Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2023.09.19 14:12:04 EEST
Reason: Automated Registration Process by Greek General Business Registry
Location: Athens

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

Αρμόδια Υπηρεσία ΓΕΜΗ: ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

Τηλέφωνο: 2103604815-9

E-mail: info@acci.gr

Αθήνα,19/09/2023

Αριθ. Πρωτ.:3045547

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **EUROTERRA A.E. ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**, το διακριτικό τίτλο **EUROTERRA A.E.** και αριθμό ΓΕΜΗ **123208501000**.

Την **19/09/2023** καταχωρήθηκαν αυτοματοποιημένα στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), με **Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης ,** τα κατωτέρω στοιχεία:

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 3767746 οι εγκεκριμένες από την 08/09/2023 Γενική Συνέλευση οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται για τη χρήση 01/01/2022 έως 31/12/2022.

Β) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 3767747 η από 08/09/2023 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης σύμφωνα με την οποία ορίστηκαν για τον έλεγχο των Οικονομικών καταστάσεων της χρήσης από 01/01/2023 έως 31/12/2023:

Τακτικοί Ελεγκτές:

- ο/η κ. ΡΙΖΟΥΛΗΣ ΒΑΪΟΣ του ΑΧΙΛΕΥΣ, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής, που γεννήθηκε στην το , με αριθμό μητρώου ΕΛΤΕ 22041.

Αναπληρωματικοί Ελεγκτές:

- ο/η κ. ΜΑΡΚΟΣ ΧΡΗΣΤΟΣ του ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥ, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής, που γεννήθηκε στην το , με αριθμό μητρώου ΕΛΤΕ 50681.

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 26 του ν.4919/2022 με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου.

EUROTERRA A.E.

ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Επι των Ετήσιων Οικονομικών Καταστάσεων

της 31ης Δεκεμβρίου 2022

χρήσεως από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2022

ΚΟΡΑΗ 5, 105 64 Αθήνα
Αρ.Μ.Α.Ε.39222/01/Β/97/711(99)
Αρ.Μ. Γ.Ε.ΜΗ. 123208501000

Αθήνα - Ιούλιος 2023

Πίνακας περιεχομένων

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ 2

1. Δομή εταιρικής διακυβέρνησης της Εταιρείας 2
2. Εξέλιξη των εργασιών της Εταιρείας 2
3. Οικονομική θέση της Εταιρείας 2
4. Προβλεπόμενη πορεία της Εταιρείας, κίνδυνοι 3
5. Δραστηριότητες στον τομέα της έρευνας και ανάπτυξης 6
6. Διαθέσιμο συνάλλαγμα 6
7. Εργασιακά θέματα 6
8. Περιβαλλοντικά θέματα 7
9. Ίδιες μετοχές 7
10. Ακίνητα της Εταιρείας 7
11. Εμπράγματα Βάρη 7
12. Υποκαταστήματα Εταιρείας 8
13. Σημαντικά γεγονότα που συνέβησαν από τη λήξη της χρήσης μέχρι την ημερομηνία υποβολής της παρούσας έκθεσης 8

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ
Επι των Ετήσιων Οικονομικών Καταστάσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2022
Χρήσεως από 1η Ιανουαρίου έως 31η Δεκεμβρίου 2022

Κύριοι Μέτοχοι,

Έχουμε την τιμή να θέσουμε υπόψη σας για έγκριση τις οικονομικές καταστάσεις της 25ης εταιρικής χρήσης από 1η Ιανουαρίου έως 31η Δεκεμβρίου 2022 της Εταιρείας μας και να σας δώσουμε τις κατωτέρω επεξηγήσεις. Στο πλαίσιο της ανάγνωσης και της μελέτης των καταστάσεων αυτών και προκειμένου να προβείτε στις εκτιμήσεις και στις κρίσεις σας, για τη λήψη των αποφάσεών σας επί των θεμάτων της ημερήσιας διάταξης, παραθέτουμε μέσω της έκθεσης διαχείρισης μερικές επιπλέον πληροφορίες για το παρόν και το μέλλον της "EUROTERRA A.E. ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ".

1. Δομή εταιρικής διακυβέρνησης της Εταιρείας

Η Εταιρεία διοικείται από επταμελές Διοικητικό Συμβούλιο το οποίο εκλέχθηκε από την Γενική Συνέλευση των Μετόχων. Το Διοικητικό Συμβούλιο συνέρχεται σε σώμα όποτε κριθεί απαραίτητο από τις συνθήκες, καταγράφονται τα πρακτικά σε ειδικό βιβλίο και υπογράφονται από τον Πρόεδρο και τους συμβούλους που πήραν μέρος.

Το Διοικητικό Συμβούλιο ασκεί τη διοίκηση της Εταιρείας, διαχειρίζεται τις διάφορες επιχειρηματικές υποθέσεις, διαχειρίζεται την περιουσία της Εταιρείας και την εκπροσωπεί έναντι κάθε τρίτου. Επίσης, αποφασίζει για όλα γενικά τα ζητήματα που αφορούν την Εταιρεία μέσα στο πλαίσιο του εταιρικού της σκοπού, με εξαίρεση εκείνα που σύμφωνα με το νόμο ή το καταστατικό ανήκουν στην αποκλειστική αρμοδιότητα της γενικής συνέλευσης.

2. Εξέλιξη των εργασιών της Εταιρείας

Ο κύκλος εργασιών χρήσης 2022 ανήλθε σε € 626.202,42 σε σχέση με αυτά της χρήσεως 2021 που ήταν €394.451,45.

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα ανήλθαν σε € 332.857,48 και τα Καθαρά Αποτελέσματα χρήσεως παρουσίασαν ζημία ποσού € 434.706,59.

3. Οικονομική θέση της Εταιρείας

Τα ίδια κεφάλαια κατά την 31/12/2022 ανέρχονται σε ποσό € 17.977.331,55 έναντι € 18.412.038,14 της προηγούμενης χρήσεως και η μεταβολή οφείλεται στις ζημίες της χρήσεως € 434.706,59

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρείας για τις χρήσεις 2022 και 2021 έχουν ως εξής:

Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης

	31.12.2022		31.12.2021	
Πάγιο ενεργητικό / Σύνολο ενεργητικού	11.181.614,79 / 34.495.070,11	= 32,42%	11.408.031,33 / 34.100.353,14	= 33,45%

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την αναλογία κεφαλαίων που έχει διατεθεί σε κυκλοφοριακό και πάγιο ενεργητικό.

