

«ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΝΕΑΣ ΚΕΡΚΥΡΑΣ Α.Ε.»

Αριθμός ΓΕΜΗ: 127268601000

Βασιλίσσης Σοφίας 7^Α, Αθήνα, ΤΚ 106 71

**ΕΤΗΣΙΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2018
ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΑ ΔΙΕΘΝΗ ΠΡΟΤΥΠΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ
ΑΝΑΦΟΡΑΣ (ΔΠΧΑ) ΟΠΩΣ ΕΧΟΥΝ ΥΙΟΘΕΤΗΘΕΙ ΑΠΟ ΤΗΝ ΕΥΡΩΠΑΙΚΗ ΕΝΩΣΗ**

ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΝΕΑΣ ΚΕΡΚΥΡΑΣ Α.Ε.

Ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2018 (01.01.2018 – 31.12.2018) σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

(Ποσά σε Ευρώ, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

Περιεχόμενα

Σελίδα

Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης Του Διοικητικού Συμβουλίου	3
Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος	7
Κατάσταση Οικονομικής Θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2018	8
1. Γενικές πληροφορίες.....	11
2. Βάση παρουσίασης	11
3. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές	13
4. Σημαντικές κρίσεις της διοίκησης.....	15
5. Πληροφορίες επί των κονδυλίων των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.....	15
5.1 Έξοδα διοίκησης	15
5.2 Άυλα περιουσιακά στοιχεία	15
5.3 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	15
5.4 Λοιπές απαιτήσεις	16
5.5 Μετοχικό κεφάλαιο	16
5.6 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	17
5.7 Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις.....	17
5.8 Φόρος εισοδήματος.....	17
5.9 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις.....	17
6. Διαχείριση κινδύνων	18
7. Συναλλαγές με μέλη Δ.Σ. και διευθυντικά στελέχη	19
8. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.....	19
9. Μεταγενέστερα Γεγονότα	19
Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή.....	20

ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΝΕΑΣ ΚΕΡΚΥΡΑΣ Α.Ε.

Ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2018 (01.01.2018 – 31.12.2018) σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

(Ποσά σε Ευρώ, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΝΕΑΣ ΚΕΡΚΥΡΑΣ Α.Ε. που περιλαμβάνονται στις σελίδες 7-23 εγκρίθηκαν κατά τη συνεδρίαση του Διοικητικού συμβουλίου της Εταιρείας την 26η Αυγούστου 2019 και τελούν υπό την έγκριση της ετήσιας Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων.

Παρακαλούμε του κύριους μετόχους όπως εγκρίνουν τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2018.

Αθήνα , 26 Αυγούστου 2019

Ο Πρόεδρος
του Διοικητικού Συμβουλίου

Η Διευθύνουσα Σύμβουλος
και μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου

Ανδρέας Σάντης
Α.Δ.Τ. 661290

Αθηνά Χατζηγιάννη
Α.Δ.Τ. ΑΖ806882

Ο Λογιστής

Αλέξανδρος Ιωάννου
Α.Δ.Τ. Χ051517
Αρ. ΑΔΕΙΑΣ Ο.Ε.Ε 87846 Α
Αρ. Μητρώου Ο.Ε.Ε 89441

**Ετήσια Έκθεση Διαχείρισεως Του Διοικητικού Συμβουλίου
της ανώνυμης εταιρείας
«ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΝΕΑΣ ΚΕΡΚΥΡΑΣ Α.Ε.»
επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων
της χρήσης από 1η Ιανουαρίου έως 31η Δεκεμβρίου 2018
προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων**

Κυρίες και Κύριοι Μέτοχοι

Έχουμε την τιμή να σας υποβάλλουμε προς έγκριση τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 6ης Εταιρικής Χρήσης (1.1.2018 - 31.12.2018) της Εταιρείας «ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΝΕΑΣ ΚΕΡΚΥΡΑΣ ΑΕ» της 31 Δεκεμβρίου 2018 και συγκεκριμένα την κατάσταση οικονομικής θέσης, την κατάσταση συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας της 31 Δεκεμβρίου 2018 (εφεξής οι «χρηματοοικονομικές καταστάσεις») έχουν συνταχθεί με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ») όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και τις σχετικές διατάξεις του νόμου και εμφανίζουν με απόλυτη σαφήνεια την πραγματική εικόνα της περιουσιακής διαρθρώσεως, της χρηματοοικονομικής της θέσης και των αποτελεσμάτων χρήσης της Εταιρείας.

Την ευθύνη για τη σύνταξη των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων έχει το Δ.Σ. της Εταιρείας η σύνθεση του οποίου είναι η ακόλουθη:

- α. Ανδρέας Σάντης του Κύπρου (Πρόεδρος)
- β. Αθηνά Χατζηγιάννη του Θωμά (Διευθύνουσα Σύμβουλος)
- γ. Αλέξανδρος Ιωάννου του Ιωάννη (Μέλος)

