπών κινδύνων γίνεται από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας.

Λεπτομέρειες αναφέρονται κατωτέρω και στη σημείωση 4 επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

3. Περιβαλλοντικά ζητήματα

Η Εταιρεία, από κοινού με τη συνδεδεμένη εταιρεία «THERISSOS HILLS (ΘΕΡΙΣΟΣ ΧΙΛΛΣ) ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ», έχει εκπονήσει Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων για τη δημιουργία του σύνθετου τουριστικού καταλύματος και των υποστηρικτικών αυτού έργων και έχει λάβει σχετική έγκριση από το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας & Κλιματικής Αλλαγής, Γενική Διεύθυνση Περιβάλλοντος, Διεύθυνση Περιβαλλοντικού Σχεδιασμού, Τμήμα Γεν. Περιβαλλοντικών Θεμάτων, με αριθμό πρωτοκόλλου 17605/429/1.4.2014.

Δεν προέκυψαν ιδιαίτερα περιβαλλοντικά ζητήματα που να χρήζουν γνωστοποίησης στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

4. Εργασιακά θέματα

Κατά τη διάρκεια της χρήσης η Εταιρεία απασχόλησε δυο (2) άτομα προσωπικό (2019: δεν απασχόλησε προσωπικό). Δεν υπάρχουν εργασιακά θέματα, ενώ η Εταιρεία σέβεται πλήρως τα εργασιακά δικαιώματα των υπαλλήλων.

5. Χρηματοοικονομικοί δείκτες

Στη συνέχεια, παραθέτουμε πίνακα σύγκρισης της χρήσης 2020 με την προηγούμενη χρήση 2019, όπου εμφανίζεται η στατική και δυναμική εικόνα της Εταιρείας μας, όπως αυτή προκύπτει από τους βασικούς δείκτες οικονομικής διάρθρωσης και απόδοσης-αποδοτικότητας:

	2020		2019	
Αριθμοδείκτες Οικονομικής Διάρθρωσης				
Κυκλοφορούν ενεργητικό / Σύνολο ενεργητικού	1.666.334 / 25.096.746 =	**6,64%**	1.832.362 / 19.406.792 =	**9,44%**

Ο δείκτης αυτός δείχνει την αναλογία κεφαλαίων που έχει διαθέσει η Εταιρεία σε κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία έναντι των μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων.

Δείκτης Κεφαλαιακής Επάρκειας				
Ίδια κεφάλαια / Σύνολο υποχρεώσεων	6.240.972 / 18.855.774 =	**33,10%**	7.921.268 / 11.485.524 =	**68,97%**

Ο δείκτης αυτός δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρείας.

Ίδια κεφάλαια / Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	6.240.972 / 23.430.412 =	**26,64%**	7.921.268 / 17.574.430 =	**45,07%**

Ο δείκτης αυτός δείχνει το βαθμό χρηματοδοτήσεως των μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας από τα Ίδια Κεφάλαια.

Κυκλοφορούν ενεργητικό / Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	1.666.334 / 13.627.396 =	**12,23%**	1.832.362 / 7.228.284 =	**25,35%**

Ο δείκτης αυτός δείχνει την δυνατότητα της Εταιρείας να καλύψει τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της με κυκλοφορούντα περουσιακά στοιχεία.

Δείκτης μόχλευσης				
Συνολικές δανειακές υποχρεώσεις / Συνολικές δανειακές υποχρεώσεις & Ίδια κεφάλαια	4.005.461 / 10.246.433 =	**39,09%**	3.107.465 / 11.028.733 =	**28,18%**

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει πόσες φορές τα δανειακά κεφάλαια της Εταιρείας καλύπτουν τα ίδια κεφάλαια.

Δείκτης αποδοτικότητας ιδίων κεφαλαίων				
Καθαρά κέρδη/ (ζημίες) χρήσης / Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	(1.787.688) / 6.240.972 =	**-28,64%**	-3.017.068 / 7.921.268 =	**-38,09%**

Ο δείκτης αυτός δείχνει πόσο αποδοτικά χρησιμοποιεί μια εταιρεία τα κεφάλαιά της για να δημιουργήσει πρόσθετα έσοδα (κέρδη).

6. Επιπλέον πληροφόρηση

Προβλεπόμενη εξέλιξη της Εταιρείας

Η Εταιρεία συνεχίζει τις εργασίες κατασκευής οι οποίες έχουν σημειώσει σημαντική πρόοδο σε όλες τις βασικές υποδομές. Όλοι οι εσωτερικοί δρόμοι πρόσβασης έχουν ανοιχθεί και ένα μεγάλο μέρος των υπόγειων χώρων έχουν κατασκευαστεί, οι εργασίες στο χαμηλότερο επίπεδο του κεντρικού κτηρίου προχωρούν, καθώς επίσης και οι εργασίες θεμελίωσης των εβδομήντα πέντε (75) δωματίων, ενώ σε εξέλιξη βρίσκονται οι ηλεκτρομηχανολογικές εργασίες του έργου.

Λόγω του αντίκτυπου της πανδημίας του Covid-19 στην πρόοδο των εργασιών και της αναμενόμενης απόδοσης του ξενοδοχείου, η Διοίκηση αποφάσισε, σε συνεννόηση με τη διοίκηση της Kerzner International Management FZE, η λειτουργία του ξενοδοχείου να ξεκινήσει μέσα στο 2022.

Τον Ιούνιο του 2020 το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας έλαβε απόφαση για την έναρξη διαδικασιών συγχώνευσης με την απορρόφηση της εταιρείας με την επωνυμία «THERISSOS HILLS (ΘΕΡΙΣΣΟΣ ΧΙΛΛΣ) ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΤΑΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4601/2019, Ν. 4548/2018, και του Ν. 4438/2016. Η συγχώνευση θα πραγματοποιηθεί με εισφορά της καθαρής θέσης της Απορροφώμενης εταιρείας στην Εταιρεία (μεταβίβαση όλων των στοιχείων του ενεργητικού και του παθητικού της Απορροφώμενης εταιρείας στην Εταιρεία), με ημερομηνία μετασχηματισμού την 1 Ιουλίου 2020.

Τον Φεβρουάριο του 2021 η Γενική Συνέλευση ενέκρινε ομόφωνα τη συγχώνευση της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «THERISSOS HILLS (ΘΕΡΙΣΟΣ ΧΙΛΛΣ) ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» και το διακριτικό τίτλο «THERISSOS HILLS (ΘΕΡΙΣΟΣ ΧΙΛΛΣ) Α.Ε.» (η «Απορροφώμενη») με την ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΕΙΚΟΣΙ ΤΕΣΣΡΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» και το διακριτικό τίτλο «ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΕΙΚΟΣΙ ΤΕΣΣΕΡΑ Α.Ε.» , με απορρόφηση της πρώτης από τη δεύτερη.

Η συγχώνευση θα πραγματοποιηθεί με εισφορά των Ιδίων Κεφαλαίων της εταιρείας με την επωνυμία «THERISSOS HILLS (ΘΕΡΙΣΣΟΣ ΧΙΛΛΣ) ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΤΑΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» (Απορροφώμενη εταιρεία) στην εταιρεία «ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΕΙΚΟΣΙ ΤΕΣΣΕΡΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» (Απορροφώσα εταιρεία), με μεταβίβαση όλων των στοιχείων του ενεργητικού και του παθητικού της Απορροφώμενης εταιρείας στην Εταιρεία. Με την ολοκλήρωση της συγχώνευσης, η Απορροφώμενη εταιρεία λύεται, χωρίς να τεθεί σε εκκαθάριση, ενώ το σύνολο του ενεργητικού και του παθητικού της μεταβιβάζεται κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή και κατ' εφαρμογή των διατάξεων του Ν. 4601/2019, του Ν. 4548/2018 του άρθρου 54 του Ν. 4172/2013 και του άρθρου 61 του Ν. 4438/2016 στην Εταιρεία, η οποία υποκαθίσταται ως καθολική διάδοχος στο σύνολο της περιουσίας, δηλαδή το σύνολο των δικαιωμάτων, των υποχρεώσεων και γενικά των έννομων σχέσεων της Απορροφώμενης εταιρείας, συμπεριλαμβανομένων των διοικητικών αδειών, που έχουν εκδοθεί υπέρ της Απορροφώμενης εταιρείας, τυχόν δε εκκρεμείς δίκες συνεχίζονται αυτοδικαίως από την Απορροφώσα εταιρεία χωρίς καμία άλλη διατύπωση, μη επερχόμενης βίαιης διακοπής αυτών με τη συγχώνευση.

Δραστηριότητες στον τομέα έρευνας και ανάπτυξης

Δεν υπήρξε δραστηριότητα της Εταιρείας κατά τη χρήση 2021 στους τομείς έρευνας και ανάπτυξης.

Απόκτηση Ιδίων Μετοχών

Στην παρούσα χρήση δεν υπήρξε απόκτηση ιδίων μετοχών όπως προβλέπεται από το άρθρο 50 παράγραφος 2 Ν. 4548/2018.

Ύπαρξη υποκαταστημάτων

Η Εταιρεία δεν τηρεί υποκαταστήματα.

Χρηματοπιστωτικά μέσα & διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων

Η Εταιρεία δεν κάνει χρήση σύνθετων χρηματοπιστωτικών μέσων ή παραγώγων προϊόντων.

Η Εταιρεία εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως κινδύνους αγοράς (μεταβολές σε τιμές αγοράς), πιστωτικό κίνδυνο, κίνδυνο ρευστότητας, κίνδυνο ταμειακών ροών από μεταβολές επιτοκίων.

Η διαχείριση των οποιονδήποτε κινδύνων διεκπεραιώνεται από το Διοικητικό Συμβούλιο. Το Διοικητικό Συμβούλιο προσδιορίζει και εκτιμά τους χρηματοοικονομικούς κινδύνους σε συνεργασία με τους συνεργάτες του. Το Διοικητικό Συμβούλιο παρέχει οδηγίες και κατευθύνσεις στα μέλη του για την γενική διαχείριση των κινδύνων καθώς και ειδικές οδηγίες για τη διαχείριση συγκεκριμένων κινδύνων όπως ο κίνδυνος επιτοκίου, ο πιστωτικός κίνδυνος, ο κίνδυνος επένδυσης των διαθεσίμων, καθώς και ο συναλλαγματικός κίνδυνος.

Κίνδυνος αγοράς

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο αγοράς προερχόμενο από την μεταβολή της αξίας των ακινήτων.

Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία δεν έχει σημαντικές συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου καθώς οι απαιτήσεις αφορούν κυρίως απαιτήσεις από ΦΠΑ.

Τα Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα αυτών τηρούνται σε τραπεζικούς λογαριασμούς στην Ελλάδα. Λόγω του χαμηλού ύψους ταμειακών διαθεσίμων και του γεγονότος ότι τα τραπεζικά ιδρύματα στην Ελλάδα είναι προστατευμένα από το ευρωπαϊκό σύστημα, δεν υφίσταται σημαντικός κίνδυνος.

Κίνδυνος ρευστότητας

Ως κίνδυνος ρευστότητας ορίζεται το ενδεχόμενο αδυναμίας της Εταιρείας να αποπληρώσει πλήρως ή εγκαίρως τις τρέχουσες και μελλοντικές υποχρεώσεις της.

Η Εταιρεία έχει συνάψει μακροχρόνιο δανεισμό (εκδίδοντας ομολογιακά δάνεια) για τη χρηματοδότηση των επενδύσεών της και διατηρεί επαρκή διαθέσιμα ενώ η κάλυψη του κεφαλαίου κίνησης γίνεται από την μητρική Εταιρεία, όταν απαιτείται.

Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος επιτοκίων

Η Εταιρεία έχει καταθέσεις όψεως και δεν εκτίθεται σημαντικά σε κίνδυνο διακύμανσης επιτοκίων καθώς δεν έχει προθεσμιακές καταθέσεις.

Οι δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας διασυνδέονται με επιτόκιο Euribor και ο κίνδυνος διακύμανσης επιτοκίων προκύπτει κυρίως μέσω του δανεισμού με κυμαινόμενο επιτόκιο. Η Εταιρεία δεν χρησιμοποιεί χρηματοοικονομικά παράγωγα. Η Εταιρεία παρακολουθεί την διακύμανση των επιτοκίων και λαμβάνει μέτρα περιορισμού του χρηματοοικονομικού κόστους μέσω της ορθολογικής διαχείρισης των διαθεσίμων.

Κίνδυνος μεταβολής συναλλαγματικών ισοτιμιών

Ο κίνδυνος από μεταβολή συναλλαγματικών ισοτιμιών είναι περιορισμένος για την Εταιρεία λόγω των περιορισμένων συναλλαγών σε ξένο νόμισμα και συναρτάται κυρίως με τυχόν λήψη υπηρεσιών ή προμήθεια παγίων.

Κίνδυνος μακροοικονομικού Περιβάλλοντος λόγω της πανδημίας COVID-19

Η πανδημία του Covid-19 έπληξε την οικονομική δραστηριότητα της Ελλάδας και η ταχύτητα αντιμετώπισης της πανδημίας, αποτελεί σημαντικό παράγοντα για την επαναφορά των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων στην πλήρη

επαναλειτουργία, την αποκατάσταση της σταθερότητας στο παγκόσμιο μακροοικονομικό περιβάλλον και την επιστροφή σε θετικούς ρυθμούς ανάπτυξης.

Το μακροοικονομικό περιβάλλον που δημιούργησε η πανδημία Covid-19 στη χρήση 2020 παραμένει ασταθές μέχρι και σήμερα, ωστόσο, οι οίκοι πιστοληπτικής αξιολόγησης εμφανίζονται συγκρατημένα αισιόδοξοι στις εκτιμήσεις τους για την ελληνική οικονομία, προβλέποντας για το 2021 ανάπτυξη στο εύρος του 3,5% έως 5%, ενώ σύμφωνα με τον Κρατικό Προϋπολογισμό του 2021, το πραγματικό ΑΕΠ αναμένεται να σημειώσει ετήσιο ρυθμό αύξησης 4,8%, σε σχέση με το 2020.

Η Εταιρεία παρακολουθεί τις εξελίξεις και λαμβάνει όλα τα κατάλληλα μέτρα ώστε να διαχειρίζεται αποτελεσματικά τον συγκεκριμένο κίνδυνο.

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

Τον Φεβρουάριο του 2021 η Γενική Συνέλευση ενέκρινε ομόφωνα τη συγχώνευση της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «THERISSOS HILLS (ΘΕΡΙΣΟΣ ΧΙΛΛΣ) ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» και το διακριτικό τίτλο «THERISSOS HILLS (ΘΕΡΙΣΟΣ ΧΙΛΛΣ) Α.Ε.» (η «Απορροφώμενη») με την ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΕΙΚΟΣΙ ΤΕΣΣΡΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» και το διακριτικό τίτλο «ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΕΙΚΟΣΙ ΤΕΣΣΕΡΑ Α.Ε.» , με απορρόφηση της πρώτης από τη δεύτερη.

Η συγχώνευση θα πραγματοποιηθεί με εισφορά των Ιδίων Κεφαλαίων της εταιρείας με την επωνυμία «THERISSOS HILLS (ΘΕΡΙΣΣΟΣ ΧΙΛΛΣ) ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΤΑΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» (Απορροφώμενη εταιρεία) στην εταιρεία «ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΕΙΚΟΣΙ ΤΕΣΣΕΡΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» (Απορροφώσα εταιρεία), με μεταβίβαση όλων των στοιχείων του ενεργητικού και του παθητικού της Απορροφώμενης εταιρείας στην Εταιρεία. Με την ολοκλήρωση της συγχώνευσης, η Απορροφώμενη εταιρεία λύεται, χωρίς να τεθεί σε εκκαθάριση, ενώ το σύνολο του ενεργητικού και του παθητικού της μεταβιβάζεται κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή και κατ' εφαρμογή των διατάξεων του Ν. 4601/2019, του Ν. 4548/2018 του άρθρου 54 του Ν. 4172/2013 και του άρθρου 61 του Ν. 4438/2016 στην Εταιρεία, η οποία υποκαθίσταται ως καθολική διάδοχος στο σύνολο της περιουσίας, δηλαδή το σύνολο των δικαιωμάτων, των υποχρεώσεων και γενικά των έννομων σχέσεων της Απορροφώμενης εταιρείας, συμπεριλαμβανομένων των διοικητικών αδειών, που έχουν εκδοθεί υπέρ της Απορροφώμενης εταιρείας, τυχόν δε εκκρεμείς δίκες συνεχίζονται αυτοδικαίως από την Απορροφώσα εταιρεία χωρίς καμία άλλη διατύπωση, μη επερχόμενης βίαιης διακοπής αυτών με τη συγχώνευση.

Η Απορροφώμενη εταιρεία θα μεταβιβάσει το σύνολο της περιουσίας της (ενεργητικό και παθητικό) στην Εταιρεία, με βάση την περιουσιακή της κατάσταση, όπως αυτή εμφανίζεται στην με ημερομηνία 1 Ιουλίου 2020 λογιστική κατάσταση συγχώνευσης. Η Εταιρεία θα καταστεί αποκλειστικά κυρία, νομέας, κάτοχος και δικαιούχος κάθε κινητής και ακίνητης περιουσίας και κάθε άλλου περιουσιακού στοιχείου της Απορροφώμενης εταιρείας. Στην Εταιρεία μεταβιβάζεται και κάθε άλλο δικαίωμα, άυλο αγαθό, αξίωση ή άλλο περιουσιακό στοιχεία κι αν ακόμα δεν κατονομάζεται ειδικά, ούτε περιγράφεται στο Σχέδιο Σύμβασης Συγχώνευσης. Της συντελούμενης συγχώνευσης με απορρόφηση της Απορροφώμενης εταιρείας προηγήθηκε η αποτίμηση της αξίας της για την οποία συντάχθηκε τον Μάιο του 2021 Έκθεση Αποτίμησης από εταιρεία ορκωτών ελεγκτών λογιστών.

Οι μετοχές της Εταιρείας που κατέχονται από την εταιρεία με την επωνυμία «Single Purpose Vehicle Fourteen Ltd.», η οποία είναι μοναδική μέτοχος τόσο της Εταιρείας όσο και τη Απορροφώμενης εταιρείας, δεν παρέχουν σε αυτή κανένα άλλο δικαίωμα, παρά μόνο, κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 6 παράγραφος 2 του Ν. 4601/2019, το δικαίωμα ανταλλαγής τους με μετοχές που θα εκδώσει η Εταιρεία.