Ίδια κεφάλαια / Σύνολο υποχρεώσεων	17.977.331,55 / 16.517.738,56	=108,83%	18.412.038,14 / 15.688.315,00	= 117,36%

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρείας.

Σύνολο υποχρεώσεων / Σύνολο παθητικού	16.517.738,36 / 34.495.070,11	=47,88%	15.688.315,00 / 34.100.353,14	=46,01%
Ίδια κεφάλαια / Σύνολο παθητικού	17.977.331,55 / 34.495.070,11	=52,11%	18.412.038,14 / 34.100.353,14	=53,99%

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρείας

Ίδια κεφάλαια / Πάγιο ενεργητικό	17.977.331,55 / 11.181.614,79	=160,77%	18.412.038,14 / 11.408.031,33	=161,40%

Ο δείκτης αυτός δείχνει το βαθμό χρηματοδοτήσεως των ακινητοποιήσεων της Εταιρείας από τα Ίδια Κεφάλαια.

Αριθμοδείκτες αποδόσεως και αποδοτικότητας

	31.12.2022		31.12.2021	
Καθαρά αποτελέσματα χρήσεως προ φόρων / Ίδια κεφάλαια	(434.706,59) / 17.977.331,55	= (2,41%)	(719.806,71) / 18.412.038,14	= (3,91%)

Ο αριθμοδείκτης αυτός απεικονίζει την αποδοτικότητα των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας.

4. Προβλεπόμενη πορεία της Εταιρείας, κίνδυνοι

4.1 Νέο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Δήμου Λαυρεωτικής

Σε σχέση με την προσπάθεια της Εταιρείας για μια πολυδιάστατη ανάπτυξη του ακινήτου της πρώην «Νηματουργείον Αιγαίον» σε εμπορικό κέντρο, υπεραγορές, πολυκαταστήματα, κ.λπ., η πορεία της θα εξαρτηθεί από την αναμενόμενη οριστικοποίηση των πολεοδομικών όρων δόμησης του ακινήτου και τις ισχύουσες τότε συνθήκες της αγοράς.

Ειδικότερα, από σχετική ενημέρωση του Δημάρχου Λαυρεωτικής, ο Δήμος έχει υποβάλει στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, το νέο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Γ.Π.Σ.) του Δήμου Λαυρεωτικής που καλύπτει και το ακίνητο της Εταιρείας. Σύμφωνα με την ενημέρωση του Δημάρχου, το νέο Γ.Π.Σ. θα επιτρέπει ευρύ φάσμα δραστηριοτήτων στο οικόπεδο της Εταιρείας δημιουργώντας ευνοϊκές προοπτικές αξιοποίησής του. Επίσης, ο Δήμαρχος ενημέρωσε για τα εξής:

i. ο μεγάλος χώρος νοτίως του οικοπέδου της Εταιρείας είναι δημόσιος και θα μετατραπεί σε χώρο πρασίνου,

ii. έχει τελεσιδικήσει στο Σ.τ.Ε. η δικαστική διαμάχη με τον Λιμένα Λαυρίου και επομένως ο Λιμένας Λαυρίου θα πρέπει να απομακρύνει από την έκταση μεταξύ της ανατολικής πλευράς του οικοπέδου της Εταιρείας και του Λιμένα τα ογκώδη εμπορεύματα που εναποθέτει αλλοιώνοντας την εικόνα από το οικόπεδο,

iii. κατά την ρυμοτόμηση της περιοχής προβλέπεται δρόμος περιμετρικά ολόκληρου του οικοπέδου εξασφαλίζοντας έτσι πρόσβαση σε όλα τα σημεία του.

4.2 Διαταγή πληρωμής κας Ρίζου κατά της Εταιρείας

Στις 19/05/2022 το Πρωτοδικείο Αθηνών εξέδωσε Διαταγή Πληρωμής (3806/2022) υπέρ της κας Ρίζου και κατά της Εταιρείας, μετά από αίτηση της κας Ρίζου, με σκοπό την ικανοποίηση απαίτησης τής κας Ρίζου που προκύπτει από ένα προσύμφωνο αγοραπωλησίας δύο εργατικών πολυκατοικιών σε οικόπεδο όμορο του οικοπέδου της Εταιρείας που υπεγράφη τον Δεκεμβρίου 2000. Βάσει του προσυμφώνου θα έπρεπε έως τον Δεκέμβριο του 2002 να είχε υπογραφεί το οριστικό συμβόλαιο, πράγμα που δεν έγινε.

Σε συνέχεια της διαταγής πληρωμής η κα Ρίζου επέδωσε στο JUMBO, το MyMarket, σε οκτώ (8) τράπεζες και σε τρεις (3) εταιρείες πληρωμών Κατασχετήριο εις χείρας τρίτων συντηρητικής κατάσχεσης των μισθωμάτων και των τραπεζικών λογαριασμών με δικαιούχο την Εταιρεία, τα οποία κατόπιν μετέτρεψε σε αναγκαστικής εκτέλεσης.

Με την Διαταγή Πληρωμής επιδικάστηκε στην κα Ρίζου κεφάλαιο ύψους €2.934.702 (το τίμημα πώλησης των δύο πολυκατοικιών βάσει του προσυμφώνου) πλέον τόκων υπερημερίας €4.977.709, ήτοι συνολικά €7.912.412, πλέον δικαστικής δαπάνης, ήτοι άνω των €8 εκατ.

Η Εταιρεία, μετά από σχετική έρευνα, κατέληξε και προσέλαβε την δικηγορική εταιρεία Ανδρέας Αγγελίδης & Συνεργάτες για να αντιμετωπίσει την απαίτηση της κας Ρίζου. Η Εταιρεία κατέθεσε σε βάρος της κας Ρίζου ανακοπή για την ακύρωση της Διαταγής Πληρωμής η οποία συζητήθηκε ενώπιον του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών στις 16/11/2022. Εν όψει της δίκης, αναζητήσαμε και εντοπίσαμε δύο πρώην εργαζομένους της «Νηματουργείον Αιγαίον» οι οποίοι δέχθηκαν να καταθέσουν υπέρ των επιχειρημάτων της Εταιρείας στην εν λόγω δίκη. Τελικά, ο ένας από τους δύο (Σπυρίδων Κουνιάδος) υπέβαλε ένορκη κατάθεση υπέρ των επιχειρημάτων της Εταιρείας.