A. Κρίσιμα γεγονότα σχετικά με την κατάσταση και λειτουργία της εταιρείας

Η Εταιρεία συστάθηκε στο πλαίσιο διαγωνισμού που προκήρυξε ο μέτοχος, ΤΑΙΠΕΔ (ο Μέτοχος), με αντικείμενο την αξιοποίηση έκτασης ευρισκόμενης στην Κασσιόπη, στην θέση Αρταβάνη (Ερημίτης), περιοχή Αγ. Στεφάνου, του Δήμου Κέρκυρας. Ειδικότερα, ο διαγωνισμός αφορούσε την απόκτηση του μετοχικού κεφαλαίου εταιρείας ειδικού σκοπού, η οποία θα κατείχε το προβλεπόμενο στα άρθρα 18 επ. του ν. 3986/2011 δικαίωμα επιφανείας. Ακολούθως, σε συνεδρίαση το ΔΣ του Μετόχου ανακήρυξε την ένωση προσώπων των εταιρειών "NCH New Europe Property Fund II, L.P." και "NCH Balkan Fund L.P.", ως Τελικό Επιλεγέντα Επενδυτή. Ο Μέτοχος προέβη, δυνάμει του άρθρου 5 παρ. 1 στοιχ. ζ' του ν. 3986/2011, στη σύσταση της εταιρείας «Επενδύσεις Ακινήτων Νέας Κέρκυρας Α.Ε.», στην οποία και εισέφερε το δικαίωμα επιφανείας επί της συγκεκριμένης έκτασης.

Στις 16.07.2014 υπεγράφη μεταξύ του ΤΑΙΠΕΔ και της εταιρείας "Nectar Holdings Limited", η οποία συνεστήθη από την Πλειοδότητρια του προαναφερθέντος διαγωνισμού, η Σύμβαση Αγοραπωλησίας μετοχών, της Εταιρείας. Με την πλήρωση των αιρέσεων τις οποίες είχε συμφωνήσει το ΤΑΙΠΕΔ με την εταιρία Nectar Holdings Limited, στις 29.12.2016 υπογράφηκε η Σύμβαση μεταβίβασης των μετοχών μεταξύ του ΤΑΙΠΕΔ και της εταιρείας "Nectar Holdings Limited" και από τότε η δεύτερη αποτελεί τη μοναδικό μέτοχο της εταιρείας «Επενδύσεις Ακινήτων Νέας Κέρκυρας Α.Ε.».

B. Απολογισμός της περιόδου

Οικονομικά αποτελέσματα

Η Εταιρεία τη χρήση 2018 κατέγραψε ζημιές ύψους € 409.212 (2017: € 392.607) καθώς βρίσκεται στο στάδιο κατασκευής και δεν έχει έσοδα.

Κατά την κλειόμενη χρήση η Εταιρεία πραγματοποίησε προσθήκες παγίων ποσού € 358.000 οι οποίες αφορούν τις ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση και περιλαμβάνουν κυρίως μελέτες στα πλαίσια του έργου του Τουριστικού Θέρετρου στην Κέρκυρα.

Δυνάμει της υπ' αριθμ. 4412/18.4.2018 συμβολαιογραφικής πράξης μεταξύ της Εταιρείας και της εταιρείας με την επωνυμία «Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου ΑΕ» (εφεξής το

«ΤΑΙΠΕΔ»), η Εταιρεία απέκτησε έναντι τιμήματος ποσού δύο εκατομμυρίων πενήντα χιλιάδων Ευρώ (€ 2.050.000,00) το δικαίωμα κυριότητας επί δέκα πέντε (15) επιμέρους ακινήτων (οικοδομικών τετραγώνων), τα οποία βρίσκονται εντός του ακινήτου συνολικής επιφάνειας πεντακοσίων χιλιάδων τετραγωνικών μέτρων (500.000 τ.μ.) περίπου, στην περιοχή Αγίου Στεφάνου της κτηματικής περιφέρειας του Δήμου Κέρκυρας, Δημοτικής Ενότητας Κασσωπαιών. Η συμβολαιογραφική πράξη μεταξύ της Εταιρείας και του ΤΑΙΠΕΔ μεταγράφηκε στα βιβλία Μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Όρους Κέρκυρας στις 23/4/2018.

Με την Έκτακτη Γενική Συνέλευση που έλαβε χώρα στις 23/5/2018, αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά το ποσό των 3.500.000 Ευρώ σε μετρητά με την έκδοση 35.000 ονομαστικών μετοχών, με σκοπό την κάλυψη μέρους της ίδιας συμμετοχής της Εταιρείας, του επενδυτικού σχεδίου που έχει υποβληθεί προς υπαγωγή στον Ν. 4399/2016.

Στον κάτωθι πίνακα παρουσιάζονται σημαντικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες.

Αριθμοδείκτες		2018	2017
Αριθμοδείκτης Κεφαλαίου Κίνησης	Κυκλοφορούν Ενεργητικό Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	63%	37%
Άμεσης Ρευστότητας	Διαθέσιμα Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	5%	5%
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς Ίδια Κεφάλαια	Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις Ίδια Κεφάλαια	4,73%	8,31%
Κάλυψης παγίων	Αξία Παγίου Ενεργητικού Ίδια Κεφάλαια	102%	105%
Κυκλοφορούν Ενεργητικό προς Συνολικό Ενεργητικό	Κυκλοφορούν Ενεργητικό Συνολικό Ενεργητικό	2,9%	2,8%
Αποδοτικότητα Ιδίων Κεφαλαίων	(Ζημίες)/ Κέρδη Χρήσης προ φόρων Ίδια Κεφάλαια	(1,8)%	(2,0)%

Διαχείριση κινδύνων

Κίνδυνοι σχετικά με την ακίνητη περιουσία: Κίνδυνος απομείωσης της αξίας της ακίνητης περιουσίας λόγω διακυμάνσεων των τιμών στην κτηματαγορά ή αστάθμητων παραγόντων και κίνδυνος για πρόσθετες δαπάνες ή επενδύσεις από ενδεχόμενες μεταβολές στο πολεοδομικό και περιβαλλοντολογικό – κανονιστικό πλαίσιο.