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας κατά την ημερομηνία κατάρτισης του Σχεδίου Σύμβασης Συγχώνευσης ανέρχονταν στο ποσό των Ευρώ Εννιακοσίων Δέκα Εννέα Χιλιάδων Πεντακοσίων Τριάντα (919.530), διαιρούμενο σε Ενενήντα Μια Χιλιάδες Εννιακόσιες Πενήντα Τρεις (91.953) κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας Ευρώ Δέκα (10) η κάθε μια μετοχή. Η καθαρή θέση της Απορροφώμενης εταιρείας ανέρχονταν στο ποσό των Ευρώ Έξι Εκατομμυρίων Τετρακοσίων Ενενήντα Δυο Χιλιάδων Είκοσι (6.492.020). Κατόπιν της απορροφήσεως, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας θα αυξηθεί κατά το συνολικό ποσό των Ευρώ Έξι Εκατομμυρίων Τετρακοσίων Ενενήντα Δυο Χιλιάδων Είκοσι (6.492.020), που αντιστοιχεί σε ποσό ίσο με την εισφερόμενη καθαρή θέση της Απορροφώμενης εταιρείας, όπως αυτό προκύπτει από τη λογιστική κατάσταση που συντάχθηκε με ημερομηνία 1 Ιουλίου 2020. Αντίστοιχα, θα εκδοθούν Εξακόσιες Σαράντα Εννέα Χιλιάδες Διακόσιες Δυο (649.202) νέες κοινές ονοματικές μετοχές της Εταιρείας, ονομαστικής αξίας Ευρώ Δέκα (10) η καθεμία.

Συνεπεία της συγχώνευσης, και μετά την ολοκλήρωση αυτής, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας θα διαμορφωθεί στο ποσό των Ευρώ Επτά Εκατομμυρίων Τετρακοσίων Έντεκα Χιλιάδων Πεντακοσίων Πενήντα (7.411.550) διαιρούμενο σε Επτακόσιες Σαράντα Μια Χιλιάδες Εκατόν Πενήντα Πέντε (741.155) κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας Ευρώ Δέκα (10) η καθεμία.

Τα Διοικητικά Συμβούλια των Συγχωνευόμενων Εταιρειών πρότειναν την κάτωθι σχέση ανταλλαγής μετοχών: Για κάθε μια (1) υφιστάμενη κοινή, ονομαστική μετά ψήφου μετοχή της Απορροφώμενης εταιρείας ο κύριος αυτής θα λάβει Έξι Χιλιάδες Εξακόσιες Εξήντα (6.660) νέες κοινές, ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, της Εταιρείας.

Δεδομένου ότι μοναδική μέτοχος των Συγχωνευόμενων εταιρειών είναι η εταιρεία με την επωνυμία «Single Purpose Vehicle Fourteen Ltd.», αυτή θα αποκτήσει στην Εταιρεία επιπλέον Εξακόσιες Σαράντα Εννέα Χιλιάδες Διακόσιες Δυο (649.202) κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας εκάστης Ευρώ Δέκα (10) η καθεμία, ήτοι μετοχές συνολικής ονομαστικής αξίας ποσού Ευρώ Έξι Εκατομμυρίων Τετρακοσίων Ενενήντα Δυο Χιλιάδων Είκοσι (6.492.020), συνεπεία της συγχώνευσης και της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, λόγω της απορρόφησης των περιουσιακών στοιχείων της Απορροφώμενης εταιρείας, σε αντάλλαγμα των Εξακοσίων Σαράντα Εννέα Χιλιάδων Διακοσίων Δυο (649.202) κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας Ευρώ Δέκα (10) εκάστης, που κατείχε η μέτοχος στην Απορροφώμενη εταιρεία πριν από τη συγχώνευση. Από την ημερομηνία ολοκλήρωσης της συγχώνευσης, οι μετοχές που αναλογούν στη μοναδική μέτοχο της Απορροφώμενης εταιρείας, παρέχουν σε αυτήν το δικαίωμα συμμετοχής στα κέρδη της Εταιρείας.

Από την 1 Ιουλίου 2020 όλες οι πράξεις και συναλλαγές της Απορροφώμενης εταιρείας, θεωρούνται από λογιστική άποψη, ότι έχουν διενεργηθεί για το λογαριασμό της Εταιρείας. Τα δε οικονομικά αποτελέσματα που θα προκύψουν κατά το παραπάνω χρονικό διάστημα θα θεωρούνται ως αποτελέσματα της Εταιρείας και θα ωφελούν ή θα βαρύνουν αποκλειστικά και μόνο αυτή. Ομοίως, όλες οι συμφωνίες και δικαιοπραξίες που γίνονται κατά το πιο πάνω χρονικό διάστημα με κάθε τρίτο φυσικό ή νομικό πρόσωπο στο όνομα της Απορροφώμενης εταιρείας συνεχίζονται από την Εταιρεία με τους ίδιους όρους και συμφωνίες.

Η Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Απορροφώμενης Εταιρείας και της Εταιρείας την 5 Οκτωβρίου 2021 αποφάσισαν ομόφωνα την έγκριση (α) της συγχώνευσης των δυο Συγχωνευόμενων εταιρειών με απορρόφηση της «THERISSOS HILLS (ΘΕΡΙΣΣΟΣ ΧΙΛΛΣ) ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΤΑΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» από την Εταιρεία και (β) του Σχεδίου Σύμβασης Συγχώνευσης με απορρόφηση με ημερομηνία 7 Δεκεμβρίου 2020.

Με τη συνεδρίαση του ΔΣ της 15ης Απριλίου 2021 αποφασίστηκε η εγγραφή υποθήκης ανώτατου ποσού Ευρώ Σαράντα Δύο Εκατομμυρίων Πεντακοσίων Χιλιάδων (42.500.000) για την εξασφάλιση των απαιτήσεων των ομολογιούχων έναντι της Εταιρείας που απορρέουν από το από 9 Αυγούστου 2019 Κοινό Ομολογιακό Δάνειο εκδόσεως της ίδιας ανώτατου ποσού Ευρώ Σαράντα Δύο Εκατομμυρίων Πεντακοσίων Χιλιάδων (42.500.000), το Δάνειο Επιχορήγησης και τις Συμβάσεις Αντιστάθμισης. Το δάνειο δεν έχει πλήρως εκταμιευθεί μέχρι σήμερα από το πιστωτικό ίδρυμα.

Δεν υπάρχουν άλλα μεταγενέστερα της 31ης Δεκεμβρίου 2020 γεγονότα, που να αφορούν την Εταιρεία και για τα οποία να χρειάζεται αναφορά με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.

Κύριοι Μέτοχοι,

Λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω παρακαλούμε όπως εγκρίνετε τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31.12.2020.

Για το Διοικητικό Συμβούλιο,

Με εκτίμηση,

Αθήνα, 24 Φεβρουαρίου 2022

Ο Πρόεδρος Δ.Σ.

Michel Checoury

Το μέλος Δ.Σ.

Παχυγιάννης Βασίλειος

ΙΙ. Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

(ποσά σε Ευρώ)

	Σημ.	31.12.2020	31.12.2019
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ			
Μη Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία			
Ενσώματες ακινητοποιήσεις	6	13.550.025	8.233.606
Επενδύσεις σε ακίνητα	7	9.798.845	9.271.005
Δικαίωμα χρήσης ακινήτου	8	64.042	59.319
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις		17.500	10.500
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		**23.430.412**	**17.574.430**
Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία			
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	9	965.669	902.140
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	10	700.665	930.222
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		**1.666.334**	**1.832.362**
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων		**25.096.746**	**19.406.792**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό κεφάλαιο	11	919.530	919.530
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	11	12.863.470	12.863.470
Αποθεματικό αναπροσαρμογής ακινήτων		690.672	583.281
Αποτελέσματα εις νέον		(8.232.700)	(6.445.013)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**6.240.972**	**7.921.268**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Ομολογιακά δάνεια	12	3.856.694	3.060.694
Μακροπρόθεσμες χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	8	56.458	52.707
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		11.000	-
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	18	1.304.226	1.143.839
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		**5.228.378**	**4.257.240**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	13	13.469.105	7.173.828
Βραχυπρόθεσμες χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	8	9.524	7.685
Ομολογιακά δάνεια πληρωτέα στην επόμενη χρήση	12	148.767	46.771
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		**13.627.396**	**7.228.284**
Σύνολο υποχρεώσεων		**18.855.774**	**11.485.524**
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων		**25.096.746**	**19.406.792**

Οι Σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 18-44 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

(ποσά σε Ευρώ)

	Σημ.	1.1.2020 - 31.12.2020	1.1.2019 - 31.12.2019
Κύκλος εργασιών	14	7.700	8.000
Κόστος πωληθέντων		-	-
Μικτά κέρδη		**7.700**	**8.000**
Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	7	527.840	(757.625)
Έξοδα διοίκησης	15	(1.997.229)	(2.442.937)
Λοιπά έσοδα εκμεταλλεύσεως	16	417	777
Λοιπά έξοδα εκμεταλλεύσεως	16	(26.607)	(6.453)
Αποτελέσματα προ φόρων και χρηματοδοτικών αποτελεσμάτων		**(1.487.879)**	**(3.198.238)**
Χρηματοοικονομικά έξοδα και συναφή έξοδα	17	(173.335)	(48.490)
Καθαρές κέρδη / (ζημίες) περιόδου προ φόρων		**(1.661.214)**	**(3.246.728)**
Φόρος Εισοδήματος	18	(126.474)	229.660
Καθαρές κέρδη / (ζημίες) περιόδου μετά φόρων		**(1.787.688)**	**(3.017.068)**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους (μη ανακυκλούμενα)			
Λοιπά συνολικά εισοδήματα (καθαρά από φόρους)		107.392	583.281
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους		**(1.680.296)**	**(2.433.787)**

Οι Σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 18-44 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

(ποσά σε Ευρώ)	Μετοχικό κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά εύλογης αξίας	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπο, 1 Ιανουαρίου 2019	**919.530**	**12.863.470**	-	**(3.427.944)**	**10.355.055**
Αναπροσαρμογή αξίας ακινήτων σε εύλογη αξία	-	-	**767.475**	-	**767.475**
Φόροι εισοδήματος λοιπών συνολικών εσόδων	-	-	**(184.194)**	-	**(184.194)**
Καθαρές Ζημίες περιόδου	-	-	-	(3.017.068)	**(3.017.068)**
Υπόλοιπο, 31 Δεκεμβρίου 2019	**919.530**	**12.863.470**	**583.281**	**(6.445.012)**	**7.921.268**
Αναπροσαρμογή αξίας ακινήτων σε εύλογη αξία	-	-	**141.305**	-	**141.305**
Φόροι εισοδήματος λοιπών συνολικών εσόδων	-	-	**(33.913)**	-	**(33.913)**
Καθαρές Ζημίες περιόδου	-	-	-	(1.787.688)	**(1.787.688)**
Υπόλοιπο, 31 Δεκεμβρίου 2020	**919.530**	**12.863.470**	**690.673**	**(8.232.700)**	**6.240.972**

Οι Σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 18-44 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

(ποσά σε Ευρώ)	Σημ.	31.12.2020	31.12.2019
Λειτουργικές Δραστηριότητες			
Ζημίες χρήσης		**(1.661.214)**	**(3.246.728)**
προσαρμογές για:			
Αποσβέσεις	**8&6**	39.382	8.474
Μεταβολές στην εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα	**7**	(527.840)	757.625
Χρηματοοικονομικά έξοδα και συναφή έξοδα	**17**	173.335	48.490
Λειτουργικές ροές προ μεταβολών του κεφαλαίου κίνησης		**(1.976.337)**	**(2.432.139)**
Μεταβολές Κεφαλαίου κίνησης			
Μείωση/(αύξηση) πελατών και λοιπών απαιτήσεων		(81.529)	(539.557)
(Μείωση)/ αύξηση προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων		6.300.198	6.378.088
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα		(73.859)	(15.645)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		**4.168.473**	**3.390.747**
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορά ενσώματων παγίων	**6**	(5.205.030)	(4.787.731)
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		**(5.205.030)**	**(4.787.731)**
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Εισπράξεις από ληφθέντα δάνεια	**12**	807.000	2.294.139
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		**807.000**	**2.294.139**
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		**(229.557)**	**897.155**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών έναρξης χρήσης		**930.222**	**33.067**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών λήξης χρήσης		**700.665**	**930.222**

Οι Σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 18-44 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

III. Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

1. Γενικές Πληροφορίες για την Εταιρεία

Η «ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΕΙΚΟΣΙ ΤΕΣΣΕΡΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ & ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» (η «Εταιρεία»), δραστηριοποιείται στον κλάδο της αγοράς, ανάπτυξη και εκμετάλλευση ακινήτων στην Ελλάδα, στην ανέγερση κατοικιών και τουριστικών μονάδων για λογαριασμό τρίτων ή για λογαριασμό της Εταιρείας, προς εκμετάλλευση ή προς πώληση, καθώς και την άσκηση κάθε είδους Ξενοδοχειακών και Τουριστικών Επιχειρήσεων, αποκλειστικά στην Ελλάδα.

Η Εταιρεία έχει συσταθεί και είναι εγκατεστημένη στην Ελλάδα, η διεύθυνση της έδρας της και τα κεντρικά γραφεία της είναι στην Ακαδημίας 32, Τ.Κ. 108 72, Αθήνα.

Ο κύριος μέτοχος της Εταιρείας κατά 100% είναι η «Single Purpose Vehicle Fourteen Ltd.» με έδρα στην Κύπρο, με μετόχους κατά 50% την «Single Purpose Vehicle Ten Ltd.» με έδρα την Κύπρο, η οποία ανήκει κατά 66,68% στην «Dolphinci Twenty Four Ltd.» με έδρα την Κύπρο, η οποία ανήκει κατά 100% στον Όμιλο «Dolphin Capital Investors Ltd.» (ο «Όμιλος») η οποία είναι εισηγμένη στην Εναλλακτική Αγορά του Χρηματιστηρίου Αξιών του Λονδίνου, κατά 40% την «Kerzner International Management FZE» και κατά 10% την «Kea Assets Ltd.».

Οι παρούσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 24 Φεβρουαρίου 2022 και τελούν υπό την έγκριση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας.

Με τη συνεδρίαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης την 24η Σεπτεμβρίου 2020 εκλέχθηκε το νέο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας το οποίο συγκροτήθηκε σε σώμα με τη συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου 24η Σεπτεμβρίου 2020 αποτελούμενο από τους κάτωθι αναφερόμενους:

Michel Checoury, Πρόεδρος ΔΣ

Philippe Zuber, Αντιπρόεδρος ΔΣ

Dolphin Capital Investors Ltd. ως εκπροσωπείται νομίμως από τον Ήρως Μιλτιάδους, Μέλος ΔΣ

Βασίλειος Παχυγιάννης, Μέλος ΔΣ

Η θητεία του ανωτέρω Διοικητικού Συμβουλίου ορίζεται σε πενταετής (5 έτη) και θα λήξει την 24η Σεπτεμβρίου 2025.

2. Πλαίσιο Κατάρτισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

2.1 Βάση παρουσίασης

Οι ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας, έχουν καταρτιστεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) και τις ερμηνείες που έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Διερμηνειών, όπως αυτά έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων και όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση μέχρι την 31 Δεκεμβρίου 2020.

Τα ποσά που αναφέρονται παρακάτω είναι σε Ευρώ, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά στις επιμέρους σημειώσεις.

Οι συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, εκτός από τις επενδύσεις σε ακίνητα και τις ενσώματες ακινητοποιήσεις οι οποίες αποτιμώνται και αναπροσαρμόζονται αντίστοιχα σε εύλογες αξίες σε τρέχουσες αξίες και με βάση την αρχή συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας.

Οι λογιστικές αρχές και μέθοδοι που χρησιμοποιήθηκαν για τη σύνταξη και παρουσίαση των ετησίων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31 Δεκεμβρίου 2020 και περιγράφονται κατωτέρω, έχουν εφαρμοσθεί σε όλες τις περιόδους που παρουσιάζονται.

2.2 Χρήση εκτιμήσεων

Η σύνταξη των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, προϋποθέτει τη διενέργεια εκτιμήσεων και παραδοχών, οι οποίες ενδέχεται να επηρεάσουν τόσο τα λογιστικά υπόλοιπα των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, όσο και τις απαιτούμενες γνωστοποιήσεις για ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις κατά την ημερομηνία σύνταξης, όπως επίσης και το ύψος των εξόδων που αναγνωρίσθηκαν κατά τη διάρκεια της περιόδου αναφοράς. Η χρήση των διαθέσιμων πληροφοριών και η άσκηση εκτιμήσεων και παραδοχών στην εφαρμογή των λογιστικών αρχών, αποτελούν αναπόσπαστα στοιχεία για τη διενέργεια εκτιμήσεων στις περιοχές και τομείς που παρουσιάζονται στην παράγραφο «Σημαντικές λογιστικές αρχές και εκτιμήσεις» στη Σημείωση 5.

2.3 Συνέχιση Επιχειρηματικής Δραστηριότητας (going concern)

Οι συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή της συνέχισης της λειτουργίας της επιχείρησης η οποία κρίθηκε κατάλληλη από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, χωρίς την ύπαρξη ουσιωδών αβεβαιοτήτων που να θέτουν σε κίνδυνο την ομαλή λειτουργία της αξιολογώντας τα παρακάτω στοιχεία:

Οι τάσεις και οι συνθήκες της ελληνικής αγοράς άλλαξαν απότομα από τον Μάρτιο του 2020 με το ξέσπασμα της πανδημίας του Covid-19. Η ελληνική οικονομία ως οικονομία παροχής υπηρεσιών τουρισμού και λιανικού εμπορίου, επλήγη σημαντικά. Σύμφωνα με στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος, το 2020 η ύφεση ανήλθε σε 8,2%. Η ανάκαμψη της ζήτησης προβλέπεται να οδηγήσει σε θετικούς ρυθμούς ανάπτυξης κυρίως από το β' εξάμηνο του 2021. Σύμφωνα με σχετικές προβλέψεις της Τράπεζας της Ελλάδος, ο ρυθμός αύξησης του πραγματικού ΑΕΠ το 2021 αναμένεται να είναι 4,2%. Η ταχύτητα με την οποία θα ανακάμψει η ελληνική οικονομία εξαρτάται από την επιτάχυνση των εμβολιασμών σε εθνικό και παγκόσμιο επίπεδο, την διατήρηση των δημοσιονομικών παρεμβάσεων και των έκτακτων μέτρων από το τραπεζικό σύστημα και από την ταχύτητα ενεργοποίησης των Εθνικού Σχεδίου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας.