Όπως μας ενημέρωσε το γραφείου Αγγελίδη, δεν είναι δυνατόν να προβλεφθεί ο χρόνος έκδοσης της απόφασης του δικαστηρίου. Εμπειρικά, το αποτέλεσμα τέτοιων δικών συνήθως εκδίδεται αφού περάσουν επτά με οκτώ μήνες. Βάσει αυτού, θα αναμενόταν η έκδοση της απόφασης στην δική μας περίπτωση το επόμενο δίμηνο.

Παράλληλα με την αίτηση ανακοπής για την ακύρωση της Διαταγής Πληρωμής η Εταιρεία κατέθεσε: αίτηση ασφαλιστικών μέτρων (η οποία έγινε αποδεκτή από το δικαστήριο) και αίτηση αναστολής εκτέλεσης της Διαταγής Πληρωμής μέχρι την έκδοση απόφασης επί της παραπάνω ανακοπής. Η αίτηση αναστολής εκδικάστηκε στο Μονομελές Πρωτοδικείο Αθηνών στις 21/11/2022. Εν όψει της δίκης αυτής αναζητήσαμε εκ νέου μάρτυρες και καταλήξαμε ως καταλληλότερη λύση τον οικονομικό επικεφαλής της Εταιρείας, κ. Γεώργιο Δαββέτα.

Στις 01/02/2023 το δικαστήριο έκανε δεκτό το αίτημά μας (απόφ. 757/2023) και ανέστειλε την εκτέλεση της Διαταγής Πληρωμής μέχρι την έκδοση απόφασης επί της αίτησης ανακοπής με αποτέλεσμα η κα Ρίζου να μην μπορεί να διενεργήσει μέχρι τότε οποιαδήποτε πράξη αναγκαστικής εκτέλεσης εις βάρος της Εταιρείας. Πρακτικά αυτό σημαίνει ότι δεν μπορεί να επεκτείνει την επίδοση κατασχετηρίων εις χείρας τρίτων σε επιπλέον παραλήπτες για οποιοδήποτε περιουσιακό στοιχείο της Εταιρείας.

Η απόφαση αυτή είναι πολύ σημαντική, κυρίως για έναν επιπλέον λόγο, δηλαδή ότι το Δικαστήριο των Ασφαλιστικών Μέτρων που εξέδωσε την εν λόγω απόφαση πιθανολόγησε ότι η ανακοπή μας θα γίνει δεκτή, προϋπόθεση η οποία είναι αναγκαία για τη χορήγηση αναστολής. Το γεγονός ότι μέχρι σήμερα έχουμε δικαιωθεί τόσο στη χορήγηση προσωρινής διαταγής όσο και στο αίτημα για την αναστολή της εκτέλεσης, μας κάνει να είμαστε αισιόδοξοι και για ένα θετικό για εμάς αποτέλεσμα επί της ανακοπής.

Τέλος, η Εταιρεία έχει ασκήσει ενώπιον του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών και έτερη ανακοπή για την ακύρωση της αναγκαστικής κατάσχεσης που επέβαλε η κα Ρίζου εις χείρας τρίτων η οποία πρόκειται να συζητηθεί στις 10/02/2026. Η κίνηση αυτή είναι καθαρά αμυντική και θα μας βοηθήσει στην περίπτωση αρνητικής για εμάς εξέλιξης της υπόθεσης στο μέλλον.

4.3 Υπόθεση δικαστικής απόφασης για το σφράγισμα του καταστήματος JUMBO

Ο Εμπορικός Σύλλογος Λαυρίου μαζί με ορισμένα φυσικά πρόσωπα έχουν καταθέσει αγωγή κατά της λειτουργίας του καταστήματος JUMBO που είναι ο ένας από τους τρεις μισθωτές των ακινήτων της Εταιρείας. Τον Φεβρουάριο 2023, το Διοικητικό Εφετείο Αθηνών απέρριψε το αίτημά μας για το μη σφράγισμα του καταστήματος στην βάση ότι το κατάστημα δεν συμπεριλαμβάνεται στις επιτρεπόμενες χρήσεις γης, βάσει του έως τώρα ισχύοντος Γ.Π.Σ.

Τα έσοδα της Εταιρείας αποτελούνται από τα μισθώματα από το JUMBO (5,5% επί του τζίρου), δηλαδή περίπου €220.000/έτος, του MyMarket €117.000/έτος και του καταστήματος της Τράπεζας Πειραιώς €90.000, ήτοι συνολικά €427.000. Επομένως, τα μισθώματα από το JUMBO αντιστοιχούν περίπου στο 50% των συνολικών εσόδων της εταιρείας.

Ανατέθηκε στο νομικό γραφείο Μέλισσα η άσκησε έφεσης στο Σ.τ.Ε.

4.4 Ταμειακή ενίσχυση της Εταιρείας

Όπως αναφέρθηκε προηγουμένως, η Διαταγή πληρωμής της κας Ρίζου έχει ως αποτέλεσμα την στέρηση της Εταιρείας από τα έσοδά της, δηλαδή τα μισθώματα του JUMBO, του MyMarket και του καταστήματος της Τράπεζας Πειραιώς. Αυτό, επειδή η κα Ρίζου έχει επιδώσει κατασχετήριο σε αυτούς με το οποίο τους υποχρεώνει να παρακρατούν τα μισθώματα και να μην τα καταβάλλουν στην Εταιρεία. Επίσης, δεσμευμένοι είναι και όλοι οι τραπεζικοί λογαριασμοί της Εταιρείας.

Υπενθυμίζεται ότι, τα μισθώματα του JUMBO και του καταστήματος της Τράπεζας Πειραιώς είναι ήδη ενεχυρασμένα υπέρ της Τράπεζας Πειραιώς ως εξασφάλιση των δανείων που έχει χορηγήσει στην Εταιρεία. Για τον ίδιο λόγο, ενεχυραμένος είναι και ο καταθετικός λογαριασμός της Εταιρείας (547) στον οποίο κατατίθενται τα μισθώματα του JUMBO και του καταστήματος της Τράπεζας Πειραιώς.