Κεφαλαιουχικός κίνδυνος : Ο σκοπός της διαχείρισης του κεφαλαιουχικού κινδύνου είναι η εξασφάλιση της συνεχιζόμενης δραστηριότητας της Εταιρείας (going concern) για να υπάρχουν ικανοποιητικές αποδόσεις για τους μετόχους, για να διατηρηθεί μια ιδανική κεφαλαιουχική δομή και για να μειωθεί το κόστος κεφαλαίου. Η διατήρηση ή η προσαρμογή της κεφαλαιουχικής δομής, μπορεί να γίνει μέσω της προσαρμογής του ποσού των μερισμάτων που πληρώνονται στους μετόχους, της επιστροφής μετοχικού κεφαλαίου στους μετόχους, της έκδοσης νέων μετοχών ή της πώλησης περιουσιακών στοιχείων για να μειωθεί ο δανεισμός. Η Εταιρεία δεν διατρέχει κεφαλαιουχικό κίνδυνο καθώς δεν υπάρχει δανεισμός και οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις τακτοποιούνται κανονικά. Επιπλέον, η Εταιρεία πραγματοποίησε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου εντός της χρήσης ποσού € 3.500.000 και εντός του 2019 έχει γίνει κατάθεση μετρητών από τον μοναδικό μέτοχο συνολικού ποσού € 270.000 με σκοπό τη μελλοντική αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

Κίνδυνος ρευστότητας : Η Εταιρεία δεν αντιμετωπίζει κίνδυνο ρευστότητας καθώς τα ταμειακά της διαθέσιμα επαρκούν και το κεφάλαιο κίνησης επαρκεί για να καλύψουν της ανάγκες της.

Περιβαλλοντικά – Εργασιακά

Συμμόρφωση με την περιβαλλοντική νομοθεσία : Οι δραστηριότητες της Εταιρείας έχουν περιβαλλοντικό αποτύπωμα. Όλες οι δραστηριότητες εκτελούνται σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία, τις απαιτήσεις και προδιαγραφές προστασίας του περιβάλλοντος ελαχιστοποιώντας κάθε τύπου όχληση.

Η Εταιρεία συμμορφώνεται πλήρως με την ισχύουσα εργατική νομοθεσία. Το προσωπικό της Εταιρείας για τη χρήση 2018 ανήλθε σε 3 άτομα.

Οι εργασιακές σχέσεις βρίσκονται σε άριστο επίπεδο, αφού η διαμόρφωσή τους, πέραν των προβλεπόμενων από τις σχετικές διατάξεις, βασίζεται πάνω στο σεβασμό των ανθρώπινων δικαιωμάτων και των εργασιακών ελευθεριών, πάνω στην ανάπτυξη πνεύματος αμοιβαίας κατανόησης και συνεργασίας, καθώς και στη καθιέρωση πολιτικών διοίκησης ανθρώπινου δυναμικού που καθορίζουν με σαφή και αμερόληπτο τρόπο όλα τα θέματα προσλήψεων, μετακινήσεων, προαγωγών, εκπαίδευσης, αμοιβών, πρόσθετων παροχών, αδειών και απουσιών. Η Εταιρεία συμμορφώνεται με την εργατική νομοθεσία και τις συλλογικές συμβάσεις όπου αυτές έχουν εφαρμογή, συμπεριλαμβανομένων των κανόνων υγιεινής και ασφαλείας. Η Εταιρεία επιθυμεί να εκπαιδευτεί και να επιμορφώνεται τακτικά το ανθρώπινο δυναμικό της βάσει των επαγγελματικών απαιτήσεων και λειτουργικών ή και ατομικών αναγκών.

Επιδόσεις της Εταιρείας

Συνεχιζόμενη δραστηριότητα (going concern)

Η Εταιρεία για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2018, παρουσιάζει καθαρές ζημιές ύψους 409.212 Ευρώ και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις που υπερβαίνουν το κυκλοφορούν ενεργητικό κατά 393.624 Ευρώ. Η διοίκηση της Εταιρείας κατέληξε στο συμπέρασμα ότι δεν τίθεται θέμα για τη δυνατότητα αυτής να συνεχίσει στο προβλεπτό μέλλον την επιχειρηματική της δραστηριότητα καθώς οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις είναι κυρίως προς συνδεδεμένο μέρος. Επίσης ο μοναδικός μέτοχος στηρίζει οικονομικά την Εταιρεία με καταβολές μετρητών για αύξηση μετοχικού κεφαλαίου που στη χρήση 2018 ανήλθε στα € 3.500.000. Επιπλέον, εντός του 2019 έχει γίνει κατάθεση μετρητών από τον μοναδικό μέτοχο συνολικού ποσού € 270.000 ως προκαταβολή για τη μελλοντική αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