Ωστόσο η Διοίκηση λαμβάνοντας υπόψη τη συνεχή οικονομική στήριξη από τους μετόχους της, τη συνολική θετική πορεία των εταιρειών των Ομίλων στους οποίους ανήκει η Εταιρεία και την επιτυχή αντιμετώπιση των συνεπειών από την εξάπλωση της πανδημίας Covid-19, εκτιμά ότι θα έχει επαρκή ρευστότητα και χρηματοδότηση για να εξυπηρετηθούν τόσο οι λειτουργικές όσο και οι χρηματοδοτικές της ανάγκες για τουλάχιστον τους επόμενους 12 μήνες από την ημερομηνία των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων. Τέλος η ολοκλήρωση της διαδικασίας απορρόφησής της συνδεδεμένης εταιρείας «THERISSOS HILLS (ΘΕΡΙΣΟΣ ΧΙΛΛΣ) ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» θα ενισχύσει συνολικά την κεφαλαιακή επάρκεια της Εταιρείας.

Η απώτατη μέτοχος μειοψηφίας εταιρεία «Dolphin Capital Investors Ltd.», έχει ως πρόθεση την πώληση των περιουσιακών της στοιχείων στα οποία περιλαμβάνεται και η Εταιρεία μέχρι την 31 Δεκεμβρίου 2021. Η ημερομηνία αυτή προσδιορίσθηκε εκ νέου σε έκτακτη γενική συνέλευσή της κατά τον Δεκέμβριο 2021 όπου δόθηκε παράταση σε αυτή την προθεσμία ολοκλήρωσης των ανωτέρω πωλήσεων για αόριστο διάστημα. Η Διοίκηση της Εταιρείας επίσης θεωρεί ότι το γεγονός αυτό δεν επηρεάζει σε κάθε περίπτωση την καταλληλόλητα της αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας για τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας, καθώς η πώληση των περιουσιακών στοιχείων σε επίπεδο απώτατης μετόχου μειοψηφίας συντελείται μέσω διάθεσης των μετοχών των ενδιάμεσων μητρικών εταιρειών.

3. Βασικές Λογιστικές Αρχές και Μέθοδοι

Οι κύριες λογιστικές αρχές και μέθοδοι που υιοθετήθηκαν κατά τη σύνταξη των ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσεως που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2020 είναι οι ακόλουθες:

3.1 Νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης και μετατροπή ξένων νομισμάτων

(α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης

Τα στοιχεία των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της Εταιρείας αποτιμώνται με χρήση του νομίσματος του οικονομικού περιβάλλοντος μέσα στο οποίο η Εταιρεία λειτουργεί (λειτουργικό νόμισμα). Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ, που είναι το νόμισμα λειτουργίας της Εταιρείας.

(β) Συναλλαγές και υπόλοιπα

Οι συναλλαγές σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα βάσει των ισοτιμιών που υφίστανται κατά την ημερομηνία των συναλλαγών.

Κέρδη και ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές οι οποίες προκύπτουν από μετατροπή των νομισματικών στοιχείων που εκφράζονται σε ξένο νόμισμα κατά τη διάρκεια της περιόδου και κατά την ημερομηνία Χρηματοοικονομικής Θέσης με τις υπάρχουσες ισοτιμίες, καταχωρούνται στην Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων.

Οι συναλλαγματικές διαφορές που προκύπτουν από τη μετατροπή χρηματοοικονομικών στοιχείων σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, καταχωρούνται στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος χρηματοοικονομικών στοιχείων σε εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων στα Ίδια Κεφάλαια. Τυχόν απαιτήσεις και υποχρεώσεις σε ξένο νόμισμα κατά την ημερομηνία σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων προσαρμόζονται ώστε να αντανακλούν τις τρέχουσες συναλλαγματικές ισοτιμίες της ημερομηνίας αναφοράς.

3.2 Ενσώματες ακινητοποιήσεις

Οι ενσώματες ακινητοποιήσεις οι οποίες περιλαμβάνουν κυρίως οικόπεδα που αφορούν στο υπό ανέγερση Ξενοδοχείο της Εταιρείας, αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους κατά τακτά χρονικά διαστήματα. Η διαφορά της αναπόσβεστης αξίας με την εύλογη αξία καταχωρείται απ' ευθείας στα Λοιπά Συνολικά έσοδα ή στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος, αν είναι θετική ή αρνητική αντίστοιχα, λαμβάνοντας υπ' όψη και το αποτέλεσμα των προγενέστερων αποτιμήσεων. Τα λοιπά ενσώματα πάγια επιμετρώνται στο κόστος κτήσεως μείον σωρευμένες αποσβέσεις και τυχόν απομείωση. Το κόστος κτήσεως περιλαμβάνει όλες τις άμεσα επιρριπτέες δαπάνες για την απόκτηση των παγίων στοιχείων.

Η εύλογη αξία βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φύση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε περιουσιακού στοιχείου. Εάν αυτές οι πληροφορίες δεν είναι διαθέσιμες, τότε η Εταιρεία εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές ή προεξόφληση ταμειακών ροών. Η εύλογη αξία εκτιμάται από ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Διεθνή Επιτροπή Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

Μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται σε επαύξηση της λογιστικής αξίας των ενσωμάτων παγίων ή ως ξεχωριστό πάγιο μόνον εάν είναι πιθανό τα μελλοντικά οικονομικά οφέλη να εισρεύσουν στην Εταιρεία και το κόστος τους μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος όταν πραγματοποιείται. Οι αποσβέσεις των στοιχείων των ενσώματων παγίων υπολογίζονται με τη σταθερή μέθοδο μέσα στην ωφέλιμη ζωή τους που έχει ως εξής:

- Λοιπός εξοπλισμός 1-20 έτη

Ακίνητα που είναι στη φάση της κατασκευής δεν αποσβένονται. Η αξία των οικοπέδων δεν αποσβένεται.

Η αποτίμηση των ακινήτων έχει πραγματοποιηθεί από τον διεθνή οίκο εκτιμητών «American Appraisal». Πρόκειται για ένα γνωστό και αξιόπιστο οίκο εκτιμητών που συγκαταλέγεται μεταξύ των κορυφαίων οίκων εκτιμητών παγκοσμίως. Το τοπικό γραφείο της Αθήνας που διεξήγαγε την εκτίμηση της εύλογης αξίας κατέχει την απαιτούμενη για αποτιμήσεις ακινήτων εμπειρία που έχει αποκτηθεί από αντίστοιχες εκτιμήσεις ακινήτων για λογαριασμό άλλων Ελληνικών εταιρειών.

Η έκθεση αποτίμησης εκφράζει την γνώμη του εκτιμητή σχετικά με την εύλογη αξία του ακινήτου όπως αυτή έχει προσδιορισθεί από το Royal Institution of Chartered Surveyors και την Διεθνή Επιτροπή Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee). Ο προσδιορισμός αυτός της εύλογης αξίας είναι συνεπής με τα σχετικά πρότυπα περί εύλογης αξίας όπως αυτά περιλαμβάνονται στα Διεθνή Πρότυπα της Ελεγκτικής και τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.

Η μέθοδος που χρησιμοποιείται είναι η μέθοδος του κεφαλαιοποιούμενου εισοδήματος.

3.3 Επενδύσεις σε Ακίνητα

Ακίνητα τα οποία κατέχονται για μακροχρόνιες εκμισθώσεις ή για κεφαλαιουχικά κέρδη ή και τα δύο κατηγοριοποιούνται ως Επενδύσεις σε Ακίνητα. Οι Επενδύσεις σε Ακίνητα περιλαμβάνουν μόνο ιδιόκτητα οικόπεδα μέχρι τη φάση της ανέγερσης της ξενοδοχειακής εγκατάστασης και των λοιπών εγκαταστάσεων της μονάδας.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης.

Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται σε εύλογη αξία. Η εύλογη αξία βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φύση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε περιουσιακού στοιχείου. Εάν αυτές οι πληροφορίες δεν είναι διαθέσιμες, τότε η Εταιρεία εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές ή προεξόφληση ταμειακών ροών. Ο υπολογισμός της εύλογης αξίας γίνεται κατ΄ έτος από ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Διεθνή Επιτροπή Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee), με σημαντική εμπειρία στην εκτίμηση ακινήτων στην Ελληνική Επικράτεια.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα που αξιοποιούνται περαιτέρω για συνεχιζόμενη χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα, ή για τα οποία η αγορά έχει εξελιχθεί σε λιγότερο ενεργή, συνεχίζουν να αποτιμώνται στην εύλογη αξία.

Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα απεικονίζει, μεταξύ άλλων, έσοδα από ενοίκια υφιστάμενων μισθώσεων και παραδοχές σχετικά με τα έσοδα από ενοίκια από μελλοντικές μισθώσεις, υπό το φως των τρεχουσών συνθηκών που ισχύουν στην αγορά.

Η εύλογη αξία επίσης αντικατοπτρίζει, σε παρόμοια βάση, οποιαδήποτε ταμειακή εκροή (συμπεριλαμβανομένων πληρωμών ενοικίων και άλλων εκροών) που θα ήταν αναμενόμενη, από κάθε ακίνητο. Ορισμένες από αυτές τις εκροές αναγνωρίζονται ως υποχρέωση, ενώ άλλες εκροές, συμπεριλαμβανομένων ενδεχομένων πληρωμών ενοικίων, δεν αναγνωρίζονται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

Για σκοπούς συντηρητικότητας η μέθοδος που συνήθως επιλέγεται για την αποτίμηση των ακινήτων της Εταιρείας λαμβάνει υπόψη της τόσο αγοραίες τιμές (τρέχουσες αξίες ακινήτων) με βάση τις συγκριτικές αξίες όσο και την εύλογη αξία που προκύπτει από την μέθοδο προεξόφλησης ταμειακών ροών. Η βαρύτητα μεταξύ των δυο μεθόδων επιλέγεται με επαγγελματικά κριτήρια από τον ανεξάρτητο εκτιμητή, ανάλογα με τις συνθήκες της αγοράς.

Η μέθοδος που χρησιμοποιείται είναι η μέθοδος των συγκριτικών στοιχείων της αγοράς.

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

Μεταβολές στις εύλογες αξίες καταχωρούνται στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος.

3.4 Μισθώσεις

Το ΔΠΧΑ 16, το οποίο αντικατέστησε το ΔΛΠ 17 «Μισθώσεις» και σχετικές διερμηνείες, εισήγαγε ένα ενιαίο μοντέλο λογιστικής, εντός ισολογισμού για τους μισθωτές, σύμφωνα με το οποίο η ταξινόμηση των μισθώσεων από την πλευρά του μισθωτή, ως λειτουργικές ή χρηματοδοτικές μισθώσεις, καταργείται και όλες οι μισθώσεις αντιμετωπίζονται παρόμοια με τις χρηματοδοτικές μισθώσεις σύμφωνα με το ΔΛΠ 17.

Ο ορισμός της μίσθωσης σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 16 αφορά κυρίως την έννοια του ελέγχου. Το πρότυπο διαχωρίζει τις μισθώσεις από τις συμβάσεις παροχής υπηρεσιών με βάση το κατά πόσο η χρήση ενός καθορισμένου περιουσιακού στοιχείου ελέγχεται από τον πελάτη. Θεωρείται ότι υφίσταται έλεγχος όταν ο πελάτης έχει:

- Το δικαίωμα να αποκτήσει ουσιαστικά όλα τα οικονομικά οφέλη από τη χρήση του καθορισμένου περιουσιακού στοιχείου, και
- Το δικαίωμα να κατευθύνει τη χρήση του καθορισμένου περιουσιακού στοιχείου

Το ΔΠΧΑ 16 προβλέπει την αναγνώριση του «δικαιώματος χρήσης μισθωμένου στοιχείου ενεργητικού» ('right of use asset') και της «υποχρέωσης από μισθώσεις» ('lease liability'), κατά την έναρξη της μίσθωσης, σε περίπτωση που υπάρχει σύμβαση ή μέρος σύμβασης που αποδίδει στον μισθωτή το δικαίωμα χρήσης ενός περιουσιακού στοιχείου για μία χρονική περίοδο έναντι τιμήματος.

Το δικαίωμα χρήσης μισθωμένου στοιχείου ενεργητικού, αρχικά επιμετράται στο κόστος, το οποίο αποτελείται από το ποσό της υποχρέωσης από μισθώσεις, πλέον τα μισθώματα που καταβλήθηκαν στον εκμισθωτή κατά ή πριν την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης αφαιρουμένων τυχόν κινήτρων προς τον μισθωτή που εισπράχθηκαν, την αρχική εκτίμηση για κόστος αποκατάστασης και το αρχικό άμεσο κόστος που πραγματοποιήθηκε από τον μισθωτή, και εν συνεχεία επιμετράται στο κόστος, μείον σωρευμένες αποσβέσεις και απομείωση. Η υποχρέωση από μισθώσεις, αρχικά αναγνωρίζεται στην παρούσα αξία των μισθωμάτων κατά την διάρκεια της περιόδου μίσθωσης που ακόμη δεν έχουν καταβληθεί. Η Εταιρεία επιμετρά το μισθωμένο στοιχείο ενεργητικού στην εύλογη αξία εφόσον το κατηγοριοποιεί στις κατηγορίες περιουσιακών στοιχείων που επιμετρώνται στην εύλογη αξία. Για να κατηγοριοποιηθεί ένα μισθωμένο περιουσιακό στοιχείο στις κατηγορίες αυτές λαμβάνονται υπόψη παράγοντες όπως ενδεικτικά η διάρκεια της μίσθωσης και η χρήση που δύναται να κάνει η Εταιρεία ως μισθωτής καθώς από τους παράγοντες αυτούς εξαρτάται σημαντικά η εύλογη αξία του στοιχείου.

Κατά συνέπεια, η σταθερή μέθοδος αναγνώρισης του εξόδου από λειτουργικές μισθώσεις σύμφωνα με το ΔΛΠ 17 αντικαθίσταται από την απόσβεση του «δικαιώματος χρήσης μισθωμένου στοιχείου ενεργητικού» και τον τόκο-έξοδο της «υποχρέωσης από μισθώσεις». Η αναγνώριση των στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων από τους μισθωτές, όπως περιγράφεται ανωτέρω, δεν απαιτείται για ορισμένες βραχυπρόθεσμης διάρκειας μισθώσεις και μισθώσεις στοιχείων ενεργητικού χαμηλής αξίας. Ο λογιστικός χειρισμός για τους εκμισθωτές δεν επηρεάζεται ουσιωδώς από τις απαιτήσεις του ΔΠΧΑ 16.

3.5 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Τα περιουσιακά στοιχεία που αποσβένονται, υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία τους δεν θα ανακτηθεί. Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη αξία μεταξύ εύλογης

αξίας πώλησης του περιουσιακού στοιχείου ή της μονάδας δημιουργίας ταμειακών ροών μειωμένης με το απαιτούμενο για την πώληση κόστος και αξίας λόγω χρήσης.

Η ανακτήσιμη αξία προσδιορίζεται σε επίπεδο εξατομικευμένου περιουσιακού στοιχείου εκτός εάν το περιουσιακό στοιχείο αυτό δεν παράγει ταμειακές εισροές οι οποίες να είναι ανεξάρτητες από αυτές άλλων περιουσιακών στοιχείων ή ομάδας περιουσιακών στοιχείων. Όταν η λογιστική αξία ενός περιουσιακού στοιχείου υπερβαίνει το ανακτήσιμο ποσό του, τότε θεωρείται ότι η αξία του έχει απομειωθεί και προσαρμόζεται στο ύψος του ανακτήσιμου ποσού του. Η αξία λόγω χρήσης υπολογίζεται ως η παρούσα αξία των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών χρησιμοποιώντας ένα προ φόρου επιτόκιο προεξόφλησης το οποίο αντανακλά τρέχουσες εκτιμήσεις της χρονικής αξίας του χρήματος και τους κινδύνους που σχετίζονται με το συγκεκριμένο περιουσιακό στοιχείο. Η εύλογη αξία πώλησης (μετά την αφαίρεση των εξόδων πώλησης) προσδιορίζεται βάσει της, κατά περίπτωση, εφαρμογής ενός μοντέλου αποτίμησης. Οι ζημίες απομείωσης από συνεχιζόμενη λειτουργία αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος. Σε κάθε ημερομηνία Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης εξετάζεται το κατά πόσο ζημίες απομείωσης που είχαν αναγνωριστεί στο παρελθόν υφίστανται πλέον ή έχουν μειωθεί. Εάν υπάρχουν τέτοιες ενδείξεις, πραγματοποιείται επαναπροσδιορισμός του ανακτήσιμου ποσού του περιουσιακού στοιχείου. Ζημίες απομείωσης οι οποίες έχουν αναγνωριστεί στο παρελθόν, αντιλογίζονται μόνο σε περίπτωση όπου υπάρχουν αλλαγές στις εκτιμήσεις που χρησιμοποιήθηκαν για τον προσδιορισμό του ανακτήσιμου ποσού από την αναγνώριση της τελευταίας ζημίας απομείωσης.

Το αυξημένο υπόλοιπο του περιουσιακού στοιχείου που προκύπτει από τον αντιλογισμό της ζημίας απομείωσης, δεν μπορεί να υπερβαίνει το υπόλοιπο που θα είχε προσδιοριστεί (μείον αποσβέσεις), εάν η ζημία απομείωσης δεν είχε αναγνωριστεί στο παρελθόν. Ο αντιλογισμός της απομείωσης αναγνωρίζεται στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος εκτός εάν το συγκεκριμένο περιουσιακό στοιχείο αποτιμάται σε εύλογες αξίες, οπότε ο αντιλογισμός αντιμετωπίζεται ως αύξηση της ήδη αναγνωρισμένης υπεραξίας ενώ μετά τον αντιλογισμό, οι αποσβέσεις του συγκεκριμένου περιουσιακού στοιχείου προσαρμόζονται ώστε το αναθεωρημένο υπόλοιπο (μείον την υπολειμματική αξία) να επιμεριστεί ισόποσα στο μέλλον βάσει της υπολειπόμενης ωφέλιμης ζωής του περιουσιακού στοιχείου.

3.6 Επενδύσεις και άλλα χρηματοοικονομικά στοιχεία

Το σύνολο των χρηματοοικονομικών μέσων αφορούν στοιχεία που αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος. Η Διοίκηση προσδιορίζει την ταξινόμηση κατά την αρχική αναγνώριση και επανεξετάζει την ταξινόμηση σε κάθε ημερομηνία δημοσίευσης. Η Εταιρεία δεν κατέχει παράγωγα.

