Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2023.10.31 14:19:29 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: 2103604815-9

E-mail: info@acci.gr

Αθήνα,31/10/2023

Αριθ. Πρωτ.:3093953

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **ΓΑΡΔΕΝΙΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**, το διακριτικό τίτλο **ΓΑΡΔΕΝΙΑ ΑΚΤΕΞΕ** και αριθμό ΓΕΜΗ **005238101000**.

Την **31/10/2023** καταχωρήθηκαν αυτοματοποιημένα στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), με **Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης 3841658,** οι εγκεκριμένες από την 27/10/2023 Γενική Συνέλευση οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία «ΓΑΡΔΕΝΙΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», το διακριτικό τίτλο «ΓΑΡΔΕΝΙΑ ΑΚΤΕΞΕ» και αριθμό ΓΕΜΗ **005238101000**, για τη χρήση 01/01/2022 έως 31/12/2022.

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

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

Η παρούσα ανακοίνωση αποτελει προιόν αυτοματοποιημένης καταχώρισης δυνάμει της διάταξης του άρθρου 26 του ν.4919/2022 με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου.

Ι. ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ 2021

Του Διοικητικού Συμβουλίου της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία

ΓΑΡΔΕΝΙΑ ΑΚΤΕΞΕ

Προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων

Κύριοι Μέτοχοι,

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4548/2018, και το Καταστατικό της Εταιρείας, σας υποβάλλουμε για την κλειόμενη χρήση από 01/01/2022 έως 31/12/2022, την ετήσια έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου, η οποία περιλαμβάνει τις εταιρικές οικονομικές καταστάσεις, και τις σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

1. Χρηματοοικονομικές Εξελίξεις και Επιδόσεις Περιόδου Αναφοράς

Η εταιρεία κατά την διάρκεια κλειόμενης χρήσης εξακολούθησε να δραστηριοποιείται στον τομέα της διαχείρισης των ακινήτων καθώς και στον τομέα της εκμετάλλευσης χρεογράφων και συμμετοχικών τίτλων εισηγμένων εταιρειών σε χρηματιστηριακές αγορές.

Κατά την τρέχουσα διαχειριστική χρήση τα συνολικά έσοδα της εταιρείας ανήλθαν σε ποσό 1.084 χιλ εκ των οποίο ποσό 76 χιλ. αφορούσαν έσοδα μόνο από την αξιοποίηση ακινήτων ενώ το υπόλοιπο ποσό των 1.008 χιλ σχετίζονται με εισοδήματα από την διαχείριση των χρεογράφων την παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών. Τα αποτελέσματα μετά φόρων ανέρχονται σε ζημιές 2.360 χιλ. έναντι ζημιών 1.072 χιλ. το 2021 συνέπεια κυρίως της δραστηριότητας διαχείρισης χρεογράφων. Οι συνολικές ζημιές της εταιρείας ανέρχονται σε 7.731 χιλ.

2 . Κίνδυνοι και Αβεβαιότητες

Οι προοπτικές του Εταιρείας ΓΑΡΔΕΝΙΑ ΑΚΤΕ ΞΕ παραμένουν θετικές καθότι η Διοίκηση της εταιρείας προσμένει θετικά αποτελέσματα από την δραστηριοποίηση της εταιρείας στο χώρο εκμετάλλευσης χρεογράφων και κινητών αξιών παρότι οι συνθήκες αγοράς δεν έχουν επιτρέψει την εκπλήρωση των προσδοκιών αυτών.

Η Διοίκηση στοχεύει στην διασπορά των σχετικών κινδύνων και στην εξισορρόπηση των πιθανών επιπτώσεων επί των οικονομικών μεγεθών της Εταιρείας.

Για την αντιμετώπιση των χρηματοοικονομικών κινδύνων χρησιμοποιεί τα κατάλληλα, κατά περίπτωση προϊόντα, όπως καταθέσεις σε τράπεζες, εμπορικούς χρεώστες και πιστωτές, λοιπούς λογαριασμούς εισπρακτέους και πληρωτέους, χρεόγραφα, μακροπρόθεσμα και βραχυπρόθεσμα δάνεια.

Ακολούθως αναλύεται η επίπτωση των βασικότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων στις δραστηριότητες της Εταιρείας.

Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία ελέγχει διαρκώς τις απαιτήσεις της και ενσωματώνει τις προκύπτουσες πληροφορίες στον πιστωτικό της έλεγχο. Παραδοσιακά, λόγω της φύσεως των εργασιών της, δεν εκτίθεται σε σημαντικό πιστωτικό κίνδυνο από εμπορικές απαιτήσεις.

Συναλλαγματικός κίνδυνος

Η Εταιρεία πραγματοποιεί συναλλαγές κυρίως σε Ευρώ, ενώ οι όποιες επενδυτικές θέσεις σε λοιπά νομίσματα γίνονται με σκοπό τη διαφοροποίηση του επενδυτικού της χαρτοφυλακίου.

Κίνδυνος επιτοκίου

Η πολιτική της Εταιρείας είναι να ελαχιστοποιεί την έκθεση στον κίνδυνο επιτοκίου μέσω της αναχρηματοδότησης μέρους του δανεισμού της με δανεισμό σταθερού επιτοκίου. Τα τραπεζικά δάνεια της εταιρείας είναι κυμαινόμενου επιτοκίου.

Κίνδυνος αγοράς

Η Εταιρεία, για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά της στοιχεία εκτίθεται σε κίνδυνο αγοράς ωστόσο η διοίκηση της εταιρείας παρακολουθεί στενά την εξέλιξη των μεταβολών. Δεν υπάρχουν παράγωγα αντιστάθμισής κίνδυνου.

Κίνδυνος ρευστότητας

Η ρευστότητα η Εταιρείας κρίνεται ικανοποιητική. Οι ανάγκες ρευστότητας παρακολουθούνται σε διάφορες χρονικές ζώνες, σε καθημερινή και εβδομαδιαία βάση καθώς και σε μια κυλιόμενη περίοδο 30 ημερών. Οι ανάγκες ρευστότητας για τους επόμενους 6 μήνες και το επόμενο έτος προσδιορίζονται μηνιαία. Η εταιρεία διατηρεί μετρητά και διαθέσιμα σε τράπεζες για να καλύψει ανάγκες ρευστότητας για περιόδους έως 30 ημερών.

3. Περιβαλλοντικές επιπτώσεις

Η εταιρεία δραστηριοποιείται σε τομείς οι οποίοι δεν έχουν ιδιαίτερες περιβαλλοντικές επιπτώσεις, ωστόσο η διοίκηση της εταιρείας εξετάζει και παρακολουθεί προσεκτικά τα περιβαλλοντικά θέματα με σκοπό την πρόληψη και τον έλεγχο της ρύπανσης και των

περιβαλλοντικών επιπτώσεων από την άσκηση της δραστηριότητας της. Η εταιρεία είναι πλήρες συμμορφωμένη με τους περιβαλλοντικούς κανονισμούς.

3. Απασχόληση προσωπικού

Η εταιρεία δεν απασχόλησε προσωπικό τόσο κατά την κλειόμενη χρήση όσο και κατά την προηγούμενη χρήση. Ως εκ τούτου δεν εφαρμόζονται πολιτικές διαχείρισης ανθρώπινου δυναμικού. Σε κάθε περίπτωση η διοίκηση της εταιρείας είναι πλήρως καταρτισμένη για την εφαρμογή των πολιτικών αυτών όπως διαφοροποίησης και ίσων ευκαιριών, του σεβασμού των δικαιωμάτων των εργαζόμενων και συνδικαλιστική ελευθερία, την υγιεινή και ασφάλεια στην εργασία, συστήματα εκπαίδευσης, τρόπος προαγωγών κτλ.

4. Δείκτες Απόδοσης

Κατά την περιγραφή των επιδόσεων της εταιρείας χρησιμοποιούνται δείκτες όπως:

Προσαρμοσμένα «Λειτουργικά αποτελέσματα (EBIT)» είναι ένας δείκτης με τον οποίο η Διοίκηση της εταιρείας κρίνει την λειτουργική απόδοση ενός τομέα δραστηριότητας. Το στοιχείο ορίζεται ως το Μικτό κέρδος, μείον τα Έξοδα διοίκησης και διάθεσης, μείον τα Έξοδα έρευνας και ανάπτυξης, πλέον/μείον τα Λοιπά έσοδα/(έξοδα) εκτός των κονδυλίων των Συναλλαγματικών διαφορών πληρωμής και αποτίμησης, των Απομειώσεων παγίων, των Απομειώσεων αποθεμάτων, των Λοιπών απομειώσεων και προβλέψεων και των Απομειώσεων / Διαγραφών απαιτήσεων, όπως παρουσιάζονται στις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις. Κατά την κλειόμενη χρήση το EBIT ανέρχεται σε ζημιές 1.490.774,16€ και το αντίστοιχο EBIT της προηγούμενης χρήσης ανέρχεται σε ζημιές 96.861,10.

«Καθαρό χρέος / (Πλεόνασμα)» είναι ένας δείκτης με τον οποίο η Διοίκηση της εταιρείας κρίνει την ταμιακή θέση ενός τομέα δραστηριότητας σε κάθε χρονική στιγμή. Το «Καθαρό Χρέος» ορίζεται ως το σύνολο των υποχρεώσεων από δάνεια και χρηματοδοτικές μισθώσεις μείον τα χρηματικά διαθέσιμα και χρεόγραφα βραχυχρόνιας διακράτησης. Κατά την κλειόμενη χρήση η εταιρεία παρουσίαζε καθαρό χρέος ύψους 6.786 χιλ. ενώ το αντίστοιχο μέγεθος της προηγούμενης χρήσης ανέρχεται σε πλεόνασμα 11.731 χιλ.

Το «EBITDA» ορίζεται ως τα Λειτουργικά αποτελέσματα (EBIT), πλέον οι αποσβέσεις παγίων, μείον οι αναλογούσες στη χρήση επιχορηγήσεις παγίων, όπως παρουσιάζονται στις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις. Κατά την κλειόμενη χρήση

ο «EBITDA» είναι ζημιά 1.339 χιλ. ενώ το αντίστοιχο μέγεθος του της προηγούμενης χρήσης ήταν ζημιά 51 χιλ.