Νομικές υποθέσεις

1. Έχει ασκηθεί κατά της Εταιρείας ενώπιον του Ειρηνοδικείου Κέρκυρας η από 25.02.2018 αγωγή νομής και προστασίας του περιβάλλοντος του Οργανισμού Τοπικής Αυτοδιοίκησης με την επωνυμία «Δήμος Κέρκυρας» με αίτημα να αναγνωριστεί ο Δήμος Κέρκυρας νομέας και κάτοχος τριών μονοπατιών που βρίσκονται εντός του ακινήτου της Εταιρείας, να διαταχθεί η αποβολή της Εταιρείας εκ των υπ' αυτής καταληφθέντων μονοπατιών και να διαταχθεί η εγκατάσταση του Δήμου Κέρκυρας σε αυτά, αλλιώς επικουρικώς να διαταχθεί η άρση της προσβολής των ένδικων μονοπατιών εκ μέρους της Εταιρείας και να απαγορευτεί η επανάληψή της στο μέλλον με την απειλή χρηματικής ποινής 600.000 Ευρώ. Συγκεκριμένα, με την ως άνω αγωγή, ο Δήμος Κέρκυρας αιτείται να αναγνωριστεί ως νομέας και κάτοχος των επίδικων μονοπατιών που περιγράφει στην ως άνω αγωγή του και να απαγορευτεί στην Εταιρεία να τα χρησιμοποιεί. Η συζήτηση της υπόθεσης πραγματοποιήθηκε κατά τη δικάσιμο της 31^{ης} Οκτωβρίου 2018. Αναμένεται η έκδοση της απόφασης επί της ως άνω διαφοράς. Η Εταιρεία, λαμβάνοντας υπόψη την εκτίμηση του νομικού της συμβούλου, εκτιμά ότι η αγωγή δεν θα ευδοκιμήσει.
2. Έχει ασκηθεί ενώπιον του Διοικητικού Εφετείου Ιωαννίνων η από 27/9/2017 αίτηση ακύρωσης του Συλλόγου «Ερημίτη Πλούς : Περιβαλλοντική Προστασία Ακτίων Βορείου Στενού Κέρκυρας» για την ακύρωση της υπ' αριθμού 8/2017 απόφασης της Τεχνικής Επιτροπής Εξέτασης Αντιρρήσεων Περιφερειακής Ενότητας Κέρκυρας με την οποία κρίθηκε ως μη δασική έκταση εμβαδού 12.560,51τμ εντός του ακινήτου της Εταιρείας. Στο πλαίσιο της ως άνω αίτησης ακύρωσης, η Εταιρεία έχει ασκήσει την από 13/6/2019 παρέμβαση για τη διατήρηση της ισχύος της ως άνω

υπ'αριθμ. 8/2017 απόφασης της Τεχνικής Επιτροπής Εξέτασης Αντιρρήσεων Περιφερειακής Ενότητας Κέρκυρας. Κατά τη δικάσιμο της 26^{ης} Ιουνίου 2019 που είχε αρχικώς οριστεί, η εκδίκαση της υπόθεσης αναβλήθηκε για τη 27 Νοεμβρίου 2019 μετά από αίτημα του αντίδικου Συλλόγου. Η Εταιρεία, λαμβάνοντας υπόψη την εκτίμηση του νομικού της συμβούλου, εκτιμά ότι η αγωγή δεν θα ευδοκιμήσει.

Φορολογικά θέματα

Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά από την ίδρυσή της μέχρι και την χρήση 2016 καθώς και για την χρήση 2018 και δεν έχει σχηματίσει πρόβλεψη για αυτές τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις γιατί υπό τις παρούσες συνθήκες δεν μπορεί να υπολογιστούν με ακρίβεια τα ποσά των πρόσθετων φόρων και προσαυξήσεων που τυχόν καταλογιστούν σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο. Για τη χρήση 2017 η Εταιρεία έχει υπαχθεί στον έλεγχο φορολογικής συμμόρφωσης των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 82, παρ.5 του Ν.2238/1994 και του άρθρου 65Α ν.4174/2013 και έχει εκδοθεί η σχετική έκθεση φορολογικής συμμόρφωσης.

Σύμφωνα με την ΠΟΛ 1006/5.1.2016 δεν εξαιρούνται από τη διενέργεια τακτικού φορολογικού ελέγχου από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές οι επιχειρήσεις για τις οποίες εκδίδεται φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επιφυλάξεις για παραβάσεις της φορολογικής νομοθεσίας. Συνεπώς οι φορολογικές αρχές είναι δυνατόν να επανέλθουν και να διενεργήσουν το δικό τους φορολογικό έλεγχο. Ωστόσο εκτιμάται από τη διοίκηση της Εταιρείας ότι τα αποτελέσματα από τέτοιους μελλοντικούς ελέγχους από τις φορολογικές αρχές αν τελικά πραγματοποιηθούν δεν θα έχουν σημαντική επίπτωση στην οικονομική θέση της Εταιρείας.

Απόκτηση ίδιων μετοχών

Δεν αποκτήθηκαν ίδιες μετοχές κατά τη διάρκεια της χρήσης 2018 καθώς επίσης η εταιρεία δεν κατέχει ίδιες μετοχές της.

Χρήση χρηματοπιστωτικών μέσων

Η Εταιρεία δεν χρησιμοποιεί χρηματοπιστωτικά μέσα.

Δραστηριότητες στο τομέα ερευνών και ανάπτυξης

Η Εταιρεία δεν έχει δραστηριότητες στον τομέα της έρευνας και της ανάπτυξης.