Έως τον Ιούλιο του 2022 η Εταιρεία χρησιμοποιούσε δικό της ταμείο από την σταδιακή αποδέσμευση του ενεχυρασμένου λογαριασμού υπέρ της Τράπεζας Πειραιώς, η οποία Τράπεζα Πειραιώς κατ' εξαίρεση και παρά την ήδη δημιουργημένη καθυστέρηση στην εξυπηρέτηση των δανείων της, σταδιακά αποδέσμευε υπέρ της Εταιρείας. Πέραν αυτού, η Εταιρεία χρησιμοποιούσε το έσοδο του MyMarket στο οποίο δεν είχε επιβληθεί ενέχυρο προς εξασφάλιση των δανείων της Τράπεζας Πειραιώς. Επίσης, το 2021 η Εταιρεία εισέπραξε σε μη δεσμευμένο λογαριασμό περίπου €100.000 στο πλαίσιο κρατικής ενίσχυσης λόγω του κορωνοϊού.

Από το 2022 και μετά και έως σήμερα, η Εταιρεία εξυπηρετείται ταμειακά μέσω άτυπου δανείου, δηλαδή με εγγραφή στα βιβλία και καταβολή του αναλογούντος χαρτοσήμου, από το ταμείο της

συνδεδεμένης εταιρείας ΕΥΡΩΑΚ. Η υποχρέωση της Εταιρείας προς της ΕΥΡΩΑΚ εξ αυτού του λόγου ανέρχεται σήμερα σε περίπου €280 χιλ.

Προκειμένου να αποκτήσει η παραπάνω ταμειακή διευκόλυνση της ΕΥΡΩΑΚ πιο συμβατικό τύπο, η Εταιρεία δρομολογεί την σύναψη δανειακής σύμβασης μεταξύ ΕΥΡΩΑΚ και Εταιρείας.

4.5 Πιστωτικός Κίνδυνος: Είναι περιορισμένος. Η Εταιρεία παρέχει υπηρεσίες σε σταθερούς, κυρίως πελάτες και συνεπώς ο πιστωτικός κίνδυνος κρίνεται περιορισμένος. Για τους νέους πελάτες πραγματοποιείται ενδελεχής έλεγχος για την αποφυγή επισφαλειών.

4.6 Κίνδυνος ρευστότητας και ταμειακών ροών: Για την αντιμετώπιση του κινδύνου αυτού βλ. παράγραφο 4.4 ανωτέρω,

4.7 Επιτοκιακός κίνδυνος: Η Εταιρεία έχει χρηματοδοτήσει τις επενδύσεις της μέσω τραπεζικού δανεισμού και ομολογιακών δανείων, με αποτέλεσμα να επιβαρύνει τα αποτελέσματά της με χρεωστικούς τόκους. Αυξητικές τάσεις στα επιτόκια θα έχουν αρνητική επίπτωση στα αποτελέσματα καθώς η Εταιρεία θα επιβαρύνεται με επιπλέον κόστος δανεισμού.

4.8 Κίνδυνος τιμών: Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας των ακινήτων και μισθωμάτων η οποία μπορεί να προέρχεται: α) από τις εξελίξεις της κτηματαγοράς στην οποία δραστηριοποιείται η Εταιρεία, β) από τα χαρακτηριστικά των ακινήτων ιδιοκτησίας της και γ) από γεγονότα που αφορούν υφιστάμενους μισθωτές της Εταιρείας. Για τη μείωση του εν λόγω κινδύνου, οι ετήσιες αναπροσαρμογές των μισθωμάτων συνδέονται με τον Δ.Τ.Κ. κατά περίπτωση και σε περίπτωση αποπληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση ως προς το έσοδο της Εταιρείας. Επιπλέον τα μισθωτήρια συμβόλαια εμπεριέχουν όρους μισθώματος βάσει ποσοστού επί του τζίρου.

4.9 Συναλλαγματικός κίνδυνος: Οι συναλλαγές της Εταιρείας πραγματοποιούνται σε ευρώ και συνεπώς δεν υφίσταται συναλλαγματικός κίνδυνος.

5. Δραστηριότητες στον τομέα της έρευνας και ανάπτυξης

Δεν υπάρχουν δραστηριότητες στον τομέα της έρευνας και ανάπτυξης.

6. Διαθέσιμο συνάλλαγμα

Η Εταιρεία δεν διαθέτει συνάλλαγμα.

7. Εργασιακά θέματα

Η Εταιρεία δεν απασχολεί έμμισθο προσωπικό.

Στο πλαίσιο της προσέγγισής μας στην εταιρική υπευθυνότητα, αναγνωρίζουμε και ιεραρχούμε συστηματικά τα θέματα που σχετίζονται με την εργασία και τα ανθρώπινα δικαιώματα και συνδέονται με τις δραστηριότητές μας και τα οποία ενδέχεται να προκαλούν αρνητικές επιδράσεις στα ενδιαφερόμενά μας μέρη, καθώς και συνολικά στη Βιώσιμη Ανάπτυξη σε εθνικό επίπεδο. Η σύνδεση των επιδράσεων των δραστηριοτήτων μας με τη Βιώσιμη Ανάπτυξη κατέστη δυνατή μέσω των Στόχων Βιώσιμης Ανάπτυξης του Ο.Η.Ε.

Προσεγγίζουμε μεθοδικά τα σημαντικά θέματα που σχετίζονται με τα εργασιακά και τα ανθρώπινα δικαιώματα που έχουμε αναγνωρίσει με σκοπό να περιορίσουμε τις αρνητικές επιδράσεις που μπορεί να προκύψουν από μη ορθή διαχείρισή τους, και να αυξήσουμε το περιθώριο οφέλους προς τα ενδιαφερόμενά μας μέρη από το σωστό χειρισμό τους.

Από συστάσεώς της, η Εταιρεία διακρίνεται για την επαγγελματική ηθική και τις διαχρονικές αξίες, οι οποίες χαρακτηρίζουν κάθε έκφανση της δραστηριότητάς της, οπουδήποτε και αν αυτή πραγματώνεται και δίνει το

στίγμα της Εταιρείας προς κάθε μέτοχο, συνεργάτη, συναλλασσόμενο και εργαζόμενο, αποτελώντας δέσμευσή μας για πρότυπη συμπεριφορά και συνεχή προσπάθεια βελτίωσης σε κάθε τομέα.