Οι ως άνω επιδόσεις θεωρούνται από την διοίκησης της εταιρείας ως συνέπεια των συγκυριών στις οποίες η εταιρεία λειτουργεί.

5. Σημαντικά γεγονότα για τη χρήση 2022

Πραγματοποιήθηκε η άρση των εμπράγματων βαρών που υπήρχαν σε ακίνητο της εταιρείας από προηγούμενους δανεισμούς που έχουν εξοφληθεί στο σύνολο τους. Περαιτέρω η εταιρεία προέβη σε πώληση κινητών αξίων αξίας €9.501.728 με το *προϊόν της ρευστοποίησης να χρησιμοποιείται για την* μείωση μ/π δανεισμού.

Η ονομαστική αξία του μακροπρόθεσμου δανεισμού έχει περιοριστεί σε €21.232.000 εξαιτίας της ρευστοποίησης μέρους των κινητών αξίων και της περαιτέρω αύξηση της καθαρής θέσης με καταβολή μετρητών από τον μέτοχο. Από τον μ/π δανεισμό μόνο ποσό ύψους €3 εκ είναι κυμαινομένου επιτοκίου.

6. Σημαντικά Γεγονότα μετά τη λήξη της χρήσης 2022

Ρευστοποιήθηκαν χρεόγραφα και επενδύσεις και εξοφλήθηκε βραχυπρόθεσμος δανεισμός κυμαινομένου επιτοκίου ύψους €11 εκ. Τα χρεόγραφα που παραμένουν στο χαρτοφυλάκιο έχουν ονομαστική αξία €2,5 εκ.

7. Προβλεπόμενη πορεία και Εξέλιξη

Η Διοίκηση αναμένει ανοδική πορεία για την εταιρεία, δεδομένου ότι ήδη υλοποιούνται σχέδια για περαιτέρω ανάπτυξη της. Επίσης η Διοίκηση της εταιρείας θα καταβάλλει περαιτέρω προσπάθειες για την ελαχιστοποίηση της έκθεση της εταιρείας στον κίνδυνο μεταβολής των τιμών, στον πιστωτικό κίνδυνο, στον κίνδυνο ρευστότητας και στον κίνδυνο ταμειακών ροών.

Αθήνα, 27.10.2023

ΤΟ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

Ο Πρόεδρος ΔΣ
ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΠΕΡΙΣΤΕΡΗΣ

ΓΑΡΔΕΝΙΑ ***ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ – ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ***

Ομήρου 58, Αθήνα 10672- ΑΦΜ 999506435 ΔΟΥ ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ - ΑΡ.Μ.Α.Ε.54332/01/Β/03/342(2004) – ΑΡ.ΓΕΜΗ ΑΡ. ΓΕΜΗ 5238101000

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

χρήσης

1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2022

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

I.	ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ 2022	2
II.	ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022	5
1	ΣΥΣΤΑΣΗ ΚΑΙ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	8
2	ΒΑΣΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗΣ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ	8
3	ΒΑΣΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ	9
4	ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	18
5	ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ ΣΕ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ, ΣΥΓΓΕΝΕΙΣ ΚΑΙ ΚΟΙΝΟΠΡΑΞΙΕΣ	18
6	ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΠΡΟΚΑΤΑΒΟΛΕΣ	18
7	ΧΡΗΜΑΤΙΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ	19
8	ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	19
9	ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ & ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΕΙΣ ΝΕΟ	19
10	ΔΑΝΕΙΑ	20
11	ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	20
12	ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	20
13	ΚΥΚΛΟΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ	20
14	ΚΟΣΤΟΣ ΠΩΛΗΣΕΩΝ, ΕΞΟΔΑ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ	21
15	ΛΟΙΠΑ ΕΣΟΔΑ/ (ΕΞΟΔΑ) ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ	21
16	ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΣΟΔΑ/ (ΕΞΟΔΑ)	21
17	ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ (ΤΡΕΧΩΝ ΚΑΙ ΑΝΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΣ) – ΑΝΕΛΕΓΚΤΕΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ	21
18	ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ	22
19	ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	22
20	ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ	23
21	ΠΡΟΤΑΣΗ ΔΙΑΘΕΣΕΩΣ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΗΣ	23

I. ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ 2022

Του Διοικητικού Συμβουλίου της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία

ΓΑΡΔΕΝΙΑ ΑΚΤΕΞΕ

Προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων

Κύριοι Μέτοχοι,

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4548/2018, και το Καταστατικό της Εταιρείας, σας υποβάλλουμε για την κλειόμενη χρήση από 01/01/2022 έως 31/12/2022, την ετήσια έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου, η οποία περιλαμβάνει τις εταιρικές οικονομικές καταστάσεις, και τις σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

1. Χρηματοοικονομικές Εξελίξεις και Επιδόσεις Περιόδου Αναφοράς

Η εταιρεία κατά την διάρκεια κλειόμενης χρήσης εξακολούθησε να δραστηριοποιείται στον τομέα της διαχείρισης των ακινήτων καθώς και στον τομέα της εκμετάλλευσης χρεογράφων και συμμετοχικών τίτλων εισηγμένων εταιρειών σε χρηματιστηριακές αγορές.

Κατά την τρέχουσα διαχειριστική χρήση τα συνολικά έσοδα της εταιρείας ανήλθαν σε ποσό 1.084 χιλ εκ των οποίο ποσό 76 χιλ. αφορούσαν έσοδα μόνο από την αξιοποίηση ακινήτων ενώ το υπόλοιπο ποσό των 1.008 χιλ σχετίζονται με εισοδήματα από την διαχείριση των χρεογράφων την παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών. Τα αποτελέσματα μετά φόρων ανέρχονται σε ζημιές 2.360 χιλ. έναντι ζημιών 1.072 χιλ. το 2021 συνέπεια κυρίως της δραστηριότητας διαχείρισης χρεογράφων. Οι συνολικές ζημιές της εταιρείας ανέρχονται σε 7.731 χιλ.

2 . Κίνδυνοι και Αβεβαιότητες

Οι προοπτικές του Εταιρείας ΓΑΡΔΕΝΙΑ ΑΚΤΕ ΞΕ παραμένουν θετικές καθότι η Διοίκηση της εταιρείας προσμένει θετικά αποτελέσματα από την δραστηριοποίηση της εταιρείας στο χώρο εκμετάλλευσης χρεογράφων και κινητών αξιών παρότι οι συνθήκες αγοράς δεν έχουν επιτρέψει την εκπλήρωση των προσδοκιών αυτών.

Η Διοίκηση στοχεύει στην διασπορά των σχετικών κινδύνων και στην εξισορρόπηση των πιθανών επιπτώσεων επί των οικονομικών μεγεθών της Εταιρείας.

Για την αντιμετώπιση των χρηματοοικονομικών κινδύνων χρησιμοποιεί τα κατάλληλα, κατά περίπτωση προϊόντα, όπως καταθέσεις σε τράπεζες, εμπορικούς χρεώστες και πιστωτές, λοιπούς λογαριασμούς εισπρακτέους και πληρωτέους, χρεόγραφα, μακροπρόθεσμα και βραχυπρόθεσμα δάνεια.

Ακολούθως αναλύεται η επίπτωση των βασικότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων στις δραστηριότητες της Εταιρείας.

Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία ελέγχει διαρκώς τις απαιτήσεις της και ενσωματώνει τις προκύπτουσες πληροφορίες στον πιστωτικό της έλεγχο. Παραδοσιακά, λόγω της φύσεως των εργασιών της, δεν εκτίθεται σε σημαντικό πιστωτικό κίνδυνο από εμπορικές απαιτήσεις.

Συναλλαγματικός κίνδυνος

Η Εταιρεία πραγματοποιεί συναλλαγές κυρίως σε Ευρώ, ενώ οι όποιες επενδυτικές θέσεις σε λοιπά νομίσματα γίνονται με σκοπό τη διαφοροποίηση του επενδυτικού της χαρτοφυλακίου.

Κίνδυνος επιτοκίου

Η πολιτική της Εταιρείας είναι να ελαχιστοποιεί την έκθεση στον κίνδυνο επιτοκίου μέσω της αναχρηματοδότησης μέρους του δανεισμού της με δανεισμό σταθερού επιτοκίου. Τα τραπεζικά δάνεια της εταιρείας είναι κυμαινόμενου επιτοκίου.

Κίνδυνος αγοράς

Η Εταιρεία, για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά της στοιχεία εκτίθεται σε κίνδυνο αγοράς ωστόσο η διοίκηση της εταιρείας παρακολουθεί στενά την εξέλιξη των μεταβολών. Δεν υπάρχουν παράγωγα αντιστάθμισής κίνδυνου.

Κίνδυνος ρευστότητας

Η ρευστότητα η Εταιρείας κρίνεται ικανοποιητική. Οι ανάγκες ρευστότητας παρακολουθούνται σε διάφορες χρονικές ζώνες, σε καθημερινή και εβδομαδιαία βάση καθώς και σε μια κυλιόμενη περίοδο 30 ημερών. Οι ανάγκες ρευστότητας για τους επόμενους 6 μήνες και το επόμενο έτος προσδιορίζονται μηνιαία. Η εταιρεία διατηρεί μετρητά και διαθέσιμα σε τράπεζες για να καλύψει ανάγκες ρευστότητας για περιόδους έως 30 ημερών.

3. Περιβαλλοντικές επιπτώσεις

Η εταιρεία δραστηριοποιείται σε τομείς οι οποίοι δεν έχουν ιδιαίτερες περιβαλλοντικές επιπτώσεις, ωστόσο η διοίκηση της εταιρείας εξετάζει και παρακολουθεί προσεκτικά τα περιβαλλοντικά θέματα με σκοπό την πρόληψη και τον έλεγχο της ρύπανσης και των περιβαλλοντικών επιπτώσεων από την άσκηση της δραστηριότητας της. Η εταιρεία είναι πλήρες συμμορφωμένη με τους περιβαλλοντικούς κανονισμούς.

3. Απασχόληση προσωπικού

Η εταιρεία δεν απασχόλησε προσωπικό τόσο κατά την κλειόμενη χρήση όσο και κατά την προηγούμενη χρήση. Ως εκ τούτου δεν εφαρμόζονται πολιτικές διαχείρισης ανθρώπινου δυναμικού. Σε κάθε περίπτωση η διοίκηση της εταιρείας είναι πλήρως καταρτισμένη για την εφαρμογή των πολιτικών αυτών όπως διαφοροποίησης και ίσων ευκαιριών, του σεβασμού των δικαιωμάτων των εργαζόμενων και συνδικαλιστική ελευθερία, την υγιεινή και ασφάλεια στην εργασία, συστήματα εκπαίδευσης, τρόπος προαγωγών κτλ.