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του Ενεργητικού ταξινομούνται στην κατηγορία δάνεια και απαιτήσεις τα οποία αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου και περιλαμβάνει τους πελάτες και λοιπές απαιτήσεις καθώς και τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών.

3.6.1 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Οι πελάτες και λοιπές απαιτήσεις περιλαμβάνουν μη παράγωγα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία με πάγιες ή προσδιορισμένες πληρωμές, τα οποία δε διαπραγματεύονται σε ενεργές αγορές και δεν υπάρχει πρόθεση πώλησης αυτών. Περιλαμβάνονται στο κυκλοφορούν ενεργητικό όλα τα σχετικά χρηματοοικονομικά στοιχεία, εκτός από εκείνα με λήξεις μεγαλύτερες των δώδεκα (12) μηνών από την ημερομηνία της χρηματοοικονομικής θέσης τα οποία συμπεριλαμβάνονται στα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία.

Οι εμπορικές απαιτήσεις που δεν περιλαμβάνουν ένα σημαντικό σκέλος χρηματοδότησης (που καθορίζεται σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 15 Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες), αναγνωρίζονται αρχικά στην τιμή συναλλαγής (όπως ορίζεται στο ΔΠΧΑ 15) και μεταγενέστερα επιμετρώνται στην εύλογη αξία ή στο αναπόσβεστο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, εκτός εάν το αποτέλεσμα της προεξόφλησης δεν είναι σημαντικό, μειωμένο με τυχόν ζημιά απομείωσης. Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές αντιπροσωπεύουν τη διαφορά μεταξύ των συμβατικών ταμειακών ροών και εκείνων που η Εταιρεία αναμένεται να λάβει. Η ζημιά απομείωσης για τις

εμπορικές απαιτήσεις δημιουργείται όταν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι η Εταιρεία δεν είναι σε θέση να εισπράξει όλα τα ποσά των απαιτήσεων με βάση τους συμβατικούς όρους.

Η Εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση του ΔΠΧΑ 9 για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών. Η πρόβλεψη ζημιάς επιμετράται πάντοτε σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθόλη τη διάρκεια ζωής της απαίτησης. Για τον προσδιορισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σε σχέση με τις εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις, η Εταιρεία χρησιμοποιεί πίνακα προβλέψεων πιστωτικής ζημιάς με βάση την ενηλικίωση των υπολοίπων των απαιτήσεων. Οι προβλέψεις πιστωτικών ζημιών βασίζονται σε ιστορικά στοιχεία λαμβάνοντας υπόψη μελλοντικούς παράγοντες σε σχέση με τους οφειλέτες και το οικονομικό περιβάλλον.

Οι απαιτήσεις της Εταιρείας ομαδοποιούνται στη βάση κοινών χαρακτηριστικών ως προς τον πιστωτικό κίνδυνο και στη βάση ιστορικών στοιχείων και εκτιμήσεων σχετικά με την αναμενόμενη μελλοντική εξέλιξη της ικανότητας των εμπορικών χρεωστών να αποπληρώσουν τα οφειλόμενα. Η Εταιρεία εκτιμά ότι δεν υπάρχει κίνδυνος αθέτησης και έχει ταξινομήσει τις απαιτήσεις της ως χαμηλού πιστωτικού κινδύνου, ως εκ τούτου δεν έχει αναγνωρίσει πρόβλεψη έναντι πιστωτικών ζημιών.

3.6.2 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών

Τα Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα Αυτών περιλαμβάνουν τα μετρητά, τις καταθέσεις όψεως και τις προθεσμιακές καταθέσεις έως τριών μηνών. Η αποτίμηση των στοιχείων αυτών γίνεται στο αναπόσβεστο κόστος.

3.6.3 Δάνεια

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

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

3.6.4 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Στην κατηγορία αυτή εντάσσονται κυρίως οι συμβατικές υποχρεώσεις προς τρίτους και υποχρεώσεις προς το Δημόσιο. Η αρχική καταχώρηση γίνεται στην εύλογη αξία της υποχρέωσης και μεταγενέστερα στο αναπόσβεστο κόστος. Οι Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις εκτός εάν η Εταιρεία έχει το δικαίωμα να αναβάλει την εξόφληση της υποχρέωσης για τουλάχιστον 12 μήνες από την ημερομηνία της αναφοράς.

3.7 Παροχές στο προσωπικό/ Προγράμματα καθορισμένων εισφορών

Η υποχρέωση της Εταιρείας για Παροχές στο Προσωπικό από προγράμματα προκαθορισμένων παροχών περιορίζεται μόνο στο πρόγραμμα του Κ.Ν. 2112/1920 όπως τροποποιήθηκε από το Ν. 4093/2012 και αφορά στην παροχή αποζημίωσης στο σύνολο του προσωπικού κατά την έξοδό του από την υπηρεσία λόγω συνταξιοδότησης, όπου σύμφωνα με το πρόγραμμα αυτό το προσωπικό λαμβάνει το 40% της νόμιμης αποζημίωσης του που δίνεται σε περίπτωση απόλυσης.

Ένα πρόγραμμα καθορισμένων παροχών ορίζεται ως το πρόγραμμα με το οποίο η Εταιρεία αναλαμβάνει τον αναλογιστικό κίνδυνο με βάση διάφορες παραμέτρους όπως, η ηλικία, τα έτη προϋπηρεσίας, ή ο μισθός, και συνεπώς η υποχρέωση να καταβάλει στο προσωπικό που αποχωρεί τις προβλεπόμενες παροχές.

Οι εισφορές σε κρατικά ασφαλιστικά ταμεία καθώς και σε προγράμματα εφάπαξ παροχών προς τους συνεργάτες της Εταιρείας θεωρούνται ως προγράμματα καθορισμένων εισφορών και εξοδοποιούνται όταν καθίστανται καταβλητέες. Η Εταιρεία δεν έχει ουδεμία είτε νομική είτε συμβατική υποχρέωση να καταβάλει πρόσθετες

εισφορές σε περίπτωση που το ταμείο δεν διαθέτει επαρκή περιουσιακά στοιχεία για να παράσχει στους ασφαλιζόμενους του τις παροχές που τους οφείλει. Στα προγράμματα αυτά η υποχρέωση της Εταιρείας περιορίζεται στο ετήσιο ποσό των εισφορών που οφείλει να καταβάλει στο ταμείο ή στο πρόγραμμα.

Η Εταιρεία κατά τις χρήσεις 2020 και 2019 δεν αναγνώρισε προβλέψεις για παροχές στο προσωπικό από προγράμματα καθορισμένων παροχών λόγω μη απασχόλησης προσωπικού.

3.8 Κόστος δανεισμού

Τα κόστη δανεισμού καταχωρούνται στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος με την πραγματοποίησή τους με βάση τις σχετικές συμβάσεις με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Το κόστος δανεισμού που αφορά κατασκευαστική περίοδο δεν κεφαλαιοποιείται λόγω της αποτίμησης του περιουσιακού στοιχείου σε τρέχουσες αξίες.

3.9 Φόρος εισοδήματος (Τρέχων και Αναβαλλόμενος)

Τρέχων φόρος εισοδήματος

Η δαπάνη για τρέχοντα φόρο εισοδήματος περιλαμβάνει το φόρο εισοδήματος που προκύπτει βάσει των κερδών της Εταιρείας όπως αναμορφώνονται στις φορολογικές δηλώσεις καθώς και προβλέψεις για πρόσθετους φόρους και προσαυξήσεις για ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις, και υπολογίζεται σύμφωνα με τους θεσμοθετημένους ή ουσιαστικά θεσμοθετημένους φορολογικούς συντελεστές κατά την ημερομηνία κατάρτισης της Χρηματοοικονομικής Θέσης.

Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος υπολογίζεται χρησιμοποιώντας τη μέθοδο της υποχρέωσης σε όλες τις προσωρινές διαφορές κατά την ημερομηνία σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων μεταξύ της φορολογικής βάσης και της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων. Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται για όλες τις φορολογητέες προσωρινές διαφορές εκτός εάν η υποχρέωση για αναβαλλόμενους φόρους εισοδήματος προκύπτει από την αρχική αναγνώριση υπεραξίας ή την αρχική αναγνώριση ενός στοιχείου του ενεργητικού ή παθητικού σε μία συναλλαγή, η οποία δεν είναι συνένωση εταιρειών και κατά την στιγμή της συναλλαγής δεν επηρεάζει ούτε το λογιστικό κέρδος ούτε το φορολογητέο κέρδος ή ζημία.

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται για όλες τις εκπιπτόμενες προσωρινές διαφορές και μεταφερόμενες φορολογικές απαιτήσεις και φορολογικές ζημίες, στο βαθμό που είναι πιθανό ότι θα υπάρχει διαθέσιμο φορολογητέο κέρδος το οποίο θα χρησιμοποιηθεί έναντι των εκπιπτόμενων προσωρινών διαφορών και των μεταφερόμενων αχρησιμοποίητων φορολογικών απαιτήσεων και των αχρησιμοποίητων φορολογικών ζημιών. Δεν αναγνωρίζεται αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση στην περίπτωση που αυτή προκύπτει από την αρχική αναγνώριση στοιχείου του ενεργητικού ή των υποχρεώσεων σε μια συναλλαγή που δεν αποτελεί συνένωση εταιρειών και τη στιγμή της συναλλαγής δεν επηρεάζει ούτε το λογιστικό κέρδος ούτε το φορολογητέο κέρδος ή ζημία.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις επανεκτιμώνται σε κάθε ημερομηνία κατάρτισης της Χρηματοοικονομικής Θέσης και μειώνονται στο βαθμό που δε θεωρείται πιθανό ότι θα υπάρξουν αρκετά φορολογητέα κέρδη έναντι των οποίων μέρος ή το σύνολο των απαιτήσεων από αναβαλλόμενους φόρους εισοδήματος μπορεί να χρησιμοποιηθεί. Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις υπολογίζονται με βάση τους φορολογικούς συντελεστές που αναμένεται να είναι σε ισχύ τη χρήση που η απαίτηση θα ανακτηθεί ή η υποχρέωση θα τακτοποιηθεί, και βασίζονται στους φορολογικούς συντελεστές (και φορολογικούς νόμους) που είναι σε ισχύ ή έχουν θεσμοθετηθεί κατά την ημερομηνία κατάρτισης της Χρηματοοικονομικής Θέσης. Ο φόρος εισοδήματος που σχετίζεται με στοιχεία τα οποία έχουν αναγνωρισθεί απ' ευθείας στα λοιπά συνολικά εισοδήματα καταχωρείται απ' ευθείας στα Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα και όχι στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος.

3.10 Αναγνώριση εσόδων

Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 15 τα έσοδα της Εταιρείας αναγνωρίζονται όταν ή ενόσω εκπληρώνεται μια υποχρέωση εκτέλεσης με τη μεταβίβαση ενός υποσχόμενου αγαθού ή μιας υπηρεσίας (ήτοι ενός περιουσιακού στοιχείου) σε πελάτη, και όταν (ή ενόσω) ο πελάτης αποκτά τον έλεγχο του εν λόγω περιουσιακού στοιχείου. Ο προσδιορισμός της εκπλήρωσης μιας υποχρέωσης σε δεδομένη στιγμή ή σε βάθος χρόνου απαιτεί κρίση.

Τα έσοδα της Εταιρείας στο παρόν στάδιο αφορούν την παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών. Η Εταιρεία εφαρμόζει το ΔΠΧΑ 15 από την 1 Ιανουαρίου 2018, αναδρομικά, με τη σωρευτική επίδραση της αρχικής εφαρμογής να αναγνωρίζεται κατά την ημερομηνία αρχικής εφαρμογής.

Η υιοθέτησή του προτύπου δεν είχε σημαντική επίπτωση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας σε σχέση με την αναγνώριση των εσόδων.

3.11 Προβλέψεις για κινδύνους και έξοδα, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενες απαιτήσεις

Προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία έχει παρούσες νομικές, βάσει συμβάσεων ή τεκμαιρόμενες υποχρεώσεις ως αποτέλεσμα παρελθόντων γεγονότων, είναι πιθανή η εκκαθάρισή τους μέσω εκροών πόρων και η εκτίμηση του ακριβούς ποσού της υποχρέωσης μπορεί να πραγματοποιηθεί με αξιοπιστία. Οι προβλέψεις επισκοπούνται κατά την ημερομηνία σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων και προσαρμόζονται προκειμένου να αντανακλούν την παρούσα αξία της δαπάνης που αναμένεται να απαιτηθεί για τη διευθέτηση της υποχρέωσης. Οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις δεν αναγνωρίζονται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται, εκτός εάν η πιθανότητα εκροών πόρων οι οποίοι ενσωματώνουν οικονομικά οφέλη είναι ελάχιστη. Οι ενδεχόμενες απαιτήσεις δεν αναγνωρίζονται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται εφόσον η εισροή οικονομικών οφελών είναι πιθανή.

3.12 Αλλαγές λογιστικών αρχών και μεθόδων και γνωστοποιήσεις

Νέα πρότυπα, διερμηνείες και τροποποιήσεις υφιστάμενων προτύπων

Α) Αλλαγές λογιστικών αρχών και μεθόδων και γνωστοποιήσεις

Οι λογιστικές αρχές και μέθοδοι που υιοθετήθηκαν συνάδουν με εκείνες που είχαν υιοθετηθεί κατά τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019 εκτός από τα πρότυπα τα οποία η Εταιρεία έχει υιοθετήσει κατά την 1 Ιανουαρίου 2020 που αναφέρονται κατωτέρω.

- **Τροποποιήσεις του Εννοιολογικού Πλαισίου για τη Χρηματοοικονομική Αναφορά, συμπεριλαμβανομένων των τροποποιήσεων σχετικά με παραπομπές στο Εννοιολογικό Πλαίσιο εντός των Δ.Π.Χ.Α.**

Τον Μάρτιο του 2018, το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε το αναθεωρημένο Εννοιολογικό Πλαίσιο. Το αναθεωρημένο αυτό πλαίσιο αντικαθιστά την προηγουμένη έκδοση του πλαισίου η οποία εξεδόθη το 2010. Οι αναθεωρήσεις που πραγματοποίησε το Συμβούλιο αφορούν οδηγίες σχετικά με τις έννοιες της επιμέτρησης, της παρουσίασης και γνωστοποίησης και της αποαναγνώρισης. Επιπλέον, η αναθεώρηση περιλαμβάνει νέους ορισμούς σχετικά με τα στοιχεία του ενεργητικού, τις υποχρεώσεις και τα κριτήρια αναγνώρισης τους, καθώς και διασαφηνίσεις για αλλά σημαντικά πεδία.

Παράλληλα με το αναθεωρημένο Εννοιολογικό Πλαίσιο, το ΣΔΛΠ δημοσίευσε ένα συνοδευτικό έγγραφο με τίτλο «Τροποποιήσεις των Παραπομπών στο Εννοιολογικό Πλαίσιο εντός των Δ.Π.Χ.Α.», το οποίο περιλαμβάνει επακόλουθες αλλαγές στα πρότυπα ούτως ώστε αυτές να αναφέρονται στο νέο Πλαίσιο.

Η υιοθέτηση των τροποποιήσεων δεν είχε επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

- **Τροποποιήσεις του Δ.Π.Χ.Α. 3 «Συνενώσεις Επιχειρήσεων»**

Το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποιήσεις σχετικά με τον ορισμό της επιχείρησης σε «Συνενώσεις Επιχειρήσεων» του Δ.Π.Χ.Α. 3 με σκοπό να βοηθήσει τις οικονομικές οντότητες να καθορίσουν αν το σύνολο των αποκτώμενων δραστηριοτήτων και των στοιχείων του ενεργητικού συνιστούν επιχείρηση ή όχι. Αποσαφηνίζουν τις ελάχιστες απαιτήσεις για τον ορισμό της επιχείρησης, καταργούν την αξιολόγηση για το εάν οι συμμετέχοντες στην αγορά δύνανται να αντικαταστήσουν τα στοιχεία που λείπουν, προσθέτουν οδηγίες για να βοηθήσουν τις οικονομικές οντότητες να αξιολογήσουν αν οι αποκτώμενες διαδικασίες θεωρούνται σημαντικές, περιορίζουν τους ορισμούς της επιχείρησης και των εκροών της και εισάγουν έναν προαιρετικό έλεγχο σχετικά με τη συγκέντρωση της εύλογης αξίας (fair value concentration test).

Η υιοθέτηση των τροποποιήσεων δεν είχε επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

- **Τροποποιήσεις του Δ.Λ.Π. 1 και Δ.Λ.Π. 8: Ορισμός της έννοιας του Ουσιώδους Μεγέθους (Material)**

Οι τροποποιήσεις του Δ.Λ.Π 1 «Παρουσίαση των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων» και του Δ.Λ.Π 8 «Λογιστικές Αρχές και μέθοδοι, Μεταβολές Λογιστικών Εκτιμήσεων και Λάθη» αποσκοπούν στο να ευθυγραμμιστούν όλα τα πρότυπα με τον ορισμό του Ουσιώδους Μεγέθους και να αποσαφηνίσουν συγκεκριμένες πτυχές αυτού. Ο νέος ορισμός αναφέρει ότι «μια πληροφορία θεωρείται ουσιώδης αν η παράλειψή της, ανακρίβεια ή συγκάλυψή της αναμένεται να επηρεάσει τις αποφάσεις που λαμβάνουν οι κύριοι χρήστες των οικονομικών καταστάσεων γενικής χρήσης, βάσει των οποίων παράσχουν χρηματοοικονομική πληροφόρηση για μια συγκεκριμένη οικονομική οντότητα». Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι το ουσιώδες μέγεθος (materiality) θα εξαρτάται από τη φύση και το μέγεθος της πληροφορίας ή και τα δύο.