Η Εταιρεία δίνει ιδιαίτερη βαρύτητα στην υλοποίηση όλων των κατευθυντήριων γραμμών της εταιρικής διακυβέρνησης, όπως αυτές έχουν διαμορφωθεί διεθνώς και εστιάζουν κυρίως στην πλήρη και έγκαιρη πληροφόρηση του επενδυτικού κοινού και των αρμοδίων αρχών, για κάθε ουσιαστικό ζήτημα που αφορά σημαντικές εξελίξεις ή οικονομικά στοιχεία και στην προστασία των συμφερόντων και δικαιωμάτων των μετόχων.

Η επικοινωνία και η ενημέρωση όλων των ενδιαφερόμενων μερών για τις δραστηριότητές μας, πλέον της τήρησης των υποχρεωτικών διατάξεων, αποτελούν πρωταρχικό μέλημά μας, διότι έτσι εξασφαλίζεται η ζητούμενη διαφάνεια και ενδυναμώνεται η σχέση εμπιστοσύνης προς την Εταιρεία.

Η Εταιρεία δεσμεύεται και υποστηρίζει την Παγκόσμια Διακήρυξη των Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων του Ο.Η.Ε. και συμμορφώνεται με τη σχετική νομοθεσία και η διοίκησή της διερευνά τη μη εμπλοκή των συνεργατών της σε παραβάσεις ανθρωπίνων δικαιωμάτων.

8. Περιβαλλοντικά θέματα

Στο πλαίσιο προσέγγισής μας στην εταιρική υπευθυνότητα, αναγνωρίζουμε και ιεραρχούμε συστηματικά τα περιβαλλοντικά θέματα που συνδέονται με τις δραστηριότητές μας και τα οποία ενδέχεται να προκαλούν αρνητικές επιδράσεις στα ενδιαφερόμενά μας μέρη και στο ευρύτερο φυσικό περιβάλλον, καθώς και συνολικά στη Βιώσιμη Ανάπτυξη σε εθνικό επίπεδο.

Προσεγγίζουμε μεθοδικά τα περιβαλλοντικά θέματα που έχουμε αναγνωρίσει με σκοπό να περιορίσουμε τις αρνητικές επιδράσεις που μπορεί να προκύψουν από μη ορθή διαχείρισή τους, και να αυξήσουμε το περιθώριο οφέλους από το σωστό χειρισμό τους.

9. Ίδιες μετοχές

Η Εταιρεία δεν κατέχει ίδιες μετοχές.

10. Ακίνητα της Εταιρείας

Οικόπεδο 102.812 τ.μ. στο Λαύριο Αττικής πρώην «Νηματουργείον Αγαίον» και οι επ' αυτού κτιριακές εγκαταστάσεις.

11. Εμπράγματα Βάρη

Έχει εγγραφεί την 11-10-2007 προσημείωση υποθήκης υπέρ της Εταιρείας «ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.» για το συνολικό ποσό των 10.400.000,00 ευρώ πλέον τόκων και εξόδων για την εξασφάλιση δανείου που έχει χορηγηθεί από την εν λόγω Τράπεζα επί των υπό στοιχεία Α-Κ ΙΣ 13, Α-Κ ΙΣ 14, Α-Κ ΙΣ 15, Α-Κ ΙΣ 16, Α-Κ ΙΣ 17, Α-Κ ΙΣ 18, Α-Κ ΙΣ 19, Α-Κ ΙΣ 20, Α-Κ ΙΣ 21 και Α-ΚΑ 1 οριζοντίων ιδιοκτησιών του ισογείου του Κτιρίου Α' συγκροτήματος, σε οικόπεδο ιδιοκτησίας της Εταιρείας στο Λαύριο Αττικής.

Στις 10-11-2011 ενεγράφη προσημείωση υποθήκης υπέρ της Εταιρείας «ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.» για ποσό των € 3.900.000,00 επί των υπό στοιχεία Α-Κ ΙΣ 1, Α-Κ ΙΣ 2, Α-Κ ΙΣ 3, Α-Κ ΙΣ 4, Α-Κ ΙΣ 5, Α-Κ ΙΣ 6, Α-Κ ΙΣ 7, Α-Κ ΙΣ 8, Α-Κ ΙΣ 9, Α-Κ ΙΣ 10, Α-Κ ΙΣ 11 και Α-Κ ΙΣ 12 οριζοντίων ιδιοκτησιών του ισογείου του Κτιρίου Α' συγκροτήματος, σε οικόπεδο ιδιοκτησίας της Εταιρείας στο Λαύριο Αττικής.

Στις 16-04-2013 ενεγράφη προσημείωση υποθήκης υπέρ της Εταιρείας «ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.» για ποσό των € 1.300.000,00 επί της ιδιοκτησίας προσάρτημα του Α' ορόφου με τα στοιχεία Α-ΠΡΟΣ-Α1.

12. Υποκαταστήματα Εταιρείας

Η Εταιρεία δεν έχει υποκαταστήματα.

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

Μέχρι την ημερομηνία υποβολής της Έκθεσης αυτής δεν έχει συμβεί κανένα άλλο γεγονός, που θα μπορούσε να επηρεάσει σημαντικά την οικονομική θέση και την πορεία της Εταιρείας, πλην αυτών που αναφέρονται στις παραγράφους 4.1, 4.2 και 4.3 ανωτέρω.

Κύριοι Μέτοχοι,

το Διοικητικό Συμβούλιο σας προσκαλεί να εγκρίνετε (α) τις Οικονομικές Καταστάσεις της εταιρικής χρήσεως από 1η Ιανουαρίου 2022 έως την 31η Δεκεμβρίου 2022 και (β) τη συνολική διαχείριση του Διοικητικού Συμβουλίου για την εν λόγω εταιρική χρήση καθώς και να απαλλάξετε αυτό και τους Ορκωτούς Ελεγκτές της Εταιρίας από κάθε ευθύνη για τη χρήση αυτή.