4. Δείκτες Απόδοσης

Κατά την περιγραφή των επιδόσεων της εταιρείας χρησιμοποιούνται δείκτες όπως:

Προσαρμοσμένα «Λειτουργικά αποτελέσματα (EBIT)» είναι ένας δείκτης με τον οποίο η Διοίκηση της εταιρείας κρίνει την λειτουργική απόδοση ενός τομέα δραστηριότητας. Το στοιχείο ορίζεται ως το Μικτό κέρδος, μείον τα Έξοδα διοίκησης και διάθεσης, μείον τα Έξοδα έρευνας και ανάπτυξης, πλέον/μείον τα Λοιπά έσοδα/(έξοδα) εκτός των κονδυλίων των Συναλλαγματικών διαφορών πληρωμής και αποτίμησης, των Απομειώσεων παγίων, των Απομειώσεων αποθεμάτων, των Λοιπών απομειώσεων και προβλέψεων και των Απομειώσεων / Διαγραφών απαιτήσεων, όπως παρουσιάζονται στις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις. Κατά την κλειόμενη χρήση το EBIT ανέρχεται σε ζημιές 1.490.774,16€ και το αντίστοιχο EBIT της προηγούμενης χρήσης ανέρχεται σε ζημιές 96.861,10.

«Καθαρό χρέος / (Πλεόνασμα)» είναι ένας δείκτης με τον οποίο η Διοίκηση της εταιρείας κρίνει την ταμιακή θέση ενός τομέα δραστηριότητας σε κάθε χρονική στιγμή. Το «Καθαρό Χρέος» ορίζεται ως το σύνολο των υποχρεώσεων από δάνεια και χρηματοδοτικές μισθώσεις μείον τα χρηματικά διαθέσιμα και χρεόγραφα βραχυχρόνιας διακράτησης. Κατά την κλειόμενη χρήση η εταιρεία παρουσίαζε καθαρό χρέος ύψους 6.786 χιλ. ενώ το αντίστοιχο μέγεθος της προηγούμενης χρήσης ανέρχεται σε πλεόνασμα 11.731 χιλ.

Το «EBITDA» ορίζεται ως τα Λειτουργικά αποτελέσματα (EBIT), πλέον οι αποσβέσεις παγίων, μείον οι αναλογούσες στη χρήση επιχορηγήσεις παγίων, όπως παρουσιάζονται στις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις. Κατά την κλειόμενη χρήση ο «EBITDA» είναι ζημιά 1.339 χιλ. ενώ το αντίστοιχο μέγεθος του της προηγούμενης χρήσης ήταν ζημιά 51 χιλ.

Οι ως άνω επιδόσεις θεωρούνται από την διοίκησης της εταιρείας ως συνέπεια των συγκυριών στις οποίες η εταιρεία λειτουργεί.

5. Σημαντικά γεγονότα για τη χρήση 2022

Πραγματοποιήθηκε η άρση των εμπράγματων βαρών που υπήρχαν σε ακίνητο της εταιρείας από προηγούμενους δανεισμούς που έχουν εξοφληθεί στο σύνολο τους. Περαιτέρω η εταιρεία προέβη σε πώληση κινητών αξίων αξίας €9.501.728 με το *προϊόν της ρευστοποίησης να χρησιμοποιείται για την* μείωση μ/π δανεισμού.

Η ονομαστική αξία του μακροπρόθεσμου δανεισμού έχει περιοριστεί σε €21.232.000 εξαιτίας της ρευστοποίησης μέρους των κινητών αξίων και της περαιτέρω αύξηση της καθαρής θέσης με καταβολή μετρητών από τον μέτοχο. Από τον μ/π δανεισμό μόνο ποσό ύψους €3 εκ είναι κυμαινομένου επιτοκίου.

6. Σημαντικά Γεγονότα μετά τη λήξη της χρήσης 2022

Ρευστοποιήθηκαν χρεόγραφα και επενδύσεις και εξοφλήθηκε βραχυπρόθεσμος δανεισμός κυμαινομένου επιτοκίου ύψους €11 εκ. Τα χρεόγραφα που παραμένουν στο χαρτοφυλάκιο έχουν ονομαστική αξία €2,5 εκ.

7. Προβλεπόμενη πορεία και Εξέλιξη

Η Διοίκηση αναμένει ανοδική πορεία για την εταιρεία, δεδομένου ότι ήδη υλοποιούνται σχέδια για περαιτέρω ανάπτυξη της. Επίσης η Διοίκηση της εταιρείας θα καταβάλλει περαιτέρω προσπάθειες για την ελαχιστοποίηση της έκθεση της εταιρείας στον κίνδυνο μεταβολής των τιμών, στον πιστωτικό κίνδυνο, στον κίνδυνο ρευστότητας και στον κίνδυνο ταμειακών ροών.

Αθήνα, 27.10.2023

ΤΟ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

Ο Πρόεδρος ΔΣ
ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΠΕΡΙΣΤΕΡΗΣ

ΙΙ. ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022
(1 Ιανουαρίου-31 Δεκεμβρίου 2022)
Σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα

Οι συνημμένες Οικονομικές Καταστάσεις εγκρίθηκαν από την Τακτική Γενική Συνέλευση της ΓΑΡΔΕΝΙΑ ΑΚΤΕΞΕ την 27η Οκτωβρίου 2023 και έχουν αναρτηθεί στο διαδίκτυο στην ηλεκτρονική διεύθυνση http://www.gardenia-sa.eu/ , όπου και θα παραμείνουν στη διάθεση του εκάστοτε ενδιαφερομένου για χρονικό διάστημα τουλάχιστον 5 ετών από την ημερομηνία της συντάξεως και δημοσιοποιήσεως τους.

Ο Πρόεδρος ΔΣ
ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΠΕΡΙΣΤΕΡΗΣ

ΤΟ ΜΕΛΟΣ ΔΣ
ΦΩΤΕΙΝΗ ΧΑΤΖΗ

Ο Προϊστάμενος Λογιστηρίου

ΑΡΤΑΝ ΤΖΑΝΑΡΙ
ΑΜ ΟΕΕ 0064937, Α' ΤΑΞΗΣ

ΓΑΡΔΕΝΙΑ ΑΚΤΕΞΕ
Ομήρου 58, Αθηνα 10672
ΑΦΜ 999506435 - ΑΡ. ΓΕΜΗ 5238101000

Ισολογισμός **(Χρηματοοικονομικά στοιχεία σε κόστος κτήσης)**	**Σημείωση**	**31/12/2022**	**31/12/2021**
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Ενσώματα πάγια			
Επενδύσεις σε ακίνητα	4	6.352.039,68	6.231.192,63
Σύνολο		**6.352.039,68**	**6.231.192,63**
Προκαταβολές και μη κυκλοφορούντα στοιχεία υπό κατασκευή		0,00	26.000,00
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία			
Συμμετοχές σε θυγατρικές, συγγενείς και κοινοπραξίες	5	33.126.470,56	45.028.123,40
Σύνολο		33.126.470,56	45.054.123,40
Σύνολο μακροπρόθεσμου ενεργητικού		**39.478.510,24**	**51.285.316,03**
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές			
Λοιπές απαιτήσεις	6	5.839,80	5.839,80
Λοιπά χρηματοοικονομικά στοιχεία	6	15.095.537,66	15.043.529,29
Προπληρωμένα έξοδα	6	2.110,29	2.110,29
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	7	1.841.341,51	516.383,54
Σύνολο		**16.944.829,26**	**15.567.862,92**
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού		**16.944.829,26**	**15.567.862,92**
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		**56.423.339,50**	**66.853.178,95**
ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ			
Καταβλημένα κεφάλαια			
Κεφάλαιο	8	10.500.000,00	10.500.000,00
Υπέρ το άρτιο	9	11.993.720,00	11.993.610,00
Καταθέσεις ιδιοκτητών		9.190.000,00	0,00
Σύνολο		31.683.720,00	22.493.610,00
Αποθεματικά και αποτελέσματα εις νέο			
Κέρδη / Ζημιές εις νέον	9	-7.731.334,65	-5.370.756,22
Σύνολο		-7.731.334,65	-5.370.756,22
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**23.952.385,35**	**17.122.853,78**
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δάνεια	10	21.188.480,99	38.305.861,38
Σύνολο		**21.188.480,99**	**38.305.861,38**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Τραπεζικά δάνεια	10	11.037.386,37	11.014.792,22
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπροθέσμων δανείων	10	244.041,10	356.379,51
Εμπορικές υποχρεώσεις	10	373,86	576,44
Λοιποί φόροι και τέλη	11	0,00	32.572,56
Λοιπές υποχρεώσεις	11	671,83	671,83
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα		0,00	19.471,23
Σύνολο		**11.282.473,16**	**11.424.463,79**
Σύνολο υποχρεώσεων		**32.470.954,15**	**49.730.325,17**
ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ ΚΑΙ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ		**56.423.339,50**	**66.853.178,95**

ΓΑΡΔΕΝΙΑ ΑΚΤΕΞΕ
Ομήρου 58, Αθηνα 10672
ΑΦΜ 999506435 - ΑΡ. ΓΕΜΗ 5238101000

Κατάσταση Αποτελεσμάτων κατά λειτουργία		31/12/2022	31/12/2021
Κύκλος εργασιών (καθαρός)	12	1.083.646,69	119.769,92
Κόστος πωλήσεων	13	-277.437,76	-177.652,25
Μικτό αποτέλεσμα		**806.208,93**	**-57.882,33**
Έξοδα διοίκησης	13	-20.153,51	-21.101,31
Λοιπά έξοδα και ζημιές	14	-105.434,76	-19.576,51
Κέρδη και ζημίες από διάθεση μη κυκλοφορούντων στοιχείων		-2.171.394,82	0,00
Αποτελέσματα προ τόκων και φόρων		**-1.490.774,16**	**-98.560,15**
Πιστωτικοί τόκοι και συναφή έσοδα	15	0,00	0,48
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	17	-869.804,27	-973.452,33
Αποτέλεσμα προ φόρων		**-2.360.578,43**	**-1.072.012,00**
Φόροι εισοδήματος	16	0,00	0,00
Αποτέλεσμα περιόδου μετά από φόρους		**-2.360.578,43**	**-1.072.012,00**

Ο Πρόεδρος ΔΣ
ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΠΕΡΙΣΤΕΡΗΣ

ΤΟ ΜΕΛΟΣ ΔΣ
ΦΩΤΕΙΝΗ ΧΑΤΖΗ

Ο Προϊστάμενος Λογιστηρίου

ΑΡΤΑΝ ΤΖΑΝΑΡΙ
ΑΜ ΟΕΕ 0064937, Α' ΤΑΞΗΣ

1 ΣΥΣΤΑΣΗ ΚΑΙ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Η «ΓΑΡΔΕΝΙΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ-ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ-ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» συστήθηκε με την υπ' αριθμ. 10.772/21.5.2003 πράξη της συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίας Παναγιώτη Τσαγγάρη και έλαβε ΑΡ.Μ.Α.Ε. 54332/ 01ΑΤ/Β/03/187. Έχει έδρα την Αθήνα , οδός Ομήρου 58 και η διάρκεια της είναι 50 έτη από την ημερομηνία της αρχικής εγκριτικής απόφασης της Νομαρχίας Αθηνών, δηλαδή μέχρι 21.5.2053.