Υποκαταστήματα

Η Εταιρεία δεν έχει υποκαταστήματα.

Γ. Γεγονότα μετά την ημερομηνία της κατάστασης Οικονομικής Θέσης

Εντός του 2019 έχει γίνει κατάθεση μετρητών από τον μοναδικό μέτοχο συνολικού ποσού € 270.000 με σκοπό τη μελλοντική αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

Αθήνα 26/08/2019

Ο Πρόεδρος Δ.Σ.

Η Διευθύνουσα Σύμβουλος

Ανδρέας Σάντης
Α.Δ.Τ. 661290

Αθηνά Χατζηγιάννη
ΑΔΤ ΑΖ806882

ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΝΕΑΣ ΚΕΡΚΥΡΑΣ Α.Ε.

Ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2018 (01.01.2018 – 31.12.2018) σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς που έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

(Ποσά σε Ευρώ)

Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος			
	Σημειώσεις	1/1/2018 - 31/12/2018	1/1/2017 - 31/12/2017
Έξοδα διοίκησης	5.1	(398.293)	(372.258)
Λοιπά έσοδα / (έξοδα) καθαρά		0	0
Ζημία Προ Φόρων, Χρηματοδοτικών & Επενδυτικών Αποτελεσμάτων		(398.293)	(372.258)
Χρηματοοικονομικά (έξοδα) / έσοδα		(10.919)	(20.349)
(Ζημιές) / Κέρδη προ φόρων		(409.212)	(392.607)
Φόρος εισοδήματος	5.8	0	0
(Ζημιές) / Κέρδη μετά φόρων (Α)		(409.212)	(392.607)
Λοιπά συνολικά έσοδα (Β)		0	0
Συνολικά εισοδήματα χρήσης μετά από φόρους (Α) + (Β)		(409.212)	(392.607)

ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΝΕΑΣ ΚΕΡΚΥΡΑΣ Α.Ε.

Ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2018 (01.01.2018 – 31.12.2018) σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς που έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

(Ποσά σε Ευρώ)

Κατάσταση Οικονομικής Θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2018	Σημειώσεις	31/12/2018	31/12/2017
Ενεργητικό			
Μη Κυκλοφορούν Ενεργητικό			
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	5.2	18.810.000	18.810.000
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	5.3	4.341.203	1.933.2013
Σύνολο Μη Κυκλοφορούν Ενεργητικού		23.151.203	20.743.203
Κυκλοφορούν Ενεργητικό			
Λοιπές απαιτήσεις	5.4	625.092	508.403
Λοιπά κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία		3.362	3.362
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		53.255	87.824
Σύνολο Κυκλοφορούν Ενεργητικού		681.709	599.589
Σύνολο Ενεργητικού		23.832.912	21.342.792
Ίδια Κεφάλαια & Υποχρεώσεις			
Ίδια Κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	5.5	23.620.000	20.120.000
Αποτελέσματα εις νέον		(862.421)	(414.708)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		22.757.579	19.705.292
Υποχρεώσεις			
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	5.6	1.057.045	1.085.811
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	5.7	18.288	551.689
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		1.075.333	1.637.500
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		23.832.912	21.342.792

ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΝΕΑΣ ΚΕΡΚΥΡΑΣ Α.Ε.

Ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2018 (01.01.2018 – 31.12.2018) σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς που έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

(Ποσά σε Ευρώ)

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων κατά την 31 Δεκεμβρίου 2018

	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2017	18.810.000	(7.691)	18.802.309
Ζημιές χρήσης	0	(392.607)	(392.607)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	1.310.000	(14.410)	1.295.590
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2017	20.120.000	(414.708)	19.705.292
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2018	20.120.000	(414.708)	19.705.292
Ζημιές χρήσης	0	(409.212)	(409.212)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	3.500.000	(38.500)	3.461.500
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2018	23.620.000	(862.420)	22.757.580

ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΝΕΑΣ ΚΕΡΚΥΡΑΣ Α.Ε.

Ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2018 (01.01.2018 – 31.12.2018) σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς που έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

(Ποσά σε Ευρώ)

Κατάσταση Ταμειακών Ροών	1/1/2018 - 31/12/2018	1/1/2017 - 31/12/2017
Λειτουργικές Δραστηριότητες		
Καθαρές ζημιές χρήσεως	(409.212)	(392.607)
Προσαρμογές για:		
Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα	10.919	20.349
Αύξηση απαιτήσεων	(116.689)	(508.949)
Αύξηση / (Μείωση) υποχρεώσεων	58.752	785.979
Χρεωστικοί τόκοι καταβληθέντες	(10.919)	(20.349)
Καθαρές ταμειακές εισροές/(εκροές) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	(467.149)	(115.577)
Επενδυτικές Δραστηριότητες		
Πληρωμές για απόκτηση ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	(2.493.920)	-(1.092.189)
Καθαρές ταμειακές εισροές/(εκροές) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	(2.493.920)	(1.092.189)
Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες		
Εισπράξεις από αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	2.965.000	1.310.000
Πληρωμές για έξοδα μετοχικού κεφαλαίου	(38.500)	(14.410)
Καθαρές ταμειακές εισροές/(εκροές) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	2.926.500	1.295.590
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα χρηματικά διαθέσιμα και ισοδύναμα της περιόδου (α) + (β) + (γ)	(34.569)	87.824
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσεως	87.824	0
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσεως	53.255	87.824

ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΝΕΑΣ ΚΕΡΚΥΡΑΣ Α.Ε.

Ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2018 (01.01.2018 – 31.12.2018) σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς που έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

(Ποσά σε Ευρώ)

1. Γενικές πληροφορίες

Η εταιρεία «ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΝΕΑΣ ΚΕΡΚΥΡΑΣ Α.Ε.» (εφεξής η «Εταιρεία») συστάθηκε νόμιμα το έτος 2013 (ΦΕΚ 6773/14.10.2013). Η έδρα της Εταιρείας είναι Βασιλίσσης Σοφίας 7 Α, 10671.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αποτελείται από τους:

- α. Ανδρέας Σάντης του Κύπρου (Πρόεδρος)
- β. Αθηνά Χατζηγιάννη του Θωμά (Διευθύνουσα Σύμβουλος)
- γ. Αλέξανδρος Ιωάννου του Ιωάννη (Μέλος)

Η Εταιρεία είναι εγγεγραμμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο που τηρεί η Γενική Γραμματεία Εμπορίου με αριθμό 127268601000 (αρ. ΓΕ.ΜΗ.).

Η οικονομική χρήση για την Εταιρεία ξεκινάει την 1η Ιανουαρίου και λήγει την 31η Δεκεμβρίου κάθε έτους.

Σκοποί της Εταιρείας είναι κυρίως οι εξής:

1. η απόκτηση, αγορά, αξιοποίηση, διαχείριση, εκμετάλλευση ακινήτων και ιδίως οικοπέδου επί του οποίου της έχει εισφερθεί δικαίωμα επιφανείας, όπως αυτό ορίζεται στο Ν. 3986/2011, για 99 έτη
2. η πάσης φύσεως ανάπτυξη, αξιοποίηση, διαχείριση και εκμετάλλευση του Ακινήτου και άλλων ακινήτων
3. η εκτέλεση οικοδομικών και πάσης φύσεως τεχνικών εργασιών και έργων στο Ακίνητο ή σε άλλα ακίνητα
4. η ίδρυση, δημιουργία, και εκμετάλλευση τουριστικών μονάδων και επιχειρήσεων
5. η σύνταξη και εκπόνηση μελετών και σχεδίων, απαραίτητων για την κατασκευή και τη λειτουργία Παραθεριστικού Τουριστικού Χωριού
6. η ανακαίνιση πάσης φύσεως κτιρίων επί του Ακινήτου αλλά και επί άλλων ακινήτων
7. η χρήση αιγιαλού, παραλίας, όχθης και παρόχθιας ζώνης του Ακινήτου ή και η εκτέλεση, χρήση και εκμετάλλευση λιμενικών έργων
8. η εν γένει ανάπτυξη ακινήτων καθώς και η αγορά και πώληση κάθε είδους ακινήτων.

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ που είναι το νόμισμα του πρωτεύοντος οικονομικού περιβάλλοντος στο οποίο δραστηριοποιείται η Εταιρεία.

Τυχόν μικροδιαφορές στους πίνακες οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

2. Βάση παρουσίασης

2.1 Πλαίσιο κατάρτισης

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) και τις Διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνειών των ΔΠΧΑ, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους και με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας (βλέπε επόμενο υποκεφάλαιο).

Οι κύριες λογιστικές αρχές που υιοθετήθηκαν για την ετοιμασία αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων αναφέρονται κατωτέρω στην σημείωση 3.

Η ετοιμασία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί τη χρήση ορισμένων σημαντικών λογιστικών εκτιμήσεων και την άσκηση κρίσης από τη διοίκηση στη διαδικασία εφαρμογής

ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΝΕΑΣ ΚΕΡΚΥΡΑΣ Α.Ε.

Ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2018 (01.01.2018 – 31.12.2018) σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς που έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

(Ποσά σε Ευρώ)

των λογιστικών αρχών. Οι περιοχές που αφορούν περίπλοκες συναλλαγές και εμπεριέχουν μεγάλο βαθμό υποκειμενικότητας, ή οι υποθέσεις και εκτιμήσεις που είναι σημαντικές για τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις αναφέρονται στη σημείωση 4.

2.2 Συνεχιζόμενη δραστηριότητα (going concern)

Η Εταιρεία για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2017, παρουσιάζει καθαρές ζημιές ύψους 392.607 Ευρώ και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις που υπερβαίνουν το κυκλοφορούν ενεργητικό κατά 1.037.911 Ευρώ. Η διοίκηση της Εταιρείας κατέληξε στο συμπέρασμα ότι δεν τίθεται θέμα για τη δυνατότητα αυτής να συνεχίσει στο προβλεπτό μέλλον την επιχειρηματική της δραστηριότητα καθώς οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις τακτοποιήθηκαν εντός του 2018 κανονικά χωρίς κανένα πρόβλημα λόγω της πραγματοποιηθείσας αύξησης μετοχικού κεφαλαίου κατά 3.500.000 Ευρώ εντός του 2018. Επιπλέον η Εταιρεία κατέχει σημαντικής αξίας ακίνητα.