Αθήνα, 12 Ιουλίου 2023

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

ΜΗΛΟΠΟΥΛΟΣ ΧΡΗΣΤΟΣ

ΒΕΒΑΙΩΣΗ

Βεβαιώνεται ότι η ανωτέρω Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου, (σελίδες 2 έως 8) είναι αυτή που αναφέρεται στην Έκθεση Ελέγχου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή που χορηγήσαμε με ημερομηνία 14 Ιουλίου 2023.

ΣΟΛ Crowe

Συνεργαζόμενοι Ορκωτοί Λογιστές Α.Ε.
Μέλος Δικτύου Crowe Global
Φωκ. Νέγρη 3, 11257 Αθήνα
Αρ.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 125- Α.Μ. ΕΛΤΕ 20

Αθήνα, 14 Ιουλίου 2023

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Βάιος Α. Ριζούλης
Αρ.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 22041- Αρ.Μ. ΕΛΤΕ 1721

EUROTERRA A.E.

ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022

(Χρήσεως από 1η Ιανουαρίου έως 31η Δεκεμβρίου 2022

σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4308/2014, όπως ισχύει)

Κοραή 5, 105 64 Αθήνα
Αρ.Μ.Α.Ε.39222/01/Β/97/711(99)
Αρ.Μ. Γ.Ε.ΜΗ. 123208501000

Αθήνα - Ιούλιος 2023

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Σελίδα

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή 2

Οικονομικές Καταστάσεις της 31ης Δεκεμβρίου 2022 5
Ισολογισμός της 31ης Δεκεμβρίου 2022 5
Κατάσταση Αποτελεσμάτων της 31ης Δεκεμβρίου 2022 5
Προσάρτημα των οικονομικών καταστάσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2022 6
1. Γενικές πληροφορίες για την Εταιρεία: 6
2. Χρηματοοικονομικές δεσμεύσεις, εγγυήσεις, και ενδεχόμενες υποχρεώσεις που δεν εμφανίζονται στον ισολογισμό 6
3. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του ισολογισμού 8

ΣΟΛ Crowe

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της εταιρίας "EUROTERRA A.E. ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ"

Έκθεση Ελέγχου επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της εταιρίας "EUROTERRA A.E. ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ" (η Εταιρία), οι οποίες αποτελούνται από τον ισολογισμό της 31ης Δεκεμβρίου 2022, την κατάσταση αποτελεσμάτων της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και το σχετικό προσάρτημα.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της "EUROTERRA A.E. ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ" κατά την 31η Δεκεμβρίου 2022, τη χρηματοοικονομική της επίδοση για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4308/2014, όπως ισχύει.

Βάση για γνώμη

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 παράγραφο της έκθεσής μας "Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των Οικονομικών Καταστάσεων". Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρία, καθ' όλη τη διάρκεια του διορισμού μας, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών, όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα και έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας και του προαναφερόμενου Κώδικα Δεοντολογίας. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

Ευθύνες της διοίκησης επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

Κατά την κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων, η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρίας 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 Εταιρία ή να διακόψει τη δραστηριότητά της ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προβεί σ 'αυτές τις ενέργειες.

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των Οικονομικών Καταστάσεων

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι οικονομικές καταστάσεις, στο σύνολο τους, είναι απαλλαγμένες από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος και να εκδώσουμε έκθεση ελεγκτή, η οποία περιλαμβάνει τη γνώμη μας. Η εύλογη διασφάλιση συνιστά διασφάλιση υψηλού επιπέδου,

αλλά δεν είναι εγγύηση ότι ο έλεγχος που διενεργείται σύμφωνα με τα ΔΠΕ, όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, θα εντοπίζει πάντα ένα ουσιώδες σφάλμα, όταν αυτό υπάρχει.

Σφάλματα δύναται να προκύψουν από απάτη ή από λάθος και θεωρούνται ουσιώδη όταν, μεμονωμένα ή αθροιστικά, θα μπορούσε εύλογα να αναμένεται ότι θα επηρέαζαν τις οικονομικές αποφάσεις των χρηστών, που λαμβάνονται με βάση αυτές τις οικονομικές καταστάσεις.

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

Επίσης:

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις οικονομικές 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 την 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 την διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρίας.

- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη Διοίκηση.

- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από τη διοίκηση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρίας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των οικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρία να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.

- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των οικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι οικονομικές 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

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 οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31.12.2022.

β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας για την "EUROTERRA Α.Ε. ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ" και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Συνεργαζόμενοι Ορκωτοί Λογιστές Α.Ε.
Μέλος Δικτύου Crowe Global
Φωκ. Νέγρη 3, 11257 Αθήνα
Αρ.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 125- Α.Μ. ΕΛΤΕ 20

Αθήνα, 14 Ιουλίου 2023

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Βάϊος Α. Ριζούλης

Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 22041- Α.Μ. ΕΛΤΕ 1721

Οικονομικές Καταστάσεις της 31ης Δεκεμβρίου 2022

Ισολογισμός της 31ης Δεκεμβρίου 2022

25η Εταιρική Χρήση από 1η Ιανουαρίου έως 31η Δεκεμβρίου 2022

Ενεργητικό	**31.12.2022**		**31.12.2021**	
Πάγια	13.929.539,94		13.929.539,94	
Μείον: Αποσβεσμένα	(2.747.925,15)	11.181.614,79	(2.521.508,61)	11.408.031,33
Απαιτήσεις		1.488.614,03		872.518,36
Προκαταβολές και έσοδα εισπρακτέα		21.824.841,29		21.819.803,45
Σύνολο ενεργητικού		**34.495.070,11**		**34.100.353,14**
Παθητικό				
Κεφάλαια και αποθεματικά		17.977.331,55		18.412.038,14
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		327.157,30		326.393,89
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		16.190.581,36		15.361.921,11
Σύνολο παθητικού		**34.495.070,11**		**34.100.353,14**

Κατάσταση Αποτελεσμάτων της 31ης Δεκεμβρίου 2022

(χρήση από 1η Ιανουαρίου 2022 έως 31η Δεκεμβρίου 2022)

	Από 1η Ιανουαρίου έως	
	31.12.2022	**31.12.2021**
Κύκλος εργασιών (καθαρός)	626.202,42	394.451,45
Παροχές σε εργαζόμενους	--	--
Αποσβέσεις ενσωμάτων και άϋλων παγίων	(226.416,54)	(227.166,56)
Λοιπά έξοδα και ζημιές	(501.654,70)	(717.813,78)
Λοιπά έσοδα και κέρδη	19,71	163.722,86
Τόκοι & συναφή έσοδα/έξοδα (καθαρό)	(332.857,48)	(333.000,68)
Αποτελέσματα χρήσης προ φόρων	**(434.706,59)**	**(719.806,71)**
Φόρος εισοδήματος	--	--
Αποτελέσματα χρήσης μετά από φόρους	**(434.706,59)**	**(719.806,71)**

Το Μετοχικό Κεφάλαιο ανέρχεται σε € 14.466.967,20 και διαιρείται σε 492.912 μετοχές.
Το σύνολο ιδίων κεφαλαίων ανέρχεται σε € 17.977.331,55.