Στις κύριες δραστηριότητες της εταιρείας είναι:

Η αγορά, πώληση, μίσθωση, υπομίσθωση, οργάνωση, διαχείριση και εν γένει εκμετάλλευση ακινήτων παντός είδους του ανήκουν στην εταιρεία ή και σε τρίτους και η παροχή συμβουλών επί τεχνικών θεμάτων και εν γένει επί των ως άνω αντικειμένων και η άσκηση κτηματικών εργασιών.

Η διαχείριση παντός είδους χρεογράφων ή κινητών αξιών εισηγμένων σε χρηματιστηριακή αγορά ή μη.

2 ΒΑΣΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗΣ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

α) Βάση σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων

Οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις (εφεξής οι «οικονομικές καταστάσεις») έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα όπως έχουν τέθηκαν σε εφαρμογή σύμφωνα με το Νόμο 4308/2014 για χρήσεις που ξεκινάνε από 1ης Ιανουαρίου 2015. Δεν υπάρχουν Πρότυπα που να έχουν εφαρμοστεί πριν την ημερομηνία έναρξης. Επίσης, οι οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί βάσει της αρχής του ιστορικού κόστους.

Η εταιρεία έως την 31η Δεκεμβρίου 2014 τηρούσε τα λογιστικά της βιβλία και συνέτασσε οικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τις διατάξεις του ΚΝ 2190/1920 και την ισχύουσα φορολογική νομοθεσία. Από την 1η Ιανουαρίου 2015 και εφεξής υποχρεούται, βάσει των διατάξεων της κείμενης νομοθεσίας να συντάσσει τις Καταστατικές Οικονομικές Καταστάσεις της σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα. Η Εταιρεία εξακολουθεί να τηρεί τα λογιστικά της βιβλία σύμφωνα με τις διατάξεις της φορολογικής νομοθεσίας όπως έχει σχετικό δικαίωμα. Στη συνέχεια πραγματοποιούνται εγγραφές προσαρμογής, προκειμένου να καταρτιστούν οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα.

Η εταιρεία ανήκει στην κατηγορία των μικρών οντοτήτων του άρθρου 1 παρ.2α του ΚΝ.4308/2014 και δεν κάνει χρήση των επιλογών των παραγραφών 7 & 8 του άρθρου 16 του ιδίου Νόμου

3 ΒΑΣΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ

Οι λογιστικές αρχές που υιοθετήθηκαν κατά τη σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων είναι όσες προβλέπονται από τις διατάξεις του Ν. 4308/2014. Κάτωθι παρουσιάζονται οι σημαντικότερες αρχές παρουσίας και αποτίμησης των στοιχείων που απαρτίζουν τις οικονομικές καταστάσεις:

α) Νόμισμα Λειτουργίας και Παρουσίασης και Μετατροπή ξένων νομισμάτων:

Το νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης της εταιρείας είναι το Ευρώ. Οι συναλλαγές σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται σε Ευρώ χρησιμοποιώντας τις συναλλαγματικές ισοτιμίες οι οποίες ισχύουν κατά την ημερομηνία των συναλλαγών. Οι απαιτήσεις και υποχρεώσεις σε ξένο νόμισμα προσαρμόζονται ώστε να αντανακλούν τις συναλλαγματικές ισοτιμίες της ημερομηνίας ισολογισμού.

Τα κέρδη και οι ζημίες που προκύπτουν από τις συναλλαγές σε ξένα νομίσματα αλλά και από την αποτίμηση τέλους χρήσεως των νομισματικών στοιχείων σε ξένα νομίσματα περιλαμβάνονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων της χρήσεως.

β) Ενσώματα και άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία (Άρθρο 18. Ν. 4308/2014):

Οι ενσώματες ακινητοποιήσεις περιλαμβάνουν ακίνητα ταξινομημένα ως επενδυτικά ακίνητα.

Κατά την αρχική αναγνώριση, τα πάγια στοιχεία επιμετρούνται στο κόστος κτήσης. Το κόστος κτήσης περιλαμβάνει κάθε δαπάνη που απαιτείται για να περιέλθει ένα περιουσιακό στοιχείο στην παρούσα κατάσταση ή θέση ή επιδιωκόμενη χρήση. Δηλαδή, περιλαμβάνει το σύνολο των ταμειακών διαθεσίμων ή ταμειακών ισοδύναμων ή την εύλογη αξία άλλου ανταλλάγματος που δίνεται κατά το χρόνο απόκτησης ή κατασκευής, κατά τα ειδικότερα οριζόμενα στο νόμο.

Το κόστος αποσυναρμολόγησης, απομάκρυνσης ή αποκατάστασης ενός πάγιου στοιχείου προσαυξάνει το κόστος κτήσης του, όταν η σχετική υποχρέωση γεννάται για την επιχείρηση ως αποτέλεσμα της αρχικής εγκατάστασης του παγίου ή της χρήσης του στη διάρκεια μιας συγκεκριμένης περιόδου, ανεξάρτητα από το ύψος των παραγόμενων προϊόντων ή υπηρεσιών. Δηλαδή, όταν το κόστος αυτό δεν σχετίζεται με την παραγωγή των προϊόντων ή υπηρεσιών (δεν έχει σχέση με το ύψος της παραγωγής) και η σχετική δαπάνη θεωρείται αναπόσπαστο μέρος της δημιουργίας του παγίου

Η προσαύξηση της αξίας του παγίου κατά την αρχική αναγνώρισή του με τις δαπάνες αποσυναρμολόγησης, απομάκρυνσης ή αποκατάστασης, προσδιορίζεται βάσει της παρούσας αξίας του ποσού που εκτιμάται ότι θα απαιτηθεί μελλοντικά και αναγνωρίζεται αντίστοιχη πρόβλεψη (υποχρέωση) στον ισολογισμό.

Όταν το κόστος αποσυναρμολόγησης, απομάκρυνσης ή αποκατάστασης ενσώματων πάγιων στοιχείων σχετίζεται με την παραγωγή των προϊόντων ή των υπηρεσιών (συναρτάται με το ύψος παραγωγής), η σχετική δαπάνη δεν προσαυξάνει την αξία του παγίου κατά την αρχική του αναγνώριση, αλλά το ποσό που αναλογεί στο ύψος παραγωγής μιας περιόδου επιβαρύνει το σχετικό κόστος παραγωγής με αναγνώριση της σχετικής πρόβλεψης (υποχρέωσης) στον ισολογισμό.

Οι επισκευές και συντηρήσεις καταχωρούνται στα έξοδα της χρήσης κατά την οποία πραγματοποιούνται. Σημαντικές βελτιώσεις κεφαλαιοποιούνται στο κόστος των αντίστοιχων παγίων εφόσον αυτές προσαυξάνουν την ωφέλιμη ζωή, αυξάνουν την παραγωγικότητα ή βελτιώνουν την αποδοτικότητα των αντίστοιχων παγίων.

Οι δαπάνες ανάπτυξης αντιμετωπίζονται ως (άυλο) πάγιο όταν πληρούνται όλες οι αναφερόμενες προϋποθέσεις στην περίπτωση (δ) της παραγράφου 1 του άρθρου 18 Ν.4308/2014, ώστε να διασφαλίζεται ότι το σχετικό ποσό είναι ανακτήσιμο.

Μεταγενέστερα της αρχικής τους αναγνώρισης, τα πάγια περιουσιακά στοιχεία (ενσώματα, βιολογικά, και άυλα -ιδιόκτητα ή μισθωμένα με χρηματοδοτική μίσθωση), δηλαδή σε κάθε ημερομηνία που συντάσσονται χρηματοοικονομικές καταστάσεις, επιμετρούνται στο αρχικό κόστος κτήσης, πλέον των δαπανών βελτίωσης, πλέον των δαπανών επισκευής και συντήρησης (μόνο εφόσον πληρούν τον ορισμό του περιουσιακού στοιχείου), και αφαιρουμένων των προσαρμογών αξίας (αποσβέσεις και απομειώσεις)

Το κόστος κτήσης ενός ιδιοπαραγόμενου παγίου, ενσώματου ή βιολογικού, περιλαμβάνει το σύνολο των δαπανών που απαιτούνται για να φθάσει το στοιχείο στην κατάσταση λειτουργίας για την οποία προορίζεται

Τα στοιχεία των ενσώματων ακινητοποιήσεων διαγράφονται κατά την πώληση ή την απόσυρσή τους ή όταν δεν αναμένονται περαιτέρω οικονομικά οφέλη από τη συνεχιζόμενη χρήση τους. Τα κέρδη ή οι ζημιές που προκύπτουν από τη διαγραφή ενός παγίου περιλαμβάνονται στη κατάσταση αποτελεσμάτων της χρήσης κατά την οποία το εν λόγω πάγιο διαγράφεται.