Η υιοθέτηση των τροποποιήσεων δεν είχε επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

- **Μεταρρύθμιση των Επιτοκίων Αναφοράς: Τροποποιήσεις σε Δ.Π.Χ.Α. 9, Δ.Λ.Π. 39 και Δ.Π.Χ.Α. 7**

Τον Σεπτέμβριο 2019, το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποιήσεις στα πρότυπα Δ.Π.Χ.Α. 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα» , ΔΛΠ 39 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Αναγνώριση και Επιμέτρηση» και Δ.Π.Χ.Α. 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα : Γνωστοποιήσεις», ώστε να αντιμετωπίσει τις επιπτώσεις σε συγκεκριμένες απαιτήσεις που σχετίζονται με την λογιστική αντιστάθμισης, που προκύπτουν από την αβεβαιότητα που δημιουργείται από την μεταρρύθμιση των επιτοκίων αναφοράς σε όλο το φάσμα της αγοράς (αναφέρεται ως «μεταρρύθμιση των IBOR»). Ως αποτέλεσμα της μεταρρύθμισης των IBOR, μπορεί να υπάρξουν αβεβαιότητες σχετικά με : α) το επιτόκιο αναφοράς που καθορίζεται ως αντισταθμισμένος κίνδυνος και/ή β) τον χρόνο ή το ποσό των ταμειακών ροών βάσει επιτοκίων αναφοράς των στοιχείων που αντισταθμίζονται ή του μέσου αντιστάθμισης, κατά την περίοδο μέχρι την αντικατάσταση ενός τύπου επιτοκίου αναφοράς με εναλλακτικό επιτόκιο αναφοράς σχεδόν μηδενικού κινδύνου ("Risk Free Rate – RFR"). Οι τροποποιήσεις παρέχουν προσωρινή απαλλαγή από τις πιθανές επιπτώσεις της αβεβαιότητας κατά την συγκεκριμένη περίοδο, τροποποιώντας συγκεκριμένα κριτήρια της λογιστικής αντιστάθμισης κατά τον ΔΛΠ 39 ή το Δ.Π.Χ.Α. 9. Αυτές οι προσωρινές απαλλαγές σχετίζονται κυρίως με την απαίτηση περί μεγάλης πιθανότητας εκπλήρωσης όσον αφορά τις ταμειακές ροές που αντισταθμίζονται, την συμμόρφωση με το κριτήριο της διακριτής φύσης του συστατικού στοιχείου κινδύνου και με την εφαρμογή της μελλοντικής και αναδρομικής αξιολόγησης της αποτελεσματικότητας μιας σχέσης λογιστικής αντιστάθμισης.

Το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων αντιμετωπίζει την μεταρρύθμιση των IBOR και τις πιθανές επιπτώσεις στην χρηματοοικονομική πληροφόρηση σε δύο φάσεις. Οι συγκεκριμένες τροποποιήσεις ολοκληρώνουν την πρώτη φάση που επικεντρώθηκε στα θέματα που επηρεάζουν την χρηματοοικονομική πληροφόρηση στην περίοδο πριν την μεταρρύθμιση των επιτοκίων αναφοράς. Η δεύτερη φάση επικεντρώνεται στα πιθανά θέματα που ενδέχεται να ανακύψουν όταν τα υπάρχοντα επιτόκια αντικατασταθούν από τα RFR.

Η υιοθέτηση των τροποποιήσεων δεν είχε επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

Β) Πρότυπα που έχουν εκδοθεί αλλά δεν έχουν εφαρμογή στην παρούσα λογιστική περίοδο και δεν έχουν υιοθετηθεί νωρίτερα :

Η Εταιρεία δεν έχει υιοθετήσει κάποιο από τα παρακάτω πρότυπα εκτός από το πρώτο σχετικά με το Δ.Π.Χ.Α. 16, διερμηνείες ή τροποποιήσεις τα οποία έχουν εκδοθεί αλλά δεν έχουν εφαρμογή στην παρούσα λογιστική περίοδο. Επιπλέον η Εταιρεία βρίσκεται σε διαδικασίας αξιολόγησης όλων των προτύπων και των διερμηνειών ή τροποποιήσεων που έχουν εκδοθεί αλλά δεν είχαν εφαρμογή στην παρούσα περίοδο και κατέληξε ότι δεν θα υπάρξει σημαντική επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις από την εφαρμογή τους.

- **Δ.Π.Χ.Α. 16 (Τροποποίηση) «Παραχωρήσεις σε ενοίκια που σχετίζονται με τον COVID-19» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιουνίου 2020):**

Η τροποποίηση εφαρμόζεται, αναδρομικά, για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιουνίου 2020. Επιτρέπεται η νωρίτερη εφαρμογή, συμπεριλαμβανομένων και των οικονομικών καταστάσεων που δεν έχουν ακόμη εγκριθεί για έκδοση κατά την 28η Μαΐου 2020. Το ΣΔΛΠ τροποποίησε το πρότυπο απαλλάσσοντας τους μισθωτές από την εφαρμογή των απαιτήσεων του Δ.Π.Χ.Α. 16 αναφορικά με τη λογιστική τροποποίησης μίσθωσης για εκπτώσεις ενοικίου που προκύπτουν ως άμεση συνέπεια της πανδημίας Covid-19. Η τροποποίηση παρέχει πρακτική διευκόλυνση στον μισθωτή να αντιμετωπίσει λογιστικά οποιαδήποτε αλλαγή ή έκπτωση επί μισθωμάτων ως συνέπεια του Covid-19, με τον ίδιο τρόπο βάσει των απαιτήσεων του Δ.Π.Χ.Α. 16, εάν η αλλαγή ή έκπτωση δεν θεωρείτο τροποποίηση της μίσθωσης, εφόσον πληρούνται όλες οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

— Η αλλαγή στις πληρωμές μισθωμάτων οδηγεί σε αναθεωρημένο αντάλλαγμα που είναι ουσιαστικά ίδιο με ή μικρότερο από το αντάλλαγμα για το μίσθωμα αμέσως πριν από την αλλαγή,
— Οποιαδήποτε μείωση στις πληρωμές μισθωμάτων επηρεάζει πληρωμές που οφείλονται την ή πριν από την 30η Ιουνίου 2021,
— Δεν υπάρχει ουσιαστική αλλαγή σε άλλους όρους και προϋποθέσεις της μίσθωσης.

Τον Φεβρουάριο του 2021, το ΣΔΛΠ εξέδωσε πρόταση για παράταση, κατά ένα επιπλέον έτος (έως την 30η Ιουνίου 2022), της περιόδου κατά της οποία εφαρμόζεται η πρακτική εξάσκηση στις παραχωρήσεις ενοικίου σε μια αλλαγή στις πληρωμές μισθώσεων, που αρχικά είχε ισχύ έως τις 30 Ιουνίου 2021.

Η Εταιρεία δεν έκανε χρήση της τροποποίησης καθώς τα ενοίκιά της δεν επηρεάσθηκαν με τις παρεχόμενες εκπτώσεις.

- **ΔΛΠ 1 (Τροποποίηση) «Ταξινόμηση υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023):**

Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022 ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Το ΣΔΛΠ εξέδωσε σχέδιο προτύπου για την αναβολή της ημερομηνίας έναρξης εφαρμογής των τροποποιήσεων την 1η Ιανουαρίου 2023. Οι τροποποιήσεις έχουν στόχο την επίτευξη συνέπειας στην εφαρμογή των απαιτήσεων του προτύπου, βοηθώντας τις εταιρείες να καθορίσουν κατά πόσο ο δανεισμός και οι λοιπές υποχρεώσεις με αβέβαιη ημερομηνία διακανονισμού ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις, στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης. Οι τροποποιήσεις επηρεάζουν την παρουσίαση των υποχρεώσεων στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης, ενώ δεν τροποποιούν τις υφιστάμενες απαιτήσεις αναφορικά με την επιμέτρηση ή το χρόνο αναγνώρισης ενός περιουσιακού στοιχείου, υποχρέωσης, εσόδου ή εξόδου ή τις γνωστοποιήσεις επί των στοιχείων αυτών. Επίσης, οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν τις απαιτήσεις ταξινόμησης για το δανεισμό, τον οποίο μπορεί να διακανονίσει μία εταιρεία εκδίδοντας συμμετοχικούς τίτλους.

Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

- **Δ.Π.Χ.Α. 9, ΔΛΠ 39, Δ.Π.Χ.Α. 7, Δ.Π.Χ.Α. 4 και Δ.Π.Χ.Α. 16 (Τροποποιήσεις) «Αναμόρφωση επιτοκίων αναφοράς –Φάση 2» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2021).**

Τον Αύγουστο του 2020, το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (ΣΔΛΠ) εξέδωσε τροποποιήσεις στα πρότυπα Δ.Π.Χ.Α. 9, ΔΛΠ 39, Δ.Π.Χ.Α. 7, Δ.Π.Χ.Α. 4 και Δ.Π.Χ.Α. 16, με τις οποίες ολοκληρώνονται οι εργασίες του αναφορικά με τις επιπτώσεις της αναμόρφωσης των διατραπεζικών επιτοκίων δανεισμού στη χρηματοοικονομική πληροφόρηση. Οι τροποποιήσεις προβλέπουν προσωρινές διευκολύνσεις οι οποίες αντιμετωπίζουν τις επιπτώσεις στη χρηματοοικονομική πληροφόρηση όταν ένα διατραπεζικό επιτόκιο δανεισμού αντικαθίσταται με ένα εναλλακτικό επιτόκιο σχεδόν μηδενικού κινδύνου. Συγκεκριμένα, οι τροποποιήσεις προβλέπουν μια πρακτική διευκόλυνση για τη λογιστική αντιμετώπιση αλλαγών στη βάση προσδιορισμού των συμβατικών ταμειακών ροών χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, απαιτώντας την προσαρμογή του πραγματικού επιτοκίου, όπως γίνεται στην περίπτωση αλλαγής στο επιτόκιο αγοράς. Επιπλέον, οι τροποποιήσεις εισάγουν διευκολύνσεις για τη μη διακοπή των σχέσεων αντιστάθμισης, συμπεριλαμβανομένης μιας προσωρινής διευκόλυνσης από την απαίτηση διακριτής αναγνωσιμότητας ενός εναλλακτικού επιτοκίου σχεδόν μηδενικού κινδύνου, που προσδιορίζεται ως αντιστάθμιση ενός στοιχείου κινδύνου. Επίσης, οι τροποποιήσεις στο Δ.Π.Χ.Α. 4 επιτρέπουν στις εταιρείες ασφαλίσεων που εξακολουθούν να εφαρμόζουν το ΔΛΠ 39 να λάβουν τις ίδιες διευκολύνσεις με αυτές που προβλέπονται στις τροποποιήσεις του Δ.Π.Χ.Α. 9. Ακόμη, οι τροποποιήσεις εισάγουν στο Δ.Π.Χ.Α. 7 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις» πρόσθετες γνωστοποιήσεις που επιτρέπουν στους χρήστες των χρηματοοικονομικών καταστάσεων να κατανοήσουν τις επιπτώσεις της αναμόρφωσης των διατραπεζικών επιτοκίων δανεισμού στα χρηματοοικονομικά μέσα και στη στρατηγική διαχείρισης κινδύνων της οικονομικής οντότητας. Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2021, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις δεν απαιτούν από την οντότητα να αναμορφώσει τις προηγούμενες περιόδους αναφοράς.

- **Δ.Π.Χ.Α. 10 (Τροποποίηση) Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις και ΔΛΠ 28 Επενδύσεις σε Συγγενείς επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες: Πώληση ή εισφορά περιουσιακών στοιχείων μεταξύ ενός επενδυτή και της συγγενούς του εταιρείας ή της κοινοπραξίας του:**

Οι τροποποιήσεις αντιμετωπίζουν μια αναγνωρισμένη ασυνέπεια μεταξύ των απαιτήσεων του Δ.Π.Χ.Α. 10 και εκείνες του ΔΛΠ 28, για την αντιμετώπιση της πώλησης ή της εισφοράς των περιουσιακών στοιχείων μεταξύ του επενδυτή και της συγγενούς του εταιρείας ή της κοινοπραξίας του. Η κύρια συνέπεια των τροποποιήσεων είναι ότι ένα πλήρες κέρδος ή η ζημία αναγνωρίζεται όταν η συναλλαγή περιλαμβάνει μια επιχείρηση (είτε στεγάζεται σε μια θυγατρική είτε όχι). Ένα μερικό κέρδος ή η ζημία αναγνωρίζεται όταν η συναλλαγή περιλαμβάνει στοιχεία ενεργητικού που δεν συνιστούν επιχείρηση, ακόμη και αν τα στοιχεία αυτά στεγάζονται σε θυγατρική. Το Δεκέμβριο του 2015 το ΣΔΛΠ ανέβαλε επ' αόριστο την ημερομηνία εφαρμογής της τροποποίησης αυτής, αναμένοντας το αποτέλεσμα του έργου του για τη μέθοδο της καθαρής θέσης. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

- **Δ.Π.Χ.Α. 3 Συνενώσεις Επιχειρήσεων, ΔΛΠ 16 Ενσώματες Ακινητοποιήσεις, IAS 37 Προβλέψεις, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία και Ετήσιες Αναβαθμίσεις 2018-2020 Δ.Π.Χ.Α. (Τροποποιήσεις):**

Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Το ΣΔΛΠ εξέδωσε, περιορισμένου πεδίου, τροποποιήσεις σε πρότυπα, ως κατωτέρω:

— Δ.Π.Χ.Α. 3 Συνενώσεις Επιχειρήσεων: οι τροποποιήσεις επικαιροποιούν μία παραπομπή του Δ.Π.Χ.Α. 3 στο Εννοιολογικό Πλαίσιο για Χρηματοοικονομικές Αναφορές χωρίς αλλαγή στις λογιστικές απαιτήσεις του προτύπου για συνενώσεις επιχειρήσεων.

— ΔΛΠ 16 Ενσώματες Ακινητοποιήσεις: οι τροποποιήσεις απαγορεύουν τη μείωση του κόστος των ενσώματων ακινητοποιήσεων με ποσά που λαμβάνονται από την πώληση στοιχείων που παράγονται ενώ η εταιρεία προετοιμάζει το περιουσιακό στοιχείο για την προοριζόμενη χρήση του. Τα έσοδα από τις πωλήσεις και το σχετικό κόστος αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα.
— ΔΛΠ 37 Προβλέψεις, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία: οι τροποποιήσεις προσδιορίζουν τις δαπάνες εκπλήρωσης μιας σύμβασης, στο πλαίσιο της αξιολόγησης της σύμβασης εάν είναι επαχθής.

Μικρές τροποποιήσεις διενεργήθηκαν στις Ετήσιες Αναβαθμίσεις 2018-2020 στα πρότυπα Δ.Π.Χ.Α. 1-Πρώτη Εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, στο Δ.Π.Χ.Α. 9-Χρηματοοικονομικά Μέσα, στο ΔΠΛ 41-Γεωργία και στα ενδεικτικά παραδείγματα που συνοδεύουν το Δ.Π.Χ.Α. 16-Μισθώσεις

- **Δ.Π.Χ.Α. 17 «Ασφαλιστήρια συμβόλαια» και Τροποποιήσεις στο Δ.Π.Χ.Α. 17 (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023):**

Το πρότυπο δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ε.Ε. και δεν έχει εφαρμογή στην Εταιρεία λόγω μη συναφούς δραστηριότητας.

4. Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων & κεφαλαίων

4.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικών κινδύνων

Η Εταιρεία εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως κινδύνους αγοράς (μεταβολές σε τιμές αγοράς), πιστωτικό κίνδυνο, κίνδυνο ρευστότητας, κίνδυνο ταμειακών ροών από μεταβολές επιτοκίων, κίνδυνο μακροοικονομικού περιβάλλοντος

Η διαχείριση των οποιονδήποτε κινδύνων διεκπεραιώνεται από το Διοικητικό Συμβούλιο. Το Διοικητικό Συμβούλιο προσδιορίζει και εκτιμά τους χρηματοοικονομικούς κινδύνους σε συνεργασία τους συνεργάτες του. Το Διοικητικό Συμβούλιο παρέχει οδηγίες και κατευθύνσεις στα μέλη του για την γενική διαχείριση των κινδύνων καθώς και ειδικές οδηγίες για τη διαχείριση συγκεκριμένων κινδύνων όπως ο κίνδυνος επιτοκίου, ο πιστωτικός κίνδυνος, η χρήση παραγώγων και μη-παραγώγων χρηματοοικονομικών εργαλείων, επένδυσης των διαθεσίμων, καθώς και ο συναλλαγματικός κίνδυνος.

4.1.1 Κίνδυνος αγοράς

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο αγοράς μόνο από την μεταβολή της αξίας των ακινήτων, ενώ δεν επηρεάζονται τα χρηματοοικονομικά μέσα.

4.1.2 Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία δεν έχει σημαντικές συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου καθώς οι απαιτήσεις αφορούν κυρίως υπόλοιπα απαιτήσεων ΦΠΑ από το ελληνικό δημόσιο.

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών τηρούνται σε τραπεζικούς λογαριασμούς στην Ελλάδα με πιστοποιημένη πιστοληπτική ικανότητα από τον Οίκο Standard & Poors. Λόγω του χαμηλού ύψους ταμειακών διαθεσίμων και του γεγονότος ότι τα τραπεζικά ιδρύματα στην Ελλάδα είναι προστατευμένα από το ευρωπαϊκό σύστημα, δεν υφίσταται σημαντικός κίνδυνος.

Τα κυριότερα χρηματοοικονομικά μέσα της Εταιρείας έχουν ως εξής :

(ποσά σε Ευρώ)	**31.12.2020**	**31.12.2019**
Ενεργητικό		
Σε αναπόσβεστο κόστος		
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	965.669	902.140
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	700.665	930.222
Σύνολο	**1.666.334**	**1.832.362**
Παθητικό		
Σε αναπόσβεστο κόστος		
Δανεισμός	4.005.461	3.107.465
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	13.469.105	7.173.828
Σύνολο	**17.474.566**	**10.281.293**

4.1.3 Κίνδυνος ρευστότητας

Ως κίνδυνος ρευστότητας ορίζεται το ενδεχόμενο αδυναμίας της Εταιρείας να αποπληρώσει πλήρως ή εγκαίρως τις τρέχουσες και μελλοντικές υποχρεώσεις της.

Η Εταιρεία έχει συνάψει μακροχρόνιο δανεισμό (εκδίδοντας ομολογιακά δάνεια) για τη χρηματοδότηση των επενδύσεών της και διατηρεί επαρκή διαθέσιμα ενώ η κάλυψη του κεφαλαίου κίνησης γίνεται από την μητρική Εταιρεία, όταν απαιτείται.