Το επισυναπτόμενες σημειώσεις (σελ. 6-8) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

Προσάρτημα των οικονομικών καταστάσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2022

1. Γενικές πληροφορίες για την Εταιρεία:

α) Επωνυμία: EUROTERRA A.E. ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

β) Νομικός τύπος: Ανώνυμη Εταιρεία.

γ) Περίοδος αναφοράς: 1.1.2022 - 31.12.2022

δ) Διεύθυνση της έδρας: Κοραή 5, Αθήνα, Τ.Κ. 105 64

ε) ΑΡ.Μ.Α.Ε.: 39222/01/Β/97/711(99) - ΓΕ.ΜΗ.: 123208501000

στ) Η Διοίκηση εκτιμά ότι η παραδοχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας είναι ενδεδειγμένη για την κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων.

ζ) Η Εταιρεία δεν έχει τεθεί σε εκκαθάριση.

η) Η Εταιρεία ανήκει στην κατηγορία (πολύ μικρή) οντότητα και έχει συντάξει συνοπτικό Ισολογισμό και συνοπτική Κατάσταση Αποτελεσμάτων, βάσει της παραγράφου 7 του άρθρου 16 του νόμου 4308/2014.

θ) Η Διοίκηση δηλώνει ότι οι οικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί σε πλήρη συμφωνία με τον παρόντα νόμο.

ι) Τα ποσά των οικονομικών καταστάσεων εκφράζονται σε ευρώ, που αποτελεί το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρείας.

ια) Τα ποσά δεν έχουν στρογγυλοποιηθεί εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά.

ιβ) Η Εταιρεία δεν κατέχει ίδιες μετοχές.

2. Χρηματοοικονομικές δεσμεύσεις, εγγυήσεις, και ενδεχόμενες υποχρεώσεις που δεν εμφανίζονται στον ισολογισμό

α) Χρηματοοικονομικές δεσμεύσεις

Η Εταιρεία έχει συνάψει τις κάτωθι δανειακές συμβάσεις:

- Ομολογιακό δάνειο Τράπεζας ΠΕΙΡΑΙΩΣ ποσού € 8.000.000,00
- Ομολογιακό δάνειο Τράπεζας ΠΕΙΡΑΙΩΣ ποσού € 3.000.000,00
- Ομολογιακό δάνειο Τράπεζας ΠΕΙΡΑΙΩΣ ποσού € 1.500.000,00
- Σύμβαση πίστωσης (αλληλόχρεο) ΠΕΙΡΑΙΩΣ € 589.574,90

β) Εγγυήσεις

Η Εταιρεία έχει χορηγήσει τις κάτωθι εγγυήσεις:

- Έχουν χορηγηθεί τρεις προσημειώσεις υποθήκης ύψους € 10.400.000, € 1.300.000 & € 3.900.000 σε εξασφάλιση Ομολογιακών Δανείων προς την Τράπεζα Πειραιώς υπολοίπου, κατά την 31.12.2022, συνολικού ποσού € 12.500.000,00.
- Έχει χορηγηθεί ενέχυρο επί μισθωτηρίων συμβολαίων, λογαριασμών καταθέσεων και επί ασφαλιστηρίου συμβολαίου.

γ) Προκαταβολές και πιστώσεις σε μέλη Δ.Σ.

Με απόφαση της από 27.12.2022 έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων χορηγήθηκε άδεια να δοθεί

προκαταβολή αμοιβής σε μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου συνολικού ποσού € 5.800 πλέον εργοδοτικών εισφορών. Την 31.12.2022 οφειλόταν το ποσό των € 4.504,89.

δ) Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις 2017-2022. Ως εκ τούτου τα φορολογικά αποτελέσματα των χρήσεων αυτών δεν έχουν καταστεί οριστικά. Η Εταιρεία δεν έχει προβεί σε εκτίμηση των πρόσθετων φόρων και των προσαυξήσεων που πιθανόν καταλογισθούν σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο και δεν έχει σχηματίσει σχετική πρόβλεψη για αυτή την ενδεχόμενη υποχρέωση.

Στις 19/05/2022 το Πρωτοδικείο Αθηνών εξέδωσε Διαταγή Πληρωμής (3806/2022) υπέρ της κας Ρίζου και κατά της Εταιρείας, μετά από αίτηση της κας Ρίζου, με σκοπό την ικανοποίηση απαίτησης τής κας Ρίζου που προκύπτει από ένα προσύμφωνο αγοραπωλησίας δύο εργατικών πολυκατοικιών σε οικόπεδο όμορο του οικοπέδου της Εταιρείας που υπεγράφη τον Δεκεμβρίου 2000. Βάσει του προσυμφώνου θα έπρεπε έως τον Δεκέμβριο του 2002 να είχε υπογραφεί το οριστικό συμβόλαιο, πράγμα που δεν έγινε.
Σε συνέχεια της διαταγής πληρωμής η κα Ρίζου επέδωσε στο JUMBO, το MyMarket, σε οκτώ (8) τράπεζες και σε τρεις (3) εταιρείες πληρωμών Κατασχετήριο εις χείρας τρίτων συντηρητικής κατάσχεσης των μισθωμάτων και των τραπεζικών λογαριασμών με δικαιούχο την Εταιρεία, τα οποία κατόπιν μετέτρεψε σε αναγκαστικής εκτέλεσης.
Με την Διαταγή Πληρωμής επιδικάστηκε στην κα Ρίζου κεφάλαιο ύψους €2.934.702 (το τίμημα πώλησης των δύο πολυκατοικιών βάσει του προσυμφώνου) πλέον τόκων υπερημερίας €4.977.709, ήτοι συνολικά €7.912.412, πλέον δικαστικής δαπάνης, ήτοι άνω των €8 εκατ.