2.3 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

A) Μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των εν λόγω χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η Ευρωπαϊκή Ένωση ενέκρινε τα ακόλουθα πρότυπα, ερμηνείες, τροποποιήσεις και αναθεωρήσεις με υποχρεωτική εφαρμογή για το οικονομικό έτος που αρχίζει την 1η Ιανουαρίου 2018:

Τίτλος	Ημερομηνία εφαρμογής – ετήσιες λογιστικές περίοδοι που ξεκινούν την ή μετά την
ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά μέσα (2014)	1 Ιανουαρίου 2018
ΔΠΧΑ 15 Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες	1 Ιανουαρίου 2018
Διευκρινίσεις στο ΔΠΧΑ 15 «Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες»	1 Ιανουαρίου 2018
ΔΠΧΑ 2 (Τροποποίηση) Ταξινόμηση και επιμέτρηση των παροχών που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών	1 Ιανουαρίου 2018
ΔΠΧΑ 4 (Τροποποίηση) Εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά μέσα με το ΔΠΧΑ 4 Ασφαλιστήρια συμβόλαια	1 Ιανουαρίου 2018
ΔΛΠ 40 (Τροποποίηση) Μεταφορές από και προς επενδύσεις σε ακίνητα	1 Ιανουαρίου 2018
Κύκλος Ετήσιων Βελτιώσεων σε ΔΠΧΑ 2014-2016 – Τροποποίηση στο ΔΠΧΑ 1 & ΔΛΠ 28	1 Ιανουαρίου 2018
Διερμηνεία 22 Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα και προκαταβολή τιμήματος	1 Ιανουαρίου 2018

Η Εταιρεία έχει εφαρμόσει αυτές τις τροποποιήσεις για πρώτη φορά το 2018 και δεν έχει σημαντική επίπτωση στους λογαριασμούς που προκύπτουν από την εφαρμογή τους.

B) Μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων, η Ευρωπαϊκή Ένωση υιοθέτησε τα ακόλουθα πρότυπα και διερμηνείες, με υποχρεωτική εφαρμογή σε μελλοντικές ημερομηνίες αναφοράς:

Τίτλος	Ημερομηνία εφαρμογής – ετήσιες λογιστικές περίοδοι που ξεκινούν την ή μετά την
ΔΠΧΑ 9 (Τροποποίηση) Δικαίωμα προπληρωμής με αρνητική αποζημίωση	1 Ιανουαρίου 2019
ΔΠΧΑ 16 Μισθώσεις	1 Ιανουαρίου 2019
ΔΠΧΑ 17 Ασφαλιστήρια συμβόλαια	1 Ιανουαρίου 2021*
ΔΛΠ 19 (Τροποποίηση) Μεταβολή, περικοπή ή διακανονισμός προγράμματος	1 Ιανουαρίου 2019*
ΔΛΠ 28 (Τροποποίηση) Μακροπρόθεσμες συμμετοχές σε συγγενείς επιχειρήσεις και κοινοπραξίες	1 Ιανουαρίου 2019*

ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΝΕΑΣ ΚΕΡΚΥΡΑΣ Α.Ε.

Ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2018 (01.01.2018 – 31.12.2018) σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς που έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

(Ποσά σε Ευρώ)

Κύκλος Ετήσιων Βελτιώσεων σε ΔΠΧΑ 2015-2017 – Τροποποίηση στο ΔΠΧΑ 3, ΔΠΧΑ 11, ΔΛΠ 12 & ΔΛΠ 23	1 Ιανουαρίου 2019*
Διερμηνεία 23 Αβεβαιότητα σε θέματα φορολογίας εισοδήματος	1 Ιανουαρίου 2019*

*: Δεν έχει υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

3. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές

3.1 Συναλλαγματικές μετατροπές

(α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης

Τα στοιχεία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας επιμετρούνται βάσει του νομίσματος του πρωτεύοντος οικονομικού περιβάλλοντος, στο οποίο η Εταιρεία λειτουργεί («λειτουργικό νόμισμα»). Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ, που είναι το λειτουργικό νόμισμα και το νόμισμα παρουσίασης της Εταιρείας.

(β) Συναλλαγές και υπόλοιπα

Οι συναλλαγές σε άλλα νομίσματα μετατρέπονται σε Ευρώ χρησιμοποιώντας τις συναλλαγματικές ισοτιμίες που ισχύουν κατά την ημερομηνία των συναλλαγών. Κατά την ημερομηνία του ισολογισμού, όλα τα νομισματικά στοιχεία του ενεργητικού και παθητικού που είναι εκφρασμένα σε άλλα νομίσματα προσαρμόζονται ώστε να αντανakλούν τις τρέχουσες συναλλαγματικές ισοτιμίες.

Δεν υφίστανται συναλλαγές σε ξένα νομίσματα .

3.2 Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Η εταιρεία «ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΝΕΑΣ ΚΕΡΚΥΡΑΣ Α.Ε.» ιδρύθηκε από το ΤΑΙΠΕΔ με σκοπό να εισφέρει σε αυτή το δικαίωμα χρήσης επί ακινήτου - περιγράφεται στην επόμενη παράγραφο - και στην συνέχεια να την μεταβιβάσει στον επενδυτή «NECTAR HOLDINGS LIMITED» προκειμένου να αρχίσει η αξιοποίηση του δικαιώματος μέσω της αξιοποίησης και εμπορικής εκμετάλλευσης του ακινήτου. Η διαδικασία μεταφοράς των μετοχών από το ΤΑΙΠΕΔ στην «NECTAR HOLDINGS LIMITED» ολοκληρώθηκε την 29 Δεκεμβρίου 2016.