Οι ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση περιλαμβάνουν πάγια υπό εκτέλεση και απεικονίζονται στο κόστος τους. Οι ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση δεν αποσβένονται μέχρι να ολοκληρωθεί το πάγιο και να τεθεί σε παραγωγική λειτουργία.

Οι αποσβέσεις υπολογίζονται βάσει της σταθερής μεθόδου, (χωρίς την αφαίρεση υπολειμματικής αξίας), με συντελεστές οι οποίοι προσεγγίζουν την σχετική ωφέλιμη διάρκεια ζωής των εν λόγω παγίων, περιλαμβάνονται δε στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Η ωφέλιμη διάρκεια ζωής ανά κατηγορία σημαντικών παγίων έχουν ως ακολούθως:

Επενδυτικά Ακίνητα	25 έτη

Οι χρηματοδοτικές μισθώσεις που μεταφέρουν στην Εταιρεία ουσιωδώς όλους τους κινδύνους και τα οφέλη που σχετίζονται με το μισθωμένο πάγιο, κεφαλαιοποιούνται κατά την έναρξη της μίσθωσης στην εύλογη αξία του μισθωμένου παγίου ή, αν αυτή είναι χαμηλότερη, στη παρούσα αξία των ελάχιστων μισθωμάτων. Οι πληρωμές για χρηματοδοτικές μισθώσεις επιμερίζονται μεταξύ των χρηματοοικονομικών εξόδων και της μείωσης της χρηματοδοτικής υποχρέωσης, ώστε να επιτευχθεί ένα σταθερό επιτόκιο στο εναπομείναν υπόλοιπο της υποχρέωσης. Τα χρηματοοικονομικά έξοδα χρεώνονται απευθείας στα αποτελέσματα. Τα κεφαλαιοποιηθέντα μισθωμένα με χρηματοδοτική μίσθωση πάγια αποσβένονται με την ευθεία μέθοδο την εκτιμώμενη ωφέλιμη ζωή του παγίου.

Μισθώσεις όπου ο εκμισθωτής διατηρεί όλους τους κινδύνους και τα οφέλη της ιδιοκτησίας του παγίου καταχωρούνται ως λειτουργικά μισθώματα. Οι πληρωμές των λειτουργικών μισθωμάτων αναγνωρίζονται ως ένα έξοδο στην κατάσταση αποτελεσμάτων σε σταθερή βάση κατά την διάρκεια της μίσθωσης.

γ) Χρηματοοικονομικά Περιουσιακά Στοιχεία (Άρθρο 19. Ν. 4308/2014):

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρώνται κατά την αρχική τους αναγνώριση στο κόστος που απαιτήθηκε για την απόκτησή τους. Το κόστος κτήσης περιλαμβάνει το σύνολο των ταμειακών διαθεσίμων (ή ταμειακών ισοδύναμων) ή την εύλογη αξία άλλου ανταλλάγματος που διατέθηκε για την απόκτηση, πλέον δαπάνες αγοράς.

Μεταγενέστερα της αρχικής αναγνώρισης, η επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών στοιχείων γίνεται στο κόστος κτήσης.

Ειδικά και αποκλειστικά τα έντοκα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία μεταγενέστερα της αρχικής αναγνώρισης επιμετρούνται στο αποσβέσιμο κόστος, είτε με τη χρήση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου

Οι ζημιές απομείωσης των χρηματοοικονομικών στοιχείων αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα και αναστρέφονται ως κέρδη σε αυτά, όταν οι συνθήκες που τις προκάλεσαν πάψουν να υφίστανται. Η αναστροφή γίνεται μέχρι της αξίας που θα είχε το στοιχείο, εάν δεν είχε αναγνωριστεί ζημιά απομείωσης.

Η απομείωση των προκαταβολών δαπανών αναφέρεται στην περίπτωση στην οποία ο λήπτης του σχετικού ποσού δεν είναι σε θέση ούτε να εκπληρώσει τη δέσμευση που ανέλαβε ούτε να επιστρέψει το υπόλοιπο του ποσού.

δ) Αποθέματα (Άρθρο 20. Ν. 4308/2014):

Τα αποθέματα περιλαμβάνουν τα περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται για πώληση στη συνήθη εμπορική δραστηριότητα της οντότητας (εμπορεύματα ή προϊόντα) ή βρίσκονται υπό επεξεργασία για τη μετατροπή τους σε προϊόντα. Περιλαμβάνουν επίσης τα πάσης φύσεως υλικά που προορίζονται να αναλωθούν στην παραγωγική διαδικασία, για την παραγωγή προϊόντων ή την παροχή υπηρεσιών.

Ενδεικτικά και όχι περιοριστικά περιλαμβάνουν ανταλλακτικά μηχανημάτων και πρώτες και βοηθητικές ύλες.

Το κόστος κτήσης των αποθεμάτων περιλαμβάνει το σύνολο των δαπανών που απαιτούνται για να φθάσουν αυτά στην παρούσα θέση και κατάστασή τους. Το κόστος αγοράς για εμπορεύματα και υλικά περιλαμβάνει την τιμή αγοράς, τους εισαγωγικούς δασμούς και άλλους φόρους (εκτός εκείνων που η οντότητα μπορεί στη συνέχεια να ανακτήσει από την φορολογική αρχή, όπως ο ΦΠΑ), μεταφορικά, κόστη παράδοσης και άλλα κόστη άμεσα επιρριπτέα στην απόκτηση των ετοίμων αγαθών, υλικών και υπηρεσιών. Εμπορικές εκπτώσεις, μειώσεις τιμών και άλλα παρόμοια στοιχεία αφαιρούνται κατά τον προσδιορισμό του κόστους κτήσης των αποθεμάτων.

Μετά την αρχική αναγνώριση, τα αποθέματα επιμετρούνται στην κατ΄ είδος χαμηλότερη αξία μεταξύ κόστους κτήσης και καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας, ώστε να διασφαλίζεται ότι τα αποθέματα παρουσιάζονται πάντοτε σε ποσό που είναι ανακτήσιμο. Όταν η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία είναι μικρότερη του κόστους κτήσης των αποθεμάτων, η διαφορά (ζημιά) επιβαρύνει το κόστος πωληθέντων στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Το κόστος των πρώτων υλών, των ημι-έτοιμων και των ετοίμων προϊόντων προσδιορίζεται με βάση τη μέθοδο του μέσου σταθμικού κόστους.

ε) Χρηματικά Διαθέσιμα:

Η εταιρεία θεωρεί τις προθεσμιακές καταθέσεις και άλλες υψηλής ρευστότητας επενδύσεις με λήξη μικρότερη των τριών μηνών ως χρηματικά διαθέσιμα. Για τη σύνταξη των καταστάσεων ταμειακών ροών, τα χρηματικά διαθέσιμα αποτελούνται από μετρητά και καταθέσεις σε τράπεζες καθώς και χρηματικά διαθέσιμα όπως προσδιορίζονται ανωτέρω.

στ) Υποχρεώσεις (Άρθρο 22. Ν. 4308/2014)

Μια υποχρέωση αναγνωρίζεται χρηματοοικονομική όταν υπάρχει συμβατική δέσμευση, γραπτή ή προφορική. Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις επιμετρούνται κατά την αρχική τους αναγνώριση στο οφειλόμενο ποσό τους. Το αναφερόμενο ως οφειλόμενο ποσό μιας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης είναι το ονομαστικό ποσό της οφειλής στη λήξη.

Ποσά υπέρ ή υπό το άρτιο έκδοσης χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων καθώς και το κόστος που σχετίζεται με την ανάληψη μιας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης βαρύνουν τα αποτελέσματα της περιόδου ως έσοδα ή έξοδα. Μεταγενέστερα της αρχικής αναγνώρισης, οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις επιμετρώνται στα οφειλόμενα ποσά.

Μακροπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις

Όλες οι μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις καταχωρούνται αρχικά στο κόστος. που είναι η πραγματική αξία του ληφθέντος δανείου μειωμένου με τις τυχόν δαπάνες έκδοσης που σχετίζονται με το δάνειο. Μετά την αρχική καταχώρηση, τα έντοκα δάνεια αποτιμούνται στο αναπόσβεστο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Το αναπόσβεστο κόστος υπολογίζεται αφού ληφθούν υπόψη δαπάνες έκδοσης και η διαφορά μεταξύ του αρχικού ποσού και του ποσού λήξεως. Κέρδη και ζημιές αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα της χρήσεως είτε κατά την διαγραφή ή απομείωση των υποχρεώσεων είτε μέσω της διαδικασίας απόσβεσης.

Κόστη Δανεισμού

Οι τόκοι των δανείων αναγνωρίζονται ως έξοδο στην περίοδο που πραγματοποιούνται σύμφωνα με την αρχή του δεδουλευμένου, εκτός των τόκων των δανείων που θα ληφθούν για την κατασκευή παγίων, των οποίων η κατασκευή απαιτεί σημαντικό χρονικό διάστημα,. Οι τόκοι αυτοί θα προσαυξάνουν την αξία των σχετικών

περιουσιακών στοιχείων. Η κεφαλαιοποίηση των τόκων θα διακόπτεται όταν το περιουσιακό στοιχείο είναι έτοιμο για τη χρήση για την οποία προορίζεται.

Οι μη χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται αρχικά και επιμετρώνται μεταγενέστερα στο ονομαστικό ποσό που αναμένεται να απαιτηθεί για το διακανονισμό τους. Κατά την παύση αναγνώρισης μιας μη χρηματοοικονομικής υποχρέωσης ισχύουν κατ΄ αναλογία τα αναφερόμενα περί χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων.

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται αρχικά και επιμετρώνται μεταγενέστερα στο ονομαστικό ποσό που αναμένεται να απαιτηθεί για το διακανονισμό τους. Το ποσό αυτό προσδιορίζεται ως η βέλτιστη εκτίμηση

Οι προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους μετά την έξοδο από την υπηρεσία, που προκύπτουν από προγράμματα καθορισμένων παροχών (defined benefit plans), αναγνωρίζονται και επιμετρούνται στα προκύπτοντα ονομαστικά ποσά. Για παράδειγμα οι προβλέψεις για αποζημιώσεις μετά την έξοδο από την υπηρεσία, βάσει του Ν. 2112/20, σχηματίζονται σε ποσοστό 40% της δικαιούμενης κατά την ημερομηνία του ισολογισμού αποζημίωσης. Ωστόσο, οι προβλέψεις αυτές επιμετρούνται με βάση αποδεκτή αναλογιστική μέθοδο, όταν η αναλογιστική μέθοδος έχει σημαντική επίπτωση στα ποσά των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, όπως για παράδειγμα σε περιπτώσεις μεγάλων οντοτήτων με σημαντικό αριθμό υπαλληλικού προσωπικού, με μικρή κινητικότητα και υψηλές αποδοχές για τα εκάστοτε οικονομικά δεδομένα. Ως κοινώς αποδεκτή αναλογιστική μέθοδος προσδιορισμού της παρούσας αξίας των δεσμεύσεων καθορισμένων παροχών προτείνεται η μέθοδος της προβεβλημένης πιστωτικής μονάδας (projected unit credit method).