Η ληκτότητα των υποχρεώσεων, (μη προ εξοφλημένων) έχει ως εξής:

31.12.2019	**Λογιστικό υπόλοιπο**	**Έως 1 έτος**	**Από 2 έως 5 έτη**	**Μετά από 5 έτη**	**Σύνολο**
(ποσά σε Ευρώ)					
Δάνεια	813.326	102.943	3.013.371	-	3.116.314
Λοιπές υποχρεώσεις	7.173.828	7.173.828	-	-	7.173.828
	7.987.154	**7.276.771**	**3.013.371**	**-**	**10.290.142**
31.12.2020	**Λογιστικό υπόλοιπο**	**Έως 1 έτος**	**Από 2 έως 5 έτη**	**Μετά από 5 έτη**	**Σύνολο**
(ποσά σε Ευρώ)					
Δάνεια	4.005.462	148.767	424.546	4.180.055	4.753.368
Λοιπές υποχρεώσεις	13.469.105	13.469.105	-	-	13.469.105
	17.474.567	**13.617.872**	**424.546**	**4.180.055**	**18.222.473**

4.1.4 Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος επιτοκίων

Η Εταιρεία έχει καταθέσεις όψεως και δεν εκτίθεται σημαντικά σε κίνδυνο διακύμανσης επιτοκίων καθώς δεν έχει προθεσμιακές καταθέσεις ή λοιπά έντοκα χρηματοοικονομικά στοιχεία πλην του δανεισμού.

Οι δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας διασυνδέονται με επιτόκιο Euribor και ο κίνδυνος διακύμανσης επιτοκίων προκύπτει κυρίως μέσω του δανεισμού με κυμαινόμενο επιτόκιο. Η Εταιρεία δεν χρησιμοποιεί χρηματοοικονομικά παράγωγα. Η Εταιρεία παρακολουθεί την διακύμανση των επιτοκίων και λαμβάνει μέτρα περιορισμού του χρηματοοικονομικού κόστους μέσω της ορθολογικής διαχείρισης των διαθεσίμων.

Τα επιτόκια των έντοκων χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων έχουν ως εξής:

	Ονομαστική Αξία	**Επιτόκιο**	**Λήξη**	**Υπόλοιπο**
Ομολογιακό Δάνειο - Συνδεδεμένα Μέρη	13.000.000	2,7 %+ 12M Euribor	19.12.2022	50.000
Ομολογιακό Δάνειο - Συνδεδεμένα Μέρη	10.000.000	2,7 %+ 12M Euribor	24.01.2029	3.806.694

Εάν το ύψος του επιτοκίου ήταν χαμηλότερο ή υψηλότερο κατά 50 μονάδες βάσης και όλες οι υπόλοιπες παράμετροι παρέμεναν σταθερές τα προ φόρων αποτελέσματα της Εταιρείας θα ήταν βελτιωμένα ή επιβαρυμένα κατά Ευρώ 17.293 (2019: Ευρώ 15.303).

4.1.5 Κίνδυνος μεταβολής συναλλαγματικών ισοτιμιών

Ο κίνδυνος από μεταβολή συναλλαγματικών ισοτιμιών είναι περιορισμένος για την Εταιρεία και συναρτάται κυρίως με τυχόν λήψη υπηρεσιών ή προμήθεια παγίων, η πληρωμή των οποίων είναι σε ξένο νόμισμα.

4.1.6 Κίνδυνος μακροοικονομικού Περιβάλλοντος λόγω της πανδημίας COVID-19

Η πανδημία του Covid-19 έπληξε την οικονομική δραστηριότητα της Ελλάδας και η ταχύτητα αντιμετώπισης της πανδημίας, αποτελεί σημαντικό παράγοντα για την επαναφορά των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων στην πλήρη επαναλειτουργία, την αποκατάσταση της σταθερότητας στο παγκόσμιο μακροοικονομικό περιβάλλον και την επιστροφή σε θετικούς ρυθμούς ανάπτυξης.

Το μακροοικονομικό περιβάλλον που δημιούργησε η πανδημία Covid-19 στη χρήση 2020 παραμένει ασταθές μέχρι και σήμερα, ωστόσο, οι οίκοι πιστοληπτικής αξιολόγησης εμφανίζονται συγκρατημένα αισιόδοξοι στις εκτιμήσεις τους για την ελληνική οικονομία, προβλέποντας για το 2021 ανάπτυξη στο εύρος του 3,5% έως 5%, ενώ σύμφωνα με τον Κρατικό Προϋπολογισμό του 2021, το πραγματικό ΑΕΠ αναμένεται να σημειώσει ετήσιο ρυθμό αύξησης 4,8%, σε σχέση με το 2020.

Η Εταιρεία παρακολουθεί τις εξελίξεις και λαμβάνει όλα τα κατάλληλα μέτρα ώστε να διαχειρίζεται αποτελεσματικά το συγκεκριμένο κίνδυνο.

4.2 Διαχείριση κεφαλαίων

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

Για την αξιολόγηση της πιστοληπτικής ικανότητας της Εταιρείας θα πρέπει να αξιολογηθεί ο Καθαρός Δανεισμός αυτής (ήτοι, συνολικές μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τράπεζες μείον ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα).

Ο Καθαρός δανεισμός της Εταιρείας στις 31 Δεκεμβρίου 2020 και 2019 παρουσιάζεται στον ακόλουθο πίνακα:

Καθαρός Δανεισμός	**2020**	**2019**
Βραχυπρόθεσμος δανεισμός	148.767	46.771
Μακροπρόθεσμος δανεισμός	3.856.694	3.060.694
Σύνολο δανείων	**4.005.461**	**3.107.465**
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	700.665	930.222
Καθαρός δανεισμός	**3.304.796**	**2.177.243**
Σύνολο καθαρής θέσης εταιρείας	6.240.972	7.921.268
Σύνολο κεφαλαίων	9.545.768	10.098.511
Δείκτης Κεφαλαιακής Μόχλευσης	35%	22%

Ο δείκτης κεφαλαιακής μόχλευσης στις 31 Δεκεμβρίου 2020 για την Εταιρεία υπολογίζεται σε 35% (2019: 22%). Ο δείκτης αυτός υπολογίζεται ως το πηλίκο του καθαρού δανεισμού (ήτοι, συνολικές μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις δανείων μείον ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα) προς το σύνολο των κεφαλαίων (ήτοι, σύνολο καθαρής θέσης πλέον καθαρός δανεισμός).

5. Σημαντικές λογιστικές αρχές και εκτιμήσεις

Η Διοίκηση της Εταιρείας πιστεύει ότι οι εκτιμήσεις και οι παραδοχές που έχουν διενεργηθεί για τη σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων είναι οι κατάλληλες δεδομένου των γεγονότων που ίσχυαν κατά το τέλος της χρήσης.

Πολλές από τις λογιστικές αρχές που υιοθετεί η Εταιρεία, από τη φύση τους, υπόκεινται σε τεχνικές μεθόδους εκτιμήσεων, σε παραδοχές αποτιμήσεων και σε άλλες αξιολογήσεις. Συγκεκριμένα, η Εταιρεία έχει υιοθετήσει τις παρακάτω λογιστικές αρχές οι οποίες είναι σημαντικές για την κατανόηση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, εξαιτίας αφενός των εκτιμήσεων και παραδοχών που εμπεριέχονται αναπόσπαστα στις αρχές αυτές, και αφετέρου λόγω της ευαισθησίας των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σε αυτές.

5.1 Προβλέψεις για εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

Οι προβλέψεις για εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις που σχηματίζονται είναι αποτέλεσμα συνεχούς αξιολόγησης των απαιτήσεων της. Η αξιολόγηση των απαιτήσεων διενεργείται από μέλη της Διοίκησης.

Μία απαίτηση υπόκειται σε έλεγχο απομείωσης αξίας όταν υπάρχουν βάσιμες ενδείξεις, κατά την ημερομηνία αξιολόγησης, ότι ο πελάτης δεν θα έχει τη δυνατότητα να ανταποκριθεί στις υποχρεώσεις.

5.2 Προβλέψεις για ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Η Διοίκηση της Εταιρείας παρακολουθεί τυχόν εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις και τις οικονομικές επιπτώσεις που πιθανόν να έχουν στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις με βάση τις εκτιμήσεις των νομικών συμβούλων. Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2020 δεν υπάρχουν κατά της Εταιρείας εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις.

5.3 Αποτίμηση ακινήτων σε εύλογες αξίες

Η Εταιρεία έχει υιοθετήσει τη λογιστική αρχή των εύλογων αξίων για την αποτίμηση των ιδιοχρησιμοποιούμενων και των επενδυτικών ακινήτων της. Οι επιμετρήσεις της εύλογης αξίας για τα ενσώματα πάγια και επενδυτικά ακίνητα γίνονται από ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές σε ετήσια βάση. Οι ανεξάρτητοι εκτιμητές είναι μέλη αναγνωρισμένων επαγγελματικών ενώσεων και κατέχουν τόσο την απαραίτητη εμπειρία όσο και τις εξειδικευμένες γνώσεις σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας. Επίσης όσον αφορά τις περιπτώσεις όπου απαιτείται η χρήση ταμειακών ροών γίνεται συνεργασία με το Διεθνή Οίκο «Hotel Valuation Services» για την αξιολόγηση και εκτίμηση των μελλοντικών ροών με βάση τη διεθνή εμπειρία και τις ιδιαίτερες συνθήκες των ακινήτων. Αναφορικά με την αποτίμηση των περιουσιακών στοιχείων οι μέθοδοι και οι παραδοχές αναλύονται στην παράγραφο 3.2, 3.3 και 6.

5.4 Φόρος εισοδήματος

Η πρόβλεψη για φόρο εισοδήματος με βάση το ΔΛΠ12 υπολογίζεται με εκτίμηση των φόρων που θα καταβληθούν στις φορολογικές αρχές τόσο στην τρέχουσα χρήση όσο και σε μεταγενέστερες περιόδους και περιλαμβάνει τον τρέχοντα φόρο εισοδήματος, πρόβλεψη για έκτακτους φόρους και εισφορές για κάθε χρήση καθώς και την πρόβλεψη για αναβαλλόμενους φόρους. Για τις απαιτήσεις από αναβαλλόμενη φορολογία εκτιμάται η μελλοντική ικανότητα της Εταιρείας να παράγει το αναγκαίο φορολογητέο εισόδημα που συμψηφίζει τον αναβαλλόμενο φόρο. Η τελική εκκαθάριση των φόρων εισοδήματος πιθανόν να αποκλίνει από τα σχετικά ποσά, που έχουν καταχωρηθεί στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

6. Ενσώματες ακινητοποιήσεις

Ποσά σε Ευρώ	Γήπεδα - Οικόπεδα	Κτίρια και τεχνικά έργα	Μεταφορικά μέσα	Κτίρια και τεχνικά έργα υπό εκτέλεση	Έπιπλα και Λοιπός Εξοπλισμός	Έργα υπο εκτέλεση	Σύνολο
Υπόλοιπο την 31.12.2018	**1.707.876**	-	-	**970.524**	**0**	-	**2.678.400**
Αξία κτήσης / αναπροσαρμογής την 01.01.2019	**1.707.876**	-	-	**970.524**	**468**	-	**2.678.868**
Προσθήκες περιόδου	-	-	-	4.787.731	1.267	-	4.788.998
Αναπροσαρμογή αξίας	767.474	-	-	-	-	-	767.474
Αξία κτήσης / αναπροσαρμογής την 31.12.2019	**2.475.350**	-	-	**5.758.255**	**1.735**	-	**8.235.340**
Αποσβέσεις την 01.01.2019	-	-	-	-	**468**	-	**468**
Προσθήκες περιόδου	-	-	-	-	1.267	-	1.267
Αποσβέσεις την 31.12.2019	-	-	-	-	**1.735**	-	**1.735**
Υπόλοιπο την 31.12.2019	**2.475.350**	-	-	**5.758.255**	**0**	-	**8.233.605**
Αξία κτήσης / αναπροσαρμογής την 01.01.2020	**2.475.350**	-	-	**5.758.255**	**1.735**	-	**8.235.340**
Προσθήκες περιόδου	-	-	18.500	5.152.670	33.860	-	5.205.030
Αναπροσαρμογή αξίας	141.305	-	-	-	-	-	141.305
Αξία κτήσης / αναπροσαρμογής την 31.12.2020	**2.616.655**	-	**18.500**	**10.910.925**	**35.595**	-	**13.581.675**
Αποσβέσεις την 01.01.2020	-	-	-	-	**1.735**	-	**1.735**
Προσθήκες περιόδου	-	-	1.480	-	28.435	-	29.915
Αποσβέσεις την 31.12.2020	-	-	**1.480**	-	**30.170**	-	**31.650**
Υπόλοιπο την 31.12.2020	**2.616.655**	-	**17.020**	**10.910.925**	**5.425**	-	**13.550.025**
Μεταφορα σε επενδυτικά ακίνητα	-	-		-	-		-
Υπόλοιπο την 31.12.2020	**2.616.655**	-	**17.020**	**10.910.925**	**5.425**	-	**13.550.025**

Τα γήπεδα – οικόπεδα της Εταιρείας που έχουν κατηγοριοποιηθεί ως ενσώματες ακινητοποιήσεις (ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα), αφορούν σε εδαφική έκταση 77.500 χιλ. τ.μ. περίπου.

Όπως αναφέρεται στη σημείωση 3.2 τα ιδιοχρησιμοποιούμενα γήπεδα της Εταιρείας εμφανίζονται στις αναπροσαρμοσμένες αξίες τους που αφορούν στις εκτιμώμενες εύλογες αξίες τους κατά την ημερομηνία της αναπροσαρμογής. Οι εκτιμήσεις της εύλογης αξίας πραγματοποιούνται σε ετήσια βάση.

Η τελευταία αναπροσαρμογή της αξίας των επενδυτικών ακινήτων πραγματοποιήθηκε την 31.12.2020, από ανεξάρτητο πιστοποιημένο εκτιμητή.

Η αποτίμηση της εν λόγω εδαφικής έκτασης έχει πραγματοποιηθεί από τον διεθνή οίκο εκτιμητών «American Appraisal». Πρόκειται για ένα γνωστό και αξιόπιστο οίκο εκτιμητών που συγκαταλέγεται μεταξύ των κορυφαίων οίκων εκτιμητών παγκοσμίως. Το τοπικό γραφείο της Αθήνας που διεξήγαγε την εκτίμηση της εύλογης αξίας κατέχει την απαιτούμενη για αποτιμήσεις ακινήτων εμπειρία που έχει αποκτηθεί από αντίστοιχες εκτιμήσεις ακινήτων για λογαριασμό άλλων Ελληνικών Εταιρειών.

Η μέθοδος που χρησιμοποιήθηκε για την αποτίμηση των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων είναι η μέθοδος του κεφαλαιοποιούμενου εισοδήματος. Οι αναμενόμενες ταμειακές ροές προ-εξοφλούνται με τη χρήση κατάλληλου επιτοκίου με συντελεστή προεξόφλησης 10,30% (2019: 10,60%). Η εκτίμηση της αξίας των Γεωτεμαχίων έγινε με τη μέθοδο της υπολειμματικής αξίας.

Στη χρήση 2020 από την αποτίμηση σε εύλογη αξία προέκυψε αύξηση συνολικού ποσού Ευρώ 141.305, η οποία καταχωρήθηκε στο αποθεματικό αναπροσαρμογής. Η αύξηση της εύλογης αξίας επηρεάστηκε σημαντικά από τη μείωση του προεξοφλητικού επιτοκίου.

Εάν η αποτίμηση των ενσώματων ακινητοποιήσεων γινόταν με τη μέθοδο του κόστους κτήσης η αξία αυτών θα ανέρχονταν την 31/12/2020 σε ποσό Ευρώ 5.707.520 (31/12/2019: Ευρώ 5.685.074).

Το σύνολο των ακινήτων της Εταιρείας είναι υποθηκευμένο στην τράπεζα Eurobank ως εγγύηση για τη σύμβαση δανείου με πιστωτικό ίδρυμα, η εκταμίευση του οποίου αναμένεται να ολοκληρωθεί στην επόμενη χρήση.

7. Επενδύσεις σε ακίνητα

(ποσά σε Ευρώ)	**Επενδύσεις σε ακίνητα**
Υπόλοιπο 01.01.2019	**10.028.630**
Προσθήκες χρήσεως	-
Πωλήσεις/Διαγραφές παγίων	-
Μεταφορά στις ενσώματες ακινητοποιήσεις	-
Ζημιά από αποτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα στη εύλογη αξία τους	(757.625)
Υπόλοιπο 31.12.2019	**9.271.005**
Προσθήκες χρήσεως	-
Πωλήσεις/Διαγραφές παγίων	-
Μεταφορά στις ενσώματες ακινητοποιήσεις	-
Ζημιά από αποτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα στη εύλογη αξία τους	527.840
Υπόλοιπο 31.12.2020	**9.798.845**

Όπως αναφέρεται στη σημείωση 3.3 τα επενδυτικά ακίνητα της Εταιρείας εμφανίζονται στην εύλογη αξία τους κατά την ημερομηνία της αναπροσαρμογής. Τα επενδυτικά ακίνητα αναφέρονται αποκλειστικά σε εδαφικές εκτάσεις.

Η τελευταία αναπροσαρμογή της αξίας των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων πραγματοποιήθηκε την 31.12.2020, από ανεξάρτητο πιστοποιημένο εκτιμητή.

Για την αποτίμηση των ακινήτων της Εταιρείας έχει χρησιμοποιηθεί η μέθοδος των συγκριτικών στοιχείων της αγοράς. Για τη μέθοδο των συγκριτικών στοιχείων της αγοράς χρησιμοποιήθηκαν στοιχεία από ιδιοκτήτες ακινήτων, μεσίτες, εργολάβους της περιοχής και ειδικούς στην τοπική αγορά.

Στη χρήση 2020 από την αποτίμηση σε εύλογη αξία προέκυψε κέρδος συνολικού ποσού Ευρώ 527.840 (2019: ζημία Ευρώ 757.625) η οποία καταχωρήθηκε στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος.

Οι βασικές υποθέσεις για την εκτίμηση της 31 Δεκεμβρίου 2020 ήδη αναφέρονται στις επιμέρους σημειώσεις. Ωστόσο, αξίζει να σημειωθεί ότι σε μεταγενέστερη επανεξέταση των αποτελεσμάτων των εκθέσεων αποτίμησης της 31 Δεκεμβρίου 2020 από την American Appraisal, η οποία έλαβε υπόψιν τα δεδομένα της αγοράς όπως διαμορφώθηκαν και με την ανάκαμψη του τουρισμού, προέκυψε ότι αυτά εξακολουθούν να είναι κατάλληλα μέχρι την επόμενη επανεξέτασή τους για την χρήση που λήγει την 31 Δεκεμβρίου 2021.