Ήδη η Εταιρεία:

1. Κατέθεσε ανακοπή κατά της Πωλήτριας για την ακύρωση της Διαταγής πληρωμής που εξέδωσε σε βάρος της Εταιρείας, η οποία συζητήθηκε ενώπιον του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών στις 16.11.2022 και αναμένεται η έκδοση της σχετικής απόφασης.
2. Παράλληλα με την αίτηση ανακοπής για την ακύρωση της Διαταγής Πληρωμής, η Εταιρεία κατέθεσε: αίτηση ασφαλιστικών μέτρων (η οποία έγινε αποδεκτή από το δικαστήριο) και αίτηση αναστολής εκτέλεσης της Διαταγής Πληρωμής μέχρι την έκδοση απόφασης επί της παραπάνω ανακοπής. Η αίτηση αναστολής εκδικάστηκε στο Μονομελές Πρωτοδικείο Αθηνών στις 21/11/2022.
3. Στις 01/02/2023 το δικαστήριο με απόφασή του έκανε δεκτό το αίτημα της Εταιρείας (απόφ. 757/2023) και ανέστειλε την εκτέλεση της Διαταγής Πληρωμής μέχρι την έκδοση απόφασης επί της αίτησης ανακοπής, με αποτέλεσμα η κα Ρίζου να μην μπορεί να διενεργήσει μέχρι τότε οποιαδήποτε πράξη αναγκαστικής εκτέλεσης εις βάρος της Εταιρείας. Πρακτικά αυτό σημαίνει ότι δεν μπορεί η κα Ρίζου να επεκτείνει την επίδοση κατασχετηρίων εις χείρας τρίτων σε επιπλέον παραλήπτες για οποιοδήποτε περιουσιακό στοιχείο της Εταιρείας.
4. Τέλος η Εταιρεία έχει ασκήσει ενώπιον του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών και έτερη ανακοπή για την ακύρωση της αναγκαστικής κατάσχεσης που επέβαλε η Πωλήτρια εις χείρας τρίτων - Τραπεζών η οποία πρόκειται να συζητηθεί στις 10.02.2026.

Θεωρούμε ότι η υπόθεση θα έχει θετική έκβαση για την Εταιρεία.

3. Διόρθωση σφαλμάτων προηγούμενων περιόδων

Οι διορθώσεις σφαλμάτων καταχωρούνται με την αναδρομική διόρθωση των οικονομικών καταστάσεων όλων των χρήσεων που δημοσιοποιούνται μαζί με τις καταστάσεις της τρέχουσας χρήσης.

Στην κλειόμενη χρήση εντοπίσθηκαν τόκοι ληξιπρόθεσμων καθυστερημένων μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων που δεν επιβάρυναν τα αποτελέσματα προηγουμένων χρήσεων συνολικού ποσού € 612.847,22. Οι προσαρμογές στα ποσά της συγκριτικής πληροφόρησης έχουν ως ακολούθως:

Παθητικό	**Δημοσιευμένα**	**Διόρθωση**	**Προσαρμοσμένα**
Κεφάλαια και αποθεματικά	19.024.885,36	(612.847,22)	18.412.038,14
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	326.393,89	-	326.393,89
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	14.749.073,89	612.847,22	15.361.921,11
Σύνολο παθητικού	**34.100.353,14**	**-**	**34.100.353,14**

	Δημοσιευμένα 31.12.2021	**Διόρθωση 31.12.2021**	**Προσαρμοσμένα 31.12.2021**
Κύκλος εργασιών (καθαρός)	394.451,45	-	394.451,45
Αποσβέσεις ενσωμάτων και άϋλων παγίων	(227.166,56)	-	(227.166,56)
Λοιπά έξοδα και ζημιές	(717.813,78)	-	(717.813,78)
Λοιπά έσοδα και κέρδη	163.722,86	-	163.722,86
Τόκοι & συναφή έσοδα/έξοδα (καθαρό)	(14.910,40)	(318.090,28)	(333.000,68)
Αποτελέσματα χρήσης προ φόρων	**(401.716,43)**	**(318.090,28)**	**(719.806,71)**
Φόρος εισοδήματος	-	-	-
Αποτελέσματα χρήσης μετά από φόρους	**(401.716,43)**	**(318.090,28)**	**(719.806,71)**

4. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του ισολογισμού

Δεν υπάρχουν μεταγενέστερα των οικονομικών καταστάσεων γεγονότα, τα οποία να αφορούν την Εταιρεία και για τα οποία να επιβάλλεται σχετική γνωστοποίηση σύμφωνα με το Ν.4308/2014, όπως ισχύει.

Αθήνα, 12 Ιουλίου 2023

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ & ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ	ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.	Ο ΛΟΓΙΣΤΗΣ
ΜΗΛΟΠΟΥΛΟΣ ΧΡΗΣΤΟΣ Α.Δ.Τ. ΑΕ 139976	ΘΕΟΔΟΣΙΟΥ ΓΕΩΡΓΙΟΣ Α.Δ.Τ. ΑΝ 078124	ΣΤΑΜΑΤΗΣ ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ Α.Δ.Τ. ΑΒ301906 ΑΡ.ΑΔ. Ο.Ε.Ε. 30545 Α' ΤΑΞΗΣ

Β Ε Β Α Ι Ω Σ Η

Βεβαιώνεται ότι οι ανωτέρω οικονομικές καταστάσεις, (σελίδες 5 έως 8) είναι αυτές που αναφέρονται στην Έκθεση Ελέγχου μας με ημερομηνία 14 Ιουλίου 2023.

ΣΟΛ Crowe

Συνεργαζόμενοι Ορκωτοί Λογιστές Α.Ε.
Μέλος Δικτύου Crowe Global
Φωκ. Νέγρη 3, 11257 Αθήνα
Αρ.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 125- Α.Μ. ΕΛΤΕ 20

Αθήνα, 14 Ιουλίου 2023
Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Βάϊος Α. Ριζούλης
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 22041- Α.Μ. ΕΛΤΕ 1721