Τα προγράμματα καθορισμένων παροχών αφορούν παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία, για τις οποίες η οντότητα έχει αναλάβει τη δέσμευση καταβολής τους. Η υποχρέωση καταβολής των σχετικών ποσών μπορεί να προκύπτει είτε από τη σχετική νομοθεσία, είτε από σύμβαση είτε από επιχειρηματική πρακτική της οντότητας.

Κατά τον υπολογισμό των προβλέψεων για παροχές σε εργαζομένους μετά την έξοδο από την υπηρεσία λαμβάνεται υπόψη η κινητικότητα του προσωπικού, στην περίπτωση που αυτή είναι ουσιώδης και επιδρά σημαντικά στον προσδιορισμό του ύψους αυτών των προβλέψεων.

Διαφορές που προκύπτουν κατά την επανεκτίμηση στο τέλος κάθε περιόδου των μη χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων, συμπεριλαμβανομένων των προβλέψεων, αναγνωρίζονται ως κέρδη ή ζημίες της περιόδου στην οποία προκύπτουν.

ζ) Κρατικές επιχορηγήσεις και αναβαλλόμενοι φόροι (Άρθρο 23. Ν. 4308/2014)

Οι κρατικές επιχορηγήσεις, είτε αφορούν απόκτηση περιουσιακών στοιχείων είτε επιχορήγηση εξόδων, αναγνωρίζονται αρχικά ως υποχρεώσεις στην περίοδο που εισπράττονται ή στην περίοδο που καθίσταται οριστική η έγκρισή τους, και με την προϋπόθεση ότι είναι σφόδρα πιθανό ότι θα εισπραχθούν. Συνήθως, η έγκριση των επιχορηγήσεων θεωρείται οριστική, όταν η οντότητα έχει τεκμηριωμένα συμμορφωθεί με τους

όρους που διέπουν τη χορήγησή τους. Οι επιχορηγήσεις αναγνωρίζονται με τα ποσά που εισπράττονται ή εγκρίνονται, αναλόγως.

Οι κρατικές επιχορηγήσεις για την απόκτηση περιουσιακών στοιχείων αποσβένονται (κατανέμονται) στα αποτελέσματα ως έσοδο με το ίδιο σύστημα με το οποίο αποσβένεται η λογιστική αξία του επιχορηγηθέντος στοιχείου ως έξοδο.

Οι κρατικές επιχορηγήσεις εξόδων μεταφέρονται στα αποτελέσματα ως έσοδα (ή ως μειωτικό στοιχείο του κόστους) στην περίοδο στην οποία οι δαπάνες που επιχορηγήθηκαν βαρύνουν τα αποτελέσματα.

η) Φόρος Εισοδήματος (Τρέχων και Αναβαλλόμενος) (Άρθρο 23. Ν. 4308/2014)

Ο τρέχων και αναβαλλόμενος φόρος υπολογίζονται βάσει των οικονομικών καταστάσεων της εταιρείας, σύμφωνα με τους φορολογικούς νόμους που ισχύουν στην Ελλάδα. Ο φόρος εισοδήματος υπολογίζεται βάσει των κερδών της εταιρείας όπως αναμορφώνονται στη φορολογική της δήλωση, πρόσθετους φόρους εισοδήματος που προκύπτουν από τους φορολογικούς ελέγχους των φορολογικών αρχών και από αναβαλλόμενους φόρους εισοδήματος βάσει των θεσμοθετημένων φορολογικών συντελεστών.

Η λογιστική της αναβαλλόμενης φορολογίας αφορά τις περιπτώσεις στις οποίες υπάρχουν προσωρινές (αντιστρέψιμες διαφορές λογιστικής και φορολογικής βάσης). Από την λογιστική της αναβαλλόμενης φορολογίας μπορεί να προκύπτει:

α) αναβαλλόμενος φόρος έσοδο και αντίστοιχη αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση, ή

β) αναβαλλόμενος φόρος έξοδο και αντίστοιχη αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση.

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται για όλες τις εκπιπτόμενες προσωρινές διαφορές και τις μεταφερόμενες 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 ζημιών.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις εκτιμώνται σε κάθε ημερομηνία της Κατάστασης Οικονομικής Θέσης και μειώνονται στο βαθμό που δε θεωρείται πιθανόν 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 πραγματοποιηθεί ή η υποχρέωση θα τακτοποιηθεί, και βασίζονται στους φορολογικούς συντελεστές (και φορολογικούς νόμους) που είναι σε ισχύ ή έχουν θεσμοθετηθεί κατά την ημερομηνία του ισολογισμού.

Ο φόρος εισοδήματος που σχετίζεται με στοιχεία τα οποία έχουν αναγνωρισθεί απευθείας στα ίδια κεφάλαια καταχωρείται απευθείας στα ίδια κεφάλαια και παρουσιάζεται στην Κατάσταση Συνολικών Εσόδων.

θ) Στοιχεία της κατάστασης αποτελεσμάτων (Άρθρο 25. Ν. 4308/2014)

Αναγνώριση Εσόδων: Τα έσοδα αναγνωρίζονται στο βαθμό που υπάρχει εύλογη βεβαιότητα ότι τα οικονομικά οφέλη θα εισρεύσουν στην εταιρεία και τα σχετικά ποσά μπορούν να ποσοτικοποιηθούν αξιόπιστα. Τα παρακάτω συγκεκριμένα κριτήρια αναγνώρισης θα πρέπει επίσης να ικανοποιούνται κατά την αναγνώριση του εσόδου.

Τόκοι: Τα έσοδα τόκων αναγνωρίζονται ως έσοδο της χρήσης στην οποία αναλογούν με βάση την λογιστική αρχή του δεδουλευμένου.

ι) Στοιχεία της καθαρής θέσης (Άρθρο 26. Ν. 4308/2014)

Ως στοιχείο του κεφαλαίου μιας οντότητας αναγνωρίζεται μόνο το, σε οποιαδήποτε μορφή, ήδη εισφερθέν μέρος του κεφαλαίου. Δηλαδή, δεν αναγνωρίζεται το εγκεκριμένο να καταβληθεί αλλά μη εισέτι καταβληθέν, κατά την ημερομηνία του ισολογισμού, μέρος του κεφαλαίου.

Εισφορές ιδιοκτητών (μετόχων, εταίρων κλπ) για τις οποίες υπάρχει ανέκκλητη δέσμευση κεφαλαιοποίησης και υποχρέωση της οντότητας για έκδοση μετοχών ή άλλων συμμετοχικών τίτλων προς τους συνεισφέροντες εντός 12 (δώδεκα) μηνών από την ημερομηνία της κάθε εισφοράς, αναγνωρίζονται με το ονομαστικό ποσό τους στην καθαρή θέση. Όταν δεν πληρούνται οι προϋποθέσεις αυτές, τα σχετικά ποσά κατατάσσονται στις υποχρεώσεις της οντότητας.

Οι ίδιοι τίτλοι καθαρής θέσης (μετοχές, μερίδια, κλπ.) που έχει αποκτήσει η οντότητα σύμφωνα με τη κείμενη νομοθεσία εμφανίζονται με το κόστος κτήσης τους (ονομαστικό ποσό που καταβλήθηκε) αφαιρετικά, ως αρνητικό στοιχείο της καθαρής θέσης, μέχρι τη διάθεση αυτών των στοιχείων.

Το μετοχικό κεφάλαιο απεικονίζει την αξία των μετοχών της Εταιρείας που έχουν εκδοθεί και είναι σε κυκλοφορία. Το τίμημα που καταβλήθηκε πλέον της ονομαστικής αξίας ανά μετοχή καταχωρείται στον λογαριασμό «Διαφορά υπέρ το άρτιο» στα Ίδια Κεφάλαια.

Κέρδη και ζημιές που προκύπτουν από τη διάθεση ή ακύρωση ιδίων τίτλων καθαρής θέσης αναγνωρίζονται κατευθείαν στην καθαρή θέση ως ξεχωριστό στοιχείο, προσθετικά ή αφαιρετικά αναλόγως. Δηλαδή, τα σχετικά ποσά δεν επηρεάζουν την κατάσταση αποτελεσμάτων.

Όταν η έκδοση ενός στοιχείου καθαρής θέσης συνεπάγεται την επέλευση κόστους (π.χ. έξοδα και προμήθειες έκδοσης μετοχών), το σχετικό ποσό καταχωρείται αρνητικά στην καθαρή θέση, εφόσον κρίνεται σημαντικό.

Τα κέρδη από την επιμέτρηση περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων στη εύλογη αξία που αναγνωρίζονται κατευθείαν στην καθαρή θέση δεν κεφαλαιοποιούνται, πριν πραγματοποιηθούν.

ια) Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα (Άρθρο 26. Ν. 4308/2014)

Η βασική αρχή που ακολουθείται στην αρχική αναγνώριση μιας συναλλαγής σε ξένο νόμισμα (έσοδο, έξοδο, περιουσιακό στοιχείο, υποχρέωση ή καθαρή θέση) είναι ότι η συναλλαγή αυτή μετατρέπεται στο νόμισμα στο

οποίο καταρτίζονται οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της οντότητας με την ισχύουσα, κατά περίπτωση, συναλλαγματική ισοτιμία κατά τη συναλλαγή.

Στο τέλος κάθε περιόδου αναφοράς, τα υπάρχοντα στοιχεία ισολογισμού που εκφράζονται σε ξένο νόμισμα μετατρέπονται στο νόμισμα στο οποίο καταρτίζονται οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της οντότητας ως εξής:

α) Νομισματικά στοιχεία: μετατρέπονται με την ισοτιμία κλεισίματος της ημερομηνίας του ισολογισμού (συνεπώς προκύπτουν συναλλαγματικές διαφορές).