Το σύνολο των ακινήτων της Εταιρείας είναι υποθηκευμένο στην τράπεζα Eurobank ως εγγύηση για την από 9 Αυγούστου 2019 υπογεγραμμένη σύμβαση δανείου με πιστωτικό ίδρυμα, η εκταμίευση του οποίου αναμένεται να ολοκληρωθεί στην επόμενη χρήση.

8. Δικαιώματα χρήσης ακινήτου και χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

Τα δικαιώματα χρήσης ακινήτου αναλύονται παρακάτω:

(ποσά σε Ευρώ)	**Δικαίωμα χρήσης ακινήτου**
Υπόλοιπο 01.01.2019	-
Προσθήκες χρήσεως	67.793
Αποσβέσεις χρήσεως	(8.474)
Υπόλοιπο 31.12.2019	**59.319**
Προσθήκες χρήσεως	14.190
Αποσβέσεις χρήσεως	(9.467)
Υπόλοιπο 31.12.2020	**64.042**

(ποσά σε Ευρώ)	**Χρηματ/κονομικές υποχρεώσεις**
Υπόλοιπο 01.01.2019	-
Προσθήκες χρήσεως	67.793
Χρηματοοικονομικά έξοδα (σημείωση 17)	2.599
Πληρωμές	(10.000)
Υπόλοιπο 31.12.2019	**60.392**
Προσθήκες χρήσεως	14.191
Χρηματοοικονομικά έξοδα (σημείωση 17)	2.520
Πληρωμές	(11.121)
Υπόλοιπο 31.12.2020	**65.982**

Βραχυπρόθεσμες χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις προς συνδεδεμένες επιχειρήσεις	9.524
Μακροπρόθεσμες χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις προς συνδεδεμένες επιχειρήσεις	56.458
Υπόλοιπο 31.12.2020	**65.982**

Τα δικαιώματα χρήσης αφορούν σε μισθωμένη γη από τη συνδεδεμένη εταιρεία επωνυμία «THERISSOS HILLS (ΘΕΡΙΣΟΣ ΧΙΛΛΣ) ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ».

9. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Οι πελάτες και λοιπές απαιτήσεις αναλύονται ως εξής:

(ποσά σε Ευρώ)	**31.12.2020**	**31.12.2019**
Πελάτες	35.336	25.788
Χρεώστες διάφοροι	437.557	332.151
Εξοδα επόμενων χρήσεων	492.776	544.201
Σύνολο	**965.669**	**902.140**

Η Εταιρεία εφαρμόζει απλοποιημένη προσέγγιση για το ΔΠΧΑ 9 στους πελάτες και λοιπές απαιτήσεις όσο αφορά τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές. Στην περίπτωση που οι απαιτήσεις λόγω ιστορικότητας και εκτιμήσεων για το

μέλλον έχουν αξιολογηθεί ως χαμηλού πιστωτικού κινδύνου δε διενεργείται πρόβλεψη αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών.

Οι χρεώστες διάφοροι περιλαμβάνουν την απαίτηση από το ελληνικό δημόσιο για ΦΠΑ προς επιστροφή.

Τα έξοδα επόμενων χρήσεων αφορούν κυρίως σε έξοδα σύναψης ομολογιακού δανείου με πιστωτικό ίδρυμα που δεν έχει εκταμιευθεί την 31 Δεκεμβρίου 2020.

Οι εύλογες αξίες των απαιτήσεων, είναι άτοκες και βραχυπρόθεσμες και συμπίπτουν, περίπου, με τις λογιστικές αξίες.

10. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών αναλύονται ως εξής:

(ποσά σε Ευρώ)	**31.12.2020**	**31.12.2019**
Καταθέσεις όψεως σε Ευρώ	700.665	930.222
Σύνολο	**700.665**	**930.222**

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών είναι σε Ευρώ και τηρούνται σε εγχώρια τραπεζικά ιδρύματα, ενώ φέρουν σχεδόν μηδενικό επιτόκιο.

11. Μετοχικό κεφάλαιο και λοιπά αποθεματικά

(ποσά σε Ευρώ)	**31.12.2020**	**31.12.2019**
Μετοχικό κεφάλαιο	919.530	919.530
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	12.863.470	12.863.470
Σύνολο	**13.783.000**	**13.783.000**

Παρατίθεται ανάλυση του μετοχικού κεφαλαίου:

(ποσά σε Ευρώ)	**Αριθμός μετοχών**	**Ονομαστική αξία**	**Μετοχικό κεφάλαιο**	**Υπερ το άρτιο**
Υπόλοιπο 1.1.2019	**91.953**	**10**	**919.530**	**12.863.470**
Μεταβολές χρήσης 2019	0	0	0	0
Υπόλοιπο 31.12.2019	**91.953**	**10**	**919.530**	**12.863.470**
Μεταβολές χρήσης 2020	0	0	0	0
Υπόλοιπο 31.12.2020	**91.953**	**10**	**919.530**	**12.863.470**

12. Δάνεια

Τα δάνεια της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

(ποσά σε Ευρώ)	**31.12.2020**	**31.12.2019**
Ομολογιακό δάνειο μακροπρόθεσμο - Συνδεμένα μέρη	3.856.694	3.060.694
Τόκοι και έξοδα ομολογιακών δανείων - Συνδεδεμένα μέρη	148.767	46.771
Σύνολο	**4.005.461**	**3.107.465**

Η κίνηση των δανειακών υποχρεώσεων για τις χρήσεις 2020 και 2019 έχει ως εξής:

(ποσά σε Ευρώ)	**31.12.2020**	**31.12.2019**
Υπόλοιπο έναρξης	**3.060.694**	**799.400**
Προσθήκες	796.000	2.261.294
Σύνολο	**3.856.694**	**3.060.694**

Η περίοδος αποπληρωμής του κεφαλαίου του ομολογιακού δανείου από την ημερομηνία της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης μέχρι τη συμβατική ημερομηνία λήξης αναλύεται κατωτέρω:

(ποσά σε Ευρώ)	**31.12.2020**	**31.12.2019**
Μέχρι 1 έτος	-	-
Από 2 έως 5 έτη	3.856.694	3.060.694
Άνω των 5 ετών	-	-
	3.856.694	**3.060.694**

Ανάλυση δανεισμού:

	Ονομαστική Αξία	**Επιτόκιο**	**Λήξη**	**Υπόλοιπο**
Ομολογιακό Δάνειο - Συνδεδεμένα Μέρη	13.000.000	2,7 %+ 12M Euribor	19.12.2022	50.000
Ομολογιακό Δάνειο - Συνδεδεμένα Μέρη	10.000.000	2,7 %+ 12M Euribor	24.01.2029	3.806.694

Η Εταιρεία έχει εκδώσει δυο ομολογιακά δάνεια, στις 19 Δεκεμβρίου 2007 ένα ομολογιακό δάνειο μετατρέψιμο σε μετοχές ύψους μέχρι Ευρώ 13.000.000 με δεκαπενταετή (15) διάρκεια και με κυμαινόμενο επιτόκιο EURIBOR (12 μηνών) συν margin 2,7% ετησίως και συμβατική λήξη στις 19 Δεκεμβρίου 2022, καθώς και στις 24 Ιανουαρίου 2013 ένα μη μετατρέψιμο κοινό ομολογιακό δάνειο ύψους μέχρι Ευρώ 10.000.000 εξαετούς (6) διάρκειας και με κυμαινόμενο επιτόκιο EURIBOR (12 μηνών), συν margin 2,7% ετησίως, με συμβατική λήξη αρχικά στις 24 Ιανουαρίου 2020. Τον Ιανουάριο του 2020 η Εταιρεία υπέγραψε πρόσθετη πράξη στην οποία συμφωνήθηκε η παράταση της ημερομηνίας λήξης του κοινού ομολογιακού δανείου μέχρι τον Ιανουάριο του 2029.

Τον Μάϊο του 2017 η εταιρεία «Single Purpose Vehicle Ten Ltd.» που ήταν μέχρι τότε ο μοναδικός ομολογιούχος των δυο ομολογιακών δανείων που έχει εκδώσει η Εταιρεία υπέγραψε σύμβαση εκχώρησης των απαιτήσεων και των δικαιωμάτων της που απέρρεαν από τις συγκεκριμένες δανειακές συμβάσεις που είχε υπογράψει με την Εταιρεία, με τη συνδεδεμένη εταιρεία του Ομίλου «Single Purpose Vehicle Fourteen Ltd.».

13. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις αναλύονται ως εξής:

(ποσά σε Ευρώ)	**31.12.2020**	**31.12.2019**
Προμηθευτές	3.971.401	2.266.934
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένες επιχειρήσεις (σημ.19)	9.479.330	4.865.102
Υποχρεώσεις από φόρους - τέλη	1.652	26.013
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	2.737	1.406
Πιστωτές διάφοροι	6.835	8.593
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	7.150	5.780
Σύνολο	**13.469.105**	**7.173.828**

14. Κύκλος εργασιών

Ο κύκλος εργασιών αναλύεται ως εξής:

(ποσά σε Ευρώ)	**31.12.2020**	**31.12.2019**
Παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών	7.700	8.000
Σύνολο	**7.700**	**8.000**

15. Έξοδα διοίκησης

Τα έξοδα διοίκησης της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

(ποσά σε Ευρώ)	**31.12.2020**	**31.12.2019**
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	27.314	13.630
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	1.798.584	2.235.503
Παροχές τρίτων	186	93
Φόροι - τέλη	21.899	20.835
Έξοδα ενοικίων	12.876	4.635
Αποσβέσεις	39.382	10.366
Έξοδα ταξιδίων	17.325	32.068
Λοιπά έξοδα	79.663	125.807
Σύνολο	**1.997.229**	**2.442.937**

Οι αμοιβές και έξοδα τρίτων ποσού Ευρώ 1.700.000 αφορούν σε συμβουλευτικές υπηρεσίες και ενημέρωση για τη διεθνή αρχιτεκτονική και σχεδιαστική αγορά πολυτελών τουριστικών καταλυμάτων, καθώς και για τον προσδιορισμό και την επιλογή των αρχιτεκτόνων και σχεδιαστών για την ανάπτυξη του έργου της Εταιρείας.

16. Λοιπά έσοδα/ έξοδα εκμετάλλευσης

Τα λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης αναλύονται ως εξής:

(ποσά σε Ευρώ)	**31.12.2020**	**31.12.2019**
Αναγνώριση εσόδου από άφεση χρέους	-	697
Συναλλαγματικές Διαφορές	417	-
Λοιπά έσοδα εκμεταλλεύσεως	-	80
Σύνολο	**417**	**777**

Τα λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης αναλύονται ως εξής:

(ποσά σε Ευρώ)	**31.12.2020**	**31.12.2019**
Ενοίκια εδαφικών εκτάσεων	21.726	214
Λοιπά έξοδα εκμεταλλεύσεως	4.881	6.239
Σύνολο	**26.607**	**6.453**

17. Χρηματοοικονομικά έξοδα

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα και συναφή έξοδα της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

(ποσά σε Ευρώ)	**31.12.2020**	**31.12.2019**
Τόκοι Ομολογιακών Δανείων	101.996	32.845
Χρηματοοικονομικά έξοδα μισθώσεων	2.520	2.599
Λοιπά χρηματοοικονομικά έξοδα	68.819	13.046
	173.335	**48.490**

18. Φόρος εισοδήματος

Ο φόρος εισοδήματος και οι αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

(ποσά σε Ευρώ)	**31.12.2020**	**31.12.2019**
Τρέχων Φόρος	-	-
Αναβαλλόμενος Φόρος	126.474	(229.660)
Σύνολο	**126.474**	**(229.660)**

Η κίνηση της αναβαλλόμενης φορολογίας αναλύεται παρακάτω:

Αναβαλλόμενες φορολογικές (απαιτήσεις) / υποχρεώσεις *Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ*	**31.12.2019**	**Κατάσταση αποτελεσμάτων έσοδο / (έξοδο)**	**Λοιπά έσοδα**	**31.12.2020**
Ενσώματες ακινητοποιήσεις	184.194	-	33.913	218.107
Απομείωση	959.903	-	-	959.903
Επενδύσεις σε ακίνητα	-	126.682	-	126.682
Χρηματοδοτικές μισθώσεις	(258)	(208)	-	(466)
	1.143.839	**126.474**	**33.913**	**1.304.226**

Η συνολική μεταβολή στον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος είναι η παρακάτω:

(ποσά σε Ευρώ)	**Αναπροσαρμογή αξίας ακινήτου**
Υπόλοιπο 01.01.2019	**1.189.305**
Επίδραση από αλλαγή φορολογικού συντελεστή	(47.572)
Επίδραση στα συνολικά εισοδήματα	184.194
Επίδραση στα αποτελέσματα περιόδου	(182.088)
Υπόλοιπο 31.12.2019	**1.143.839**
Επίδραση από αλλαγή φορολογικού συντελεστή	-
Επίδραση στα συνολικά εισοδήματα	33.913
Επίδραση στα αποτελέσματα περιόδου	126.474
Υπόλοιπο 31.12.2020	**1.304.226**

Η Ελληνική φορολογική νομοθεσία και οι σχετικές διατάξεις, υπόκεινται σε ερμηνείες από τις φορολογικές αρχές. Οι δηλώσεις φόρου εισοδήματος κατατίθενται στις φορολογικές αρχές σε ετήσια βάση, αλλά τα κέρδη ή οι ζημιές που δηλώνονται, για φορολογικούς σκοπούς, παραμένουν προσωρινά εκκρεμείς έως ότου οι φορολογικές αρχές ελέγξουν τις φορολογικές δηλώσεις και τα βιβλία του φορολογούμενου, και με βάση τους ελέγχους αυτούς, θα οριστικοποιηθούν και οι σχετικές φορολογικές υποχρεώσεις. Η Εταιρεία εκτιμά ότι το αποτέλεσμα μελλοντικού φορολογικού ελέγχου των ανέλεγκτων χρήσεων, δεν θα έχει σημαντική επίδραση επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων δεδομένου και του ύψους των φορολογικών ζημιών.

Η Εταιρεία έχει περαιώσει σύμφωνα με το Ν. 3888/2010 μέχρι και τη χρήση 2009 και λαμβάνοντας υπόψη τις διατάξεις σχετικά με την πενταετή παραγραφή ανοιχτών φορολογικών χρήσεων, οι χρήσεις 2010 έως και 2014 θεωρούνται παραγεγραμμένες. Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά για τις χρήσεις 2015 έως 2020 και δεν έχει λάβει καμία εντολή ελέγχου από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις αυτές. Η Διοίκηση της Εταιρείας δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν από αυτές που καταχωρήθηκαν και που απεικονίζονται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις και ως εκ τούτου δεν έχει γίνει καμία πρόβλεψη για τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις.

Σύμφωνα με τις διατάξεις της φορολογικής νομοθεσίας, ο συντελεστής φόρου εισοδήματος, κατά την 31 Δεκεμβρίου 2020 και την 31 Δεκεμβρίου 2019 ήταν 24%.

Πληροφορίες για τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις παρατίθενται αντίστοιχα και στη σημείωση 20.1. κατωτέρω.

19. Συναλλαγές και υπόλοιπα με συνδεμένα μέρη

Οι συναλλαγές της Εταιρείας με τα συνδεμένα μέρη, που είναι η μητρική, οι συγγενείς επιχειρήσεις και τα ανώτατα στελέχη, κατά την έννοια του ΔΛΠ 24 αναλύονται ως ακολούθως:

Χρήση 2020

Συνδεδεμένη Εταιρεία	Πωλήσεις αγαθών και υπηρεσιών	Έξοδα από τόκους	Έξοδα μισθωμάτων λειτουργικής μίσθωσης	Αγορές αγαθών και υπηρεσιών	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
(ποσά σε Ευρώ)						
SINGLE PURPOSE VEHICLE FORTEEN Ltd. -Ομολογιακό και Τόκοι Ομολογικού Δανείου	-	101.996	-	-	-	13.327.986
SINGLE PURPOSE VEHICLE FORTEEN Ltd.	-	-	-	1.700.000	-	444
ET.AN.A.K. A.E.	-	-	773	-	-	13.435
MINCOMPASS OVERSEAS A.E.	-	-	-	-	-	-
MINDCOMPAS PARKS A.E.	-	-	-	-	-	-
THERISSOS HILLS A.E.	-	-	241	-	-	208.908
	-	101.996	1.014	1.700.000	-	13.550.773

Χρήση 2019

Συνδεδεμένη Εταιρεία	Πωλήσεις αγαθών και υπηρεσιών	Έξοδα από τόκους	Έξοδα μισθωμάτων λειτουργικής μίσθωσης	Αγορές αγαθών και υπηρεσιών	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
(ποσά σε Ευρώ)						
SINGLE PURPOSE VEHICLE FORTEEN Ltd. -Ομολογιακό και Τόκοι Ομολογικού Δανείου	-	32.845	-	-	-	7.795.990
SINGLE PURPOSE VEHICLE FORTEEN Ltd.	-	-	-	2.148.000	-	2.148.444
ET.AN.A.K. A.E.	-	-	2.030	-	-	5.542
MINCOMPASS OVERSEAS A.E.	-	-	-	-	-	-
MINDCOMPAS PARKS A.E.	-	-	-	-	-	-
THERISSOS HILLS A.E.	-	-	214	-	-	230.983
	-	32.845	2.244	2.148.000	-	10.180.959

Οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη πραγματοποιήθηκαν με όριο αγορά εκτός από τα δάνεια με τη μητρική εταιρεία που έχουν χαμηλότερα επιτόκια από εκείνα της αγοράς.

Το υπόλοιπο με την μητρική εταιρεία «Single Purpose Vehicle Fourteen Ltd.» αφορά υποχρέωση που απορρέει από ομολογιακό δάνειο που έχει εκδώσει η Εταιρεία, ποσά προοριζόμενα για αύξηση μετοχικού κεφαλαίου, καθώς και λήψη υπηρεσιών.

Η συναλλαγή με την συνδεδεμένη εταιρεία «Therissos Hills AE» αφορά τη μακροχρόνια μίσθωση αγροτεμαχίων στην περιοχή Βρόσκοπος της Κέας.

20. Δεσμεύσεις, ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις

20.1 Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις.

Η Εταιρεία έχει περαιώσει τις φορολογικές υποχρεώσεις της μέχρι τη χρήση 2009 σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις του Ν. 3888/2010. Για τις χρήσεις 2010 έως και 2020 η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά. Ωστόσο οι χρήσεις 2010 έως 2014 θεωρούνται ότι έχουν υπαχθεί στις διατάξεις περί πενταετούς παραγραφής. Η Διοίκηση της Εταιρείας δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν από αυτές που καταχωρήθηκαν και που απεικονίζονται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις και ως εκ τούτου δεν έχει γίνει καμία πρόβλεψη για τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις.