β) Μη νομισματικά στοιχεία επιμετρούμενα στο ιστορικό κόστος: μετατρέπονται με την ισοτιμία της αρχικής αναγνώρισης (συνεπώς δεν προκύπτουν συναλλαγματικές διαφορές).

γ) Μη νομισματικά στοιχεία επιμετρούμενα στην εύλογη αξία: μετατρέπονται με την ισοτιμία της ημερομηνίας κατά την οποία προσδιορίστηκε η εύλογη αξία (συνεπώς προκύπτουν συναλλαγματικές διαφορές).

ιβ) Χρηματοοικονομικά προϊόντα και Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου:

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις της Κατάστασης Οικονομικής Θέσης περιλαμβάνουν διαθέσιμα, απαιτήσεις, τραπεζικό δανεισμό και λοιπές βραχυπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις. Η εταιρεία δεν κάνει χρήση παραγώγων χρηματοοικονομικών προϊόντων. Τόκοι, μερίσματα, κέρδη και ζημίες που προκύπτουν από τα χρηματοοικονομικά προϊόντα που χαρακτηρίζονται ως απαιτήσεις ή υποχρεώσεις, αναγνωρίζονται ως έξοδα ή έσοδα αντίστοιχα. Η διανομή μερισμάτων στους μετόχους λογιστικοποιείται απ' ευθείας στην καθαρή θέση. Τα χρηματοοικονομικά προϊόντα συμψηφίζονται όταν η Εταιρεία, σύμφωνα με τη νομοθεσία, έχει το δικαίωμα αυτό και προτίθεται να τα συμψηφίσει σε καθαρή βάση (μεταξύ τους) ή να ανακτήσει το περιουσιακό στοιχείο και να συμψηφίσει την υποχρέωση ταυτόχρονα.

Η διαχείριση του χρηματοοικονομικού κινδύνου έχει στόχο να ελαχιστοποιήσει τις ενδεχόμενες αρνητικές επιπτώσεις και ειδικότερα:

(i) Κίνδυνος επιτοκίων και συναλλαγματικός κίνδυνος: Ο τραπεζικός δανεισμός της εταιρείας είναι σε Ευρώ και υπόκειται σε κυμαινόμενα και σταθερά επιτόκια. Η Εταιρεία δεν χρησιμοποιεί παράγωγα σε χρηματοοικονομικά προϊόντα προκειμένου να μειώσει την έκθεση της στον κίνδυνο μεταβολής των επιτοκίων. Η Διοίκηση παρακολουθεί την εξέλιξη της διακύμανσης των επιτοκίων και των συναλλαγματικών ισοτιμιών και λαμβάνει τα κατάλληλα μέτρα για την μείωση του κινδύνου.

(ii) Εύλογη Αξία: Τα ποσά που εμφανίζονται στη συνημμένη Κατάσταση Οικονομικής Θέσης για τα διαθέσιμα, τις βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις και τις λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, προσεγγίζουν τις αντίστοιχες εύλογες αξίες τους λόγω του βραχυπρόθεσμου χαρακτήρα τους. Η εύλογη αξία των τραπεζικών βραχυπρόθεσμων δανείων δε διαφοροποιείται σημαντικά από τη λογιστική τους αξία.

(iii) Συγκέντρωση Πιστωτικού Κινδύνου: Η πολιτική της εταιρείας είναι να επιδιώκει συνεργασία με πελάτες ικανοποιητικής πιστοληπτικής ικανότητας ενώ σταθερός στόχος είναι η διευθέτηση των όποιων διαφορών προκύπτουν στα πλαίσια φιλικού διακανονισμού.

(iv) Κίνδυνος ρευστότητας: Η εταιρεία διαχειρίζεται τον κίνδυνο ρευστότητας με την παρακολούθηση των χρηματοροών του. Σε σχέση με τα ανωτέρω η Διοίκηση εξασφαλίζει την ύπαρξη διαθεσίμων και τραπεζικών πιστωτικών ορίων για την κάλυψη των χρηματοδοτικών αναγκών της εταιρείας.

(v) Κίνδυνος Αγοράς: Η εταιρεία δεν έχει συνάψει συμβόλαια για την αντιστάθμιση κινδύνου αγοράς, που προκύπτει από την έκθεσή της σε διακυμάνσεις των τιμών των πρώτων υλών που χρησιμοποιεί στη παραγωγική διαδικασία.

ιγ) Προβλέψεις, Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Ενδεχόμενες Απαιτήσεις:

Προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν η εταιρεία έχει παρούσα νομική ή τεκμαιρόμενη υποχρέωση ως αποτέλεσμα προγενέστερων γεγονότων, είναι πιθανή η εκκαθάρισή της μέσω εκροής πόρων και μία αξιόπιστη εκτίμηση της υποχρέωσης μπορεί να πραγματοποιηθεί. Οι προβλέψεις επανεξετάζονται σε κάθε ημερομηνία Κατάστασης Οικονομικής Θέσης και προσαρμόζονται έτσι ώστε να απεικονίζουν την παρούσα αξία του εξόδου που αναμένεται να χρειαστεί για την τακτοποίηση της υποχρέωσης. Αν η επίδραση της χρονικής αξίας του χρήματος είναι σημαντική, οι προβλέψεις υπολογίζονται προεξοφλώντας τις αναμενόμενες μελλοντικές ταμειακές ροές με έναν συντελεστή προ φόρων ο οποίος αντικατοπτρίζει τις τρέχουσες εκτιμήσεις της αγοράς για την χρονική αξία του χρήματος, και όπου κρίνεται απαραίτητο, τους κινδύνους που σχετίζονται συγκεκριμένα με την υποχρέωση. Οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις δεν αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται, εκτός εάν η πιθανότητα μιας εκροής πόρων που περιλαμβάνουν οικονομικά οφέλη είναι μικρή. Ενδεχόμενες απαιτήσεις δεν αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται όταν μια εισροή οικονομικών ωφελειών είναι πιθανή.

4 ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Ο λογαριασμός ενσώματα πάγια στοιχεία στις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις, αναλύεται ως εξής:

Επενδύσεις σε ακίνητα			
	Οικόπεδα	**Κτίρια**	**Σύνολο**
Αξία κτήσης			
01-Ιανουαρίου-2021	**4.050.015,00**	**3.696.911,24**	**7.746.926,24**
Προσθήκες	0,00	0,00	**0,00**
31-Δεκεμβρίου-2021	**4.050.015,00**	**3.696.911,24**	**7.746.926,24**
01-Ιανουαρίου-2022	**4.050.015,00**	**3.696.911,24**	**7.746.926,24**
Προσθήκες	102.000,00	170.629,16	**272.629,16**
31-Δεκεμβρίου-2022	**4.152.015,00**	**3.867.540,40**	**8.019.555,40**
Σωρευμένες αποσβέσεις			
01-Ιανουαρίου-2021	**0,00**	**1.367.857,16**	**1.367.857,16**
Αποσβέσεις χρήσης	0,00	147.876,45	**147.876,45**
31-Δεκεμβρίου-2021	**0,00**	**1.515.733,61**	**1.515.733,61**
01-Ιανουαρίου-2022	**0,00**	**1.515.733,61**	**1.515.733,61**
Αποσβέσεις χρήσης	0,00	151.782,11	**151.782,11**
31-Δεκεμβρίου-2022	**0,00**	**1.667.515,72**	**1.667.515,72**
Αναπόσβεστη αξία			
31-Δεκεμβρίου-2021	**4.050.015,00**	**2.181.177,63**	**6.231.192,63**
31-Δεκεμβρίου-2022	**4.152.015,00**	**2.200.024,68**	**6.352.039,68**

5 ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ ΣΕ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ, ΣΥΓΓΕΝΕΙΣ ΚΑΙ ΚΟΙΝΟΠΡΑΞΙΕΣ

Οι Συμμετοχές σε Θυγατρικές, Συγγενείς και Κοινοπραξίες στις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις, αναλύονται ως εξής :

Συμμετοχές σε θυγατρικές, συγγενείς και κοινοπραξίες	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Συμμετοχές σε εισηγμένες στο ΧΑΑ εταιρείες	33.126.470,56	45.028.123,40
Σύνολο	**33.126.470,56**	**45.028.123,40**

Η εταιρεία διατηρεί 2.987.857 μετοχές της εταιρείας ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ ΑΕ. Η συμμετοχή αυτη ταξινομήθηκε στις συνημμένες Οικονομικές Καταστάσεις ως συμμετοχή σε συγγενή επιχείρηση.

6 ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΠΡΟΚΑΤΑΒΟΛΕΣ

Οι Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές στις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις, αναλύονται ως εξής :

Λοιπά χρηματοοικονομικά στοιχεία	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Χρεόγραφα και επενδύσεις	15.095.537,66	15.043.529,29
Σύνολο	**15.095.537,66**	**15.043.529,29**

Λοιπές απαιτήσεις	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Φόρος εισοδήματος προς επιστροφή	3.839,80	3.839,80
Λοιποί χρεώστες διάφοροι	0,00	2.000,00
Σύνολο	**5.839,80**	**5.839,80**
Προβλέψεις για επισφαλείς χρεώστες	0,00	0,00
Σύνολο	**5.839,80**	**5.839,80**

Προπληρωμένα έξοδα	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Δεδουλευμένες Παροχές τρίτων	2.110,29	2.110,29
Σύνολο	**2.110,29**	**2.110,29**

Η εταιρεία έχει εισέλθει σε πρόγραμμα διαχείρισης κεφαλαίων ύψους 15 εκ Ευρώ εφαρμόζοντας την στρατηγική που η διοίκηση της εταιρείας έχει αποφασίσει να υλοποιήσει.

7 ΧΡΗΜΑΤΙΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ

Τα χρηματικά διαθέσιμα στις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις, αναλύονται ως εξής:

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Καταθέσεις όψεως σε €	1.841.341,51	516.383,54
Σύνολο	**1.841.341,51**	**516.383,54**

8 ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ

Το Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρείας διαιρείται σε 350.000,00 κοινές ονομαστικές με ψήφο μετοχές, ονομαστικής αξίας € 30 η κάθε μία.

Κεφάλαιο	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Μετοχικό Κεφάλαιο (350.000 ονομαστικής αξίας 30 €/έκαστη)	10.500.000,00	10.500.000,00
Σύνολο	**10.500.000,00**	**10.500.000,00**

9 ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ & ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΕΙΣ ΝΕΟ

Τα Αποθεματικά και αποτελέσματα εις νέο αναλύονται ως εξής:

Αποθεματικά και αποτελέσματα εις νέο	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Διαφορά από την έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	11.993.720,00	11.993.610,00
Καταθέσεις Μετόχων	9.190.000,00	0,00
Κέρδη εις νέον	-7.731.334,65	-5.370.756,22
Σύνολο	**13.452.385,35**	**6.622.853,78**

Κατά την διάρκεια της χρήσης 2023 η εταιρεία προχώρησε σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου ποσού 750.000 Ευρώ με έκδοση 25.000 νέων μετοχών ονομαστικής αξίας 30 € εκάστης και τιμής διάθεσης 368 Ευρώ μετατρέποντας σε μετοχικό κεφάλαιο τις εισφορές που κατατέθηκαν από τους μετόχους κατά την διάρκεια της χρήσης 2022.

10 ΔΑΝΕΙΑ

Οι υποχρεώσεις από δανεισμό της εταιρείας στις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις, αναλύονται ως εξής:

Δάνεια	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Ομολογιακά δάνεια	21.188.480,99	38.305.861,38
Σύνολο	**21.188.480,99**	**38.305.861,38**
Τραπεζικά δάνεια		
Βραχυπρόθεσμα δάνεια	11.037.386,37	11.014.792,22
Σύνολο	**11.037.386,37**	**11.014.792,22**
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπροθέσμων δανείων		
Βραχυπρόθεσμες δόσεις ομολογιακών δανείων	244.041,10	356.379,51
Σύνολο	**244.041,10**	**356.379,51**
Σύνολο δανεισμού	**32.469.908,46**	**49.677.033,11**

11 ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Ο Εμπορικές υποχρεώσεις στις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις, αναλύεται ως εξής:

Εμπορικές υποχρεώσεις	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Προμηθευτές	373,86	576,44
Σύνολο	**373,86**	**576,44**

12 ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Οι δεδουλευμένες και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις στις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις, αναλύονται ως εξής:

Λοιπές Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Υποχρεώσεις προς διάφορους	671,83	671,83
Παρακρατημένοι φόροι	0,00	32.572,56
Έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα	0,00	19.471,23
Σύνολο	**671,83**	**52.715,62**

13 ΚΥΚΛΟΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ

Ο κύκλος εργασιών της εταιρείας προέρχεται συνολικά από εκμισθώσεις ακινήτων και αναλύεται ως εξής:

Κύκλος εργασιών (καθαρός)	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Έσοδα από εκμετάλλευση χρεογράφων	507.673,79	47.769,92
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	75.972,90	72.000,00
Πωλήσεις υπηρεσιών	500.000,00	0,00
Σύνολο	**1.083.646,69**	**119.769,92**

14 ΚΟΣΤΟΣ ΠΩΛΗΣΕΩΝ, ΕΞΟΔΑ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ

Τα λειτουργικά έξοδα της εταιρείας αναλύονται ως εξής:

Κόστος πωλήσεων	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Αμοιβές δικηγόρων & συμβολαιογράφων	79,00	3.000,00
Αμοιβές και έξοδα μηχνικών	0,00	1.200,00
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	121.191,33	19.678,23
Εξοδα τηλεπικοινωνιών	467,76	551,85
Ασφάλιστρα	3.917,56	4.485,72
Επισκευές και συντηρήσεις	0,00	860,00
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων	151.782,11	147.876,45
Σύνολο	**277.437,76**	**177.652,25**

Έξοδα διοίκησης	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Λοιπές παροχές τρίτων	26,51	210,25
Κρατήσεις υπέρ ΟΤΑ	690,15	504,72
Λοιποί φόροι και τέλη	1.141,82	5.917,22
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων	18.295,03	14.469,12
Σύνολο	**20.153,51**	**21.101,31**

Η εταιρεία δεν απασχόλησε προσωπικό τόσο κατά την χρήση 2022 όσο και κατά την χρήση 2021.

15 ΛΟΙΠΑ ΕΣΟΔΑ/ (ΕΞΟΔΑ) ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ

Τα λοιπά έσοδα / (έξοδα) στις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις αναλύονται ως εξής:

Λοιπά έξοδα και ζημιές	**31/12/2022**	**31/12/2021**
ΕΝΦΙΑ & λοιποί φόροι	105.434,76	19.462,43
Λοιπά έξοδα & ζημιές	0,00	114,08
Σύνολο	**105.434,76**	**19.576,51**

16 ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΣΟΔΑ/ (ΕΞΟΔΑ)

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) στις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις αναλύονται ως εξής:

Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Τόκοι ομολογιακών δανείων	733.439,35	557.391,27
Τόκοι βραχυπρόθεσμων δανείων	133.941,93	412.720,76
Διαφορά έξοδα τραπεζών	2.422,99	3.340,30
Σύνολο	**869.804,27**	**973.452,33**

17 ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ (ΤΡΕΧΩΝ ΚΑΙ ΑΝΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΣ) – ΑΝΕΛΕΓΚΤΕΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ

Ο φόρος εισοδήματος αναλύεται ως ακολούθως:

Φόροι εισοδήματος	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Φόρος εισοδήματος	0,00	0,00
Σύνολο δαπάνης τρέχοντος φόρου	**0,00**	**0,00**
Αναβαλλόμενος φόρος περιόδου [έξοδο/(έσοδο)]	0,00	0,00
Σύνολο	**0,00**	**0,00**

Σύμφωνα με την ελληνική φορολογική νομοθεσία ο ονομαστικός φορολογικός συντελεστής, φόρου εισοδήματος στον οποίο υπόκειται η Εταιρεία, τόσο για την χρήση 2022 όσο για την χρήση 2021 είναι 22%. Ο πραγματικός τελικός φορολογικός συντελεστής διαφέρει από τον ονομαστικό. Στην διαμόρφωση του πραγματικού φορολογικού συντελεστή επιδρούν διάφοροι παράγοντες, σημαντικότεροι εκ των οποίων, είναι η μη έκπτωση ορισμένων δαπανών, οι διαφορές από την χρήση συντελεστών απόσβεσης που προκύπτουν μεταξύ της ωφέλιμης ζωής του παγίου και την χρήση των συντελεστών που ορίζονται από το Ν.4172/2013, καθώς και η δυνατότητα της εταιρείας να σχηματίζει αφορολόγητες εκπτώσεις και αφορολόγητα αποθεματικά. Η εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά από τις φορολογικές ελεγκτικές αρχές από τη χρήση 2016.

Οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος υπολογίζονται επί όλων των προσωρινών φορολογικών διαφορών μεταξύ της λογιστικής αξίας και της φορολογικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων. Οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος υπολογίζονται χρησιμοποιώντας τον αναμενόμενο ισχύοντα φορολογικό συντελεστή της Εταιρείας κατά το χρόνο ωρίμανσης της φορολογικής απαίτησης/υποχρέωσης

Στις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις δεν έχει υπολογιστεί αναβαλλόμενη φορολογία δεδομένου ότι η δεν μπορεί να γίνει.

18 ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Η εταιρεία έχει πραγματοποιήσει με εταιρείες όπου συμμετέχουν μέτοχοι και μέλη Διοικητικού Συμβουλίου της τα κάτωθι:

	31-Δεκ-2021			
	Αγορές/Εξοδα	**Πωλήσεις/Εσοδα**	**Απαιτήσεις**	**Υποχρεώσεις**
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	0,00	0,00	0,00	18.437.616,44
Συναλλαγές & αμοιβές διευθυντικών στελεχών και μελών της διοίκησης	0,00	72.000,00	0,00	0,00
Σύνολο	**0,00**	**72.000,00**	**0,00**	**18.437.616,44**

	31-Δεκ-2021			
	Αγορές/Εξοδα	**Πωλήσεις/Εσοδα**	**Απαιτήσεις**	**Υποχρεώσεις**
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	0,00	0,00	0,00	26.523.607,56
Συναλλαγές & αμοιβές διευθυντικών στελεχών και μελών της διοίκησης	0,00	72.000,00	0,00	0,00
Σύνολο	**0,00**	**720.000,00**	**0,00**	**26.523.607,56**

19 ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Στα πλαίσια εκτέλεσης των εργασιών, η εταιρεία ενδέχεται να βρεθεί αντιμέτωπη με πιθανές νομικές διεκδικήσεις από τρίτους. Σύμφωνα, τόσο με τη Διοίκηση, όσο και με το Νομικό Σύμβουλο της εταιρείας, δεν υφίστανται επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές δικαστικών ή διαιτητικών οργάνων που αφορούν την εταιρεία.

Επίσης δεν υπάρχουν παράγοντες που θέτουν σε κίνδυνο την προοπτική της οντότητας ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.

20 ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ

Ρευστοποιήθηκαν χρεόγραφα και επενδύσεις και εξοφλήθηκε βραχυπρόθεσμος δανεισμός κυμαινομένου επιτοκίου ύψους €11 εκ. Τα χρεόγραφα που παραμένουν στο χαρτοφυλάκιο έχουν ονομαστική αξία σε €2,5 εκ.

21 ΠΡΟΤΑΣΗ ΔΙΑΘΕΣΕΩΣ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΗΣ

Το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας υποβάλλει προς την Τακτική Γενική Συνέλευση την κάτωθι πρόταση διανομής:

Αποτελέσματα προς διάθεση	**-2.360.578,43**
Υπόλοιπο ζημιών προηγ. Ετών	-5.370.756,22
Υπόλοιπο ζημιών εις νέο	**-7.731.334,65**

Ο Πρόεδρος ΔΣ
ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΠΕΡΙΣΤΕΡΗΣ

ΤΟ ΜΕΛΟΣ ΔΣ
ΦΩΤΕΙΝΗ ΧΑΤΖΗ

Ο Προϊστάμενος Λογιστηρίου

ΑΡΤΑΝ ΤΖΑΝΑΡΙ
ΑΜ ΟΕΕ 0064937, Α' ΤΑΞΗΣ