20.2 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις από επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές

Δεν υπάρχουν επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές τρίτων κατά της Εταιρείας οι οποίες να επηρεάζουν ουσιωδώς τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

20.3 Εγγυήσεις

Με το πρακτικό ΔΣ της 15ης Απριλίου 2021 αποφασίστηκε η εγγραφή υποθήκης ανώτατου ποσού Ευρώ Σαράντα Δύο Εκατομμυρίων Πεντακοσίων Χιλιάδων (42.500.000) για την εξασφάλιση των απαιτήσεων των ομολογιούχων έναντι της Εταιρείας που απορρέουν από το από 9 Αυγούστου 2019 Κοινό Ομολογιακό Δάνειο εκδόσεως της ίδιας ανώτατου ποσού Ευρώ Σαράντα Δύο Εκατομμυρίων Πεντακοσίων Χιλιάδων (42.500.000), το Δάνειο Επιχορήγησης και τις Συμβάσεις Αντιστάθμισης. Το δάνειο δεν έχει εκταμιευθεί μέχρι σήμερα από το πιστωτικό ίδρυμα.

21. Εύλογη αξία χρηματοοικονομικών στοιχείων

Δεν υφίσταται διαφορά μεταξύ των εύλογων αξιών και των αντίστοιχων λογιστικών των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και παθητικού (δηλαδή των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων, των ταμειακών διαθεσίμων και των προμηθευτών.

Η εύλογη αξία ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου είναι το ποσό που εισπράττεται για την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου ή πληρώνεται για το διακανονισμό μιας υποχρέωσης σε μία συναλλαγή υπό κανονικές συνθήκες μεταξύ δύο εμπορικά συναλλασσόμενων κατά την ημερομηνία αποτίμησης της. Η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31 Δεκεμβρίου 2020 προσδιορίστηκε με την καλύτερη δυνατή εκτίμηση από την Διοίκηση. Σε περιπτώσεις όπου δεν υπάρχουν διαθέσιμα δεδομένα ή είναι αυτά περιορισμένα από ενεργές χρηματαγορές οι αποτιμήσεις των εύλογων αξιών έχουν προκύψει από την εκτίμηση της Διοίκησης σύμφωνα με τις διαθέσιμες πληροφορίες που υπάρχουν.

Οι μέθοδοι αποτίμησης της εύλογης αξίας ιεραρχούνται σε τρία επίπεδα:

- Επίπεδο 1: Χρηματιστηριακές αξίες από ενεργές χρηματαγορές για ακριβώς ίδια εμπορεύσιμα στοιχεία.
- Επίπεδο 2: Αξίες που δεν είναι επιπέδου 1 αλλά μπορεί να εντοπισθούν ή να προσδιορισθούν άμεσα ή έμμεσα μέσω χρηματιστηριακών τιμών από ενεργές χρηματαγορές.
- Επίπεδο 3: Αξίες για περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις που δεν βασίζονται σε χρηματιστηριακές τιμές από ενεργές χρηματαγορές.

Οι παρακάτω μέθοδοι και παραδοχές χρησιμοποιήθηκαν για την εκτίμηση της εύλογης αξίας για κάθε κατηγορία χρηματοοικονομικού στοιχείου:

- Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών, εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις, προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις: Η λογιστική αξία είναι σχεδόν ίδια με την εύλογη επειδή η λήξη αυτών των χρηματοοικονομικών στοιχείων είναι βραχυπρόθεσμη.

22. Μεταγενέστερα γεγονότα

Τον Φεβρουάριο του 2021 η Γενική Συνέλευση ενέκρινε ομόφωνα τη συγχώνευση της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «THERISSOS HILLS (ΘΕΡΙΣΟΣ ΧΙΛΛΣ) ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» και το διακριτικό τίτλο «THERISSOS HILLS (ΘΕΡΙΣΟΣ ΧΙΛΛΣ) Α.Ε.» (η «Απορροφώμενη») με την ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΕΙΚΟΣΙ ΤΕΣΣΡΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» και το διακριτικό τίτλο «ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΕΙΚΟΣΙ ΤΕΣΣΕΡΑ Α.Ε.» , με απορρόφηση της πρώτης από τη δεύτερη.

Η συγχώνευση θα πραγματοποιηθεί με εισφορά της καθαρής θέσης της εταιρείας με την επωνυμία «THERISSOS HILLS (ΘΕΡΙΣΣΟΣ ΧΙΛΛΣ) ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΤΑΛΕΥΣΗΣ

ΑΚΙΝΗΤΩΝ» (Απορροφώμενη εταιρεία) στην εταιρεία «ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΕΙΚΟΣΙ ΤΕΣΣΕΡΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» (Απορροφώσα εταιρεία), με μεταβίβαση όλων των στοιχείων του ενεργητικού και του παθητικού της Απορροφώμενης εταιρείας στην Εταιρεία. Με την ολοκλήρωση της συγχώνευσης, η Απορροφώμενη εταιρεία λύεται, χωρίς να τεθεί σε εκκαθάριση, ενώ το σύνολο του ενεργητικού και του παθητικού της μεταβιβάζεται κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή και κατ' εφαρμογή των διατάξεων του Ν. 4601/2019, του Ν. 4548/2018 του άρθρου 54 του Ν. 4172/2013 και του άρθρου 61 του Ν. 4438/2016 στην Εταιρεία, η οποία υποκαθίσταται ως καθολική διάδοχος στο σύνολο της περιουσίας, δηλαδή το σύνολο των δικαιωμάτων, των υποχρεώσεων και γενικά των έννομων σχέσεων της Απορροφώμενης εταιρείας, συμπεριλαμβανομένων των διοικητικών αδειών, που έχουν εκδοθεί υπέρ της Απορροφώμενης εταιρείας, τυχόν δε εκκρεμείς δίκες συνεχίζονται αυτοδικαίως από την Απορροφώσα εταιρεία χωρίς καμία άλλη διατύπωση, μη επερχόμενης βίαιης διακοπής αυτών με τη συγχώνευση.

Η Απορροφώμενη εταιρεία θα μεταβιβάσει το σύνολο της περιουσίας της (ενεργητικό και παθητικό) στην Εταιρεία, με βάση την περιουσιακή της κατάσταση, όπως αυτή εμφανίζεται στην με ημερομηνία 1 Ιουλίου 2020 λογιστική κατάσταση συγχώνευσης. Η Εταιρεία θα καταστεί αποκλειστικά κυρία, νομέας, κάτοχος και δικαιούχος κάθε κινητής και ακίνητης περιουσίας και κάθε άλλου περιουσιακού στοιχείου της Απορροφώμενης εταιρείας. Στην Εταιρεία μεταβιβάζεται και κάθε άλλο δικαίωμα, άυλο αγαθό, αξίωση ή άλλο περιουσιακό στοιχεία κι αν ακόμα δεν κατονομάζεται ειδικά, ούτε περιγράφεται στο Σχέδιο Σύμβασης Συγχώνευσης. Της συντελούμενης συγχώνευσης με απορρόφηση της Απορροφώμενης εταιρείας προηγήθηκε η αποτίμηση της αξίας της για την οποία συντάχθηκε τον Μάιο του 2021 Έκθεση Αποτίμησης από εταιρεία ορκωτών ελεγκτών λογιστών.

Οι μετοχές της Εταιρείας που κατέχονται από την εταιρεία με την επωνυμία «Single Purpose Vehicle Fourteen Ltd.», η οποία είναι μοναδική μέτοχος τόσο της Εταιρείας όσο και τη Απορροφώμενης εταιρείας, δεν παρέχουν σε αυτή κανένα άλλο δικαίωμα, παρά μόνο, κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 6 παράγραφος 2 του Ν. 4601/2019, το δικαίωμα ανταλλαγής τους με μετοχές που θα εκδώσει η Εταιρεία.

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας κατά την ημερομηνία κατάρτισης του Σχεδίου Σύμβασης Συγχώνευσης ανέρχονταν στο ποσό των Ευρώ Εννιακοσίων Δέκα Εννέα Χιλιάδων Πεντακοσίων Τριάντα (919.530), διαιρούμενο σε Ενενήντα Μια Χιλιάδες Εννιακόσιες Πενήντα Τρεις (91.953) κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας Ευρώ Δέκα (10) η κάθε μια μετοχή. Η καθαρή θέση της Απορροφώμενης εταιρείας ανέρχονταν στο ποσό των Ευρώ Έξι Εκατομμυρίων Τετρακοσίων Ενενήντα Δυο Χιλιάδων Είκοσι (6.492.020). Κατόπιν της απορροφήσεως, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας θα αυξηθεί κατά το συνολικό ποσό των Ευρώ Έξι Εκατομμυρίων Τετρακοσίων Ενενήντα Δυο Χιλιάδων Είκοσι (6.492.020), που αντιστοιχεί σε ποσό ίσο με την εισφερόμενη καθαρή θέση της Απορροφώμενης εταιρείας, όπως αυτό προκύπτει από τη λογιστική κατάσταση που συντάχθηκε με ημερομηνία 1 Ιουλίου 2020. Αντίστοιχα, θα εκδοθούν Εξακόσιες Σαράντα Εννέα Χιλιάδες Διακόσιες Δυο (649.202) νέες κοινές ονομαστικές μετοχές της Εταιρείας, ονομαστικής αξίας Ευρώ Δέκα (10) η καθεμία.

Συνεπεία της συγχώνευσης, και μετά την ολοκλήρωση αυτής, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας θα διαμορφωθεί στο ποσό των Ευρώ Επτά Εκατομμυρίων Τετρακοσίων Έντεκα Χιλιάδων Πεντακοσίων Πενήντα (7.411.550) διαιρούμενο σε Επτακόσιες Σαράντα Μια Χιλιάδες Εκατόν Πενήντα Πέντε (741.155) κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας Ευρώ Δέκα (10) η καθεμία.

Τα Διοικητικά Συμβούλια των Συγχωνευόμενων Εταιρειών πρότειναν την κάτωθι σχέση ανταλλαγής μετοχών: Για κάθε μια (1) υφιστάμενη κοινή, ονομαστική μετά ψήφου μετοχή της Απορροφώμενης εταιρείας ο κύριος αυτής θα λάβει Έξι Χιλιάδες Εξακόσιες Εξήντα (6.660) νέες κοινές, ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, της Εταιρείας.

Δεδομένου ότι μοναδική μέτοχος των Συγχωνευόμενων εταιρειών είναι η εταιρεία με την επωνυμία «Single Purpose Vehicle Fourteen Ltd.», αυτή θα αποκτήσει στην Εταιρεία επιπλέον Εξακόσιες Σαράντα Εννέα Χιλιάδες Διακόσιες Δυο (649.202) κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας εκάστης Ευρώ Δέκα (10) η καθεμία, ήτοι μετοχές συνολικής ονομαστικής αξίας ποσού Ευρώ Έξι Εκατομμυρίων Τετρακοσίων Ενενήντα Δυο Χιλιάδων

Είκοσι (6.492.020), συνεπεία της συγχώνευσης και της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, λόγω της απορρόφησης των περιουσιακών στοιχείων της Απορροφώμενης εταιρείας, σε αντάλλαγμα των Εξακοσίων Σαράντα Εννέα Χιλιάδων Διακοσίων Δυο (649.202) κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας Ευρώ Δέκα (10) εκάστης, που κατείχε η μέτοχος στην Απορροφώμενη εταιρεία πριν από τη συγχώνευση. Από την ημερομηνία ολοκλήρωσης της συγχώνευσης, οι μετοχές που αναλογούν στη μοναδική μέτοχο της Απορροφώμενης εταιρείας, παρέχουν σε αυτήν το δικαίωμα συμμετοχής στα κέρδη της Εταιρείας.

Από την 1 Ιουλίου 2020 όλες οι πράξεις και συναλλαγές της Απορροφώμενης εταιρείας, θεωρούνται από λογιστική άποψη, ότι έχουν διενεργηθεί για το λογαριασμό της Εταιρείας. Τα δε οικονομικά αποτελέσματα που θα προκύψουν κατά το παραπάνω χρονικό διάστημα θα θεωρούνται ως αποτελέσματα της Εταιρείας και θα ωφελούν ή θα βαρύνουν αποκλειστικά και μόνο αυτή. Ομοίως, όλες οι συμφωνίες και δικαιοπραξίες που γίνονται κατά το πιο πάνω χρονικό διάστημα με κάθε τρίτο φυσικό ή νομικό πρόσωπο στο όνομα της Απορροφώμενης εταιρείας συνεχίζονται από την Εταιρεία με τους ίδιους όρους και συμφωνίες.

Η Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Απορροφώμενης Εταιρείας και της Εταιρείας την 5 Οκτωβρίου 2021 αποφάσισαν ομόφωνα την έγκριση (α) της συγχώνευσης των δυο Συγχωνευόμενων εταιρειών με απορρόφηση της «THERISSOS HILLS (ΘΕΡΙΣΣΟΣ ΧΙΛΛΣ) ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΤΑΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» από την Εταιρεία και (β) του Σχεδίου Σύμβασης Συγχώνευσης με απορρόφηση με ημερομηνία 7 Δεκεμβρίου 2020.

Με τη συνεδρίαση του ΔΣ της 15ης Απριλίου 2021 αποφασίστηκε η εγγραφή υποθήκης ανώτατου ποσού Ευρώ Σαράντα Δύο Εκατομμυρίων Πεντακοσίων Χιλιάδων (42.500.000) για την εξασφάλιση των απαιτήσεων των ομολογιούχων έναντι της Εταιρείας που απορρέουν από το από 9 Αυγούστου 2019 Κοινό Ομολογιακό Δάνειο εκδόσεως της ίδιας ανώτατου ποσού Ευρώ Σαράντα Δύο Εκατομμυρίων Πεντακοσίων Χιλιάδων (42.500.000), το Δάνειο Επιχορήγησης και τις Συμβάσεις Αντιστάθμισης. Το δάνειο δεν έχει εκταμιευθεί μέχρι σήμερα από το πιστωτικό ίδρυμα.

Δεν υπάρχουν άλλα μεταγενέστερα της 31ης Δεκεμβρίου 2020 γεγονότα, που να αφορούν την Εταιρεία και για τα οποία να χρειάζεται αναφορά με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.

Αθήνα, 24 Φεβρουαρίου 2022

Για την «ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΕΙΚΟΣΙ ΤΕΣΣΕΡΑ Α.Ε»

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.	**Το Μέλος του Δ.Σ.**	**Η Λογίστρια**
Michel Checoury	**Παχυγιάννης Βασίλειος**	**Νίκη Παπάζογλου**
		Α.Δ.Τ.: P 121114
ΑΡ. ΔΙΑΒ. 16FV09848	Α.Δ.Τ.: X 679682	ΑΡ.ΑΔΕΙΑΣ Α' ΤΑΞΗΣ: 86172

KPMG Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε.
Στρατηγού Τόμπρα 3
153 42 Αγία Παρασκευή
Ελλάδα
Τηλέφωνο: +30 210 60 62 100
Φαξ: +30 210 60 62 111

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή

Προς τους Μετόχους της
ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΕΙΚΟΣΙ ΤΕΣΣΕΡΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ, ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη με Επιφύλαξη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΕΙΚΟΣΙ ΤΕΣΣΕΡΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ, ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (η «Εταιρεία») που αποτελούνται από την Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 31 Δεκεμβρίου 2020, τις Καταστάσεις Συνολικού Εισοδήματος, Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων και Ταμειακών Ροών της χρήσης που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις Σημειώσεις που περιλαμβάνουν περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Κατά τη γνώμη μας, εκτός από τις πιθανές επιπτώσεις του θέματος που περιγράφεται στο τμήμα της έκθεσής μας «Βάση για Γνώμη με Επιφύλαξη», οι συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, τη χρηματοοικονομική θέση της ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΕΙΚΟΣΙ ΤΕΣΣΕΡΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ, ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ κατά την 31 Δεκεμβρίου 2020, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση για Γνώμη με Επιφύλαξη

Από τον έλεγχό μας προέκυψε ότι οι φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρείας δεν έχουν εξεταστεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις που έληξαν την 31 Δεκεμβρίου 2015 έως και 2020 με συνέπεια να μην έχουν καταστεί οριστικές για τις χρήσεις αυτές. Η Εταιρεία δεν έχει προβεί σε εκτίμηση των πρόσθετων φόρων και των προσαυξήσεων που πιθανόν να καταλογισθούν σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο και δεν έχει σχηματίσει σχετική πρόβλεψη για τον σκοπό αυτό. Από τον έλεγχό μας, δεν κατέστη δυνατό να αποκτήσουμε επαρκή και κατάλληλα ελεγκτικά τεκμήρια σχετικά με το ύψος της πρόβλεψης που τυχόν απαιτείται.

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 σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Λογιστές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Λογιστών, 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

KPMG Ορκωτοί Ελεγκτές, Ελληνική Ανώνυμη Εταιρεία και μέλος του διεθνούς οργανισμού ανεξάρτητων εταιρειών-μελών της KPMG συνδεδεμένων με την KPMG International Limited, ιδιωτική Αγγλική εταιρεία περιορισμένης ευθύνης με εγγυητικές εισφορές. Με την επιφύλαξη κάθε δικαιώματος.
Document classification: KPMG Confidential

Ορκωτοί Ελεγκτές
ΓΕΜΗ 001352601000
https://home.kpmg/gr

Δεοντολογίας. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για γνώμη με επιφύλαξη.

Ευθύνη της Διοίκησης επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Η Διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, 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.

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 προχωρήσει σε 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 σύνολό 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.

Στα πλαίσια 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 αν 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. Αν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων ή, αν 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.

Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

Έκθεση Διαχείρισης Διοικητικού Συμβουλίου

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 Δεκεμβρίου 2020.

(β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας, για την ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΕΙΚΟΣΙ ΤΕΣΣΕΡΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ, ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου εκτός από τις πιθανές επιπτώσεις του θέματος που περιγράφεται στην παράγραφο Βάση για γνώμη με επιφύλαξη της έκθεσης ελέγχου.

Αθήνα, 24 Φεβρουαρίου 2022

KPMG Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε.
ΑΜ ΣΟΕΛ 114

Ευαγγελία Καρατσόρη, Ορκωτή Ελέγκτρια Λογίστρια
ΑΜ ΣΟΕΛ 21121