Το εν λόγω άυλο περιουσιακό στοιχείο αφορά το δικαίωμα επιφανείας ενός ακινήτου στην θέση «ΑΡΤΑΒΑΝΗ – ΕΡΗΜΙΤΗΣ – ΜΥΛΟΣ – ΑΚΟΛΗ – ΒΡΩΜΟΛΙΜΝΗ – ΚΟΡΦΟΒΟΥΝΙ – ΑΓ. ΣΤΕΦΑΝΟΣ», περιοχής Αγίου Στεφάνου, της κτηματικής περιοχής στη Δημοτική Ενότητα Κασσωπαίων, του Δήμου Κερκύρας της περιφερειακής ενότητας Κέρκυρας, της περιφέρειας Ιονίων Νήσων (άρθρο 15 του Ιδρυτικού Καταστατικού με αρ. 30.699/09.10.2013), η αξία του οποίου προσδιορίστηκε σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 3986/2011 (άρθρο 6 παρ. 3), από δύο εταιρείες ανεξάρτητων εκτιμητών.

Το εισφερθέν δικαίωμα χρήσης αποτιμάται στην αξία κτήσης μείον αποσβέσεις για την περίοδο που εκτιμάται ότι θα έχει έσοδα η Εταιρεία και μείον τυχόν προβλέψεις απομείωσης.

3.3 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Στα ενσώματα πάγια της Εταιρείας περιλαμβάνονται ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση καθώς και το δικαίωμα κυριότητας επί δέκα πέντε (15) επιμέρους ακινήτων (οικοδομικών τετραγώνων). Το κόστος κτήσεως των ενσώματων παγίων περιλαμβάνει και όλες τις άμεσα επιρριπτές δαπάνες για την απόκτηση τους.

3.4 Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων

(Ποσά σε Ευρώ)

α) Μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία:

Στο τέλος κάθε περιόδου αναφοράς, η Εταιρεία εξετάζει τη λογιστική αξία των ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων για να προσδιορίσει αν υπάρχει ένδειξη ότι αυτά τα περιουσιακά στοιχεία έχουν υποστεί ζημιές απομείωσης. Όταν η λογιστική αξία κάποιου περιουσιακού στοιχείου υπερβαίνει το ανακτήσιμο ποσό του, η αντίστοιχη ζημιά απομείωσής του καταχωρείται στα αποτελέσματα. Η ανακτήσιμη αξία προσδιορίζεται ως η μεγαλύτερη αξία μεταξύ της εύλογης αξίας μείον έξοδα πώλησης και της αξίας χρήσεως. Για τους σκοπούς προσδιορισμού της απομείωσης, τα περιουσιακά στοιχεία ομαδοποιούνται στο χαμηλότερο επίπεδο για το οποίο οι ταμειακές ροές δύναται να προσδιοριστούν ξεχωριστά (μονάδες δημιουργίας ταμειακών ροών).

β) Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία:

Η Εταιρεία αξιολογεί σε κάθε ημερομηνία αναφοράς κάθε πιθανή ένδειξη αναφορικά με το κατά πόσον ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ή μια ομάδα χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων έχει απομειωθεί.

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης (εφόσον υφίστανται σχετικές ενδείξεις) είναι περιουσιακά στοιχεία αποτιμώμενα στο κόστος, στοιχεία αποτιμώμενα στο αποσβέσιμο κόστος με βάση τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου (μακροπρόθεσμες απαιτήσεις), διαθέσιμες προς πώληση επενδύσεις και παράγωγα.

Η ανακτήσιμη αξία των λοιπών χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων προσδιορίζεται, προκειμένου να διενεργηθούν οι σχετικοί έλεγχοι απομείωσης, βάσει της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών χρηματοροών, προεξοφλημένων είτε με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο προεξόφλησης του εκάστοτε στοιχείου ή ομάδας στοιχείων, ή με τον τρέχοντα συντελεστή απόδοσης ενός παρόμοιου χρηματοοικονομικού στοιχείου. Οι προκύπτουσες ζημιές απομείωσης αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσεως.

3.5 Λοιπά χρηματοοικονομικά - Λογαριασμοί απαιτήσεων

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας περιλαμβάνουν κυρίως απαιτήσεις. Η Εταιρεία δεν κατέχει άλλα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία όπως χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αποτιμώμενα στην εύλογη αξία τους με μεταβολές στα αποτελέσματα, επενδύσεις κατεχόμενες ως τη λήξη ή διαθέσιμα για πώληση χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε όλες τις ημερομηνίες αναφοράς. Κατά την αναγνώρισή τους ως χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία οι απαιτήσεις επιμετρούνται στην εύλογη αξία. Μεταγενέστερα επιμετρούνται στο αναπόσβεστο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

Οι απαιτήσεις περιλαμβάνονται στο κυκλοφορούν ενεργητικό, εκτός από εκείνες με λήξεις μεγαλύτερες των 12 μηνών από την ημερομηνία αναφοράς. Τα τελευταία συμπεριλαμβάνονται στα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία.

3.6 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Η Εταιρεία θεωρεί τις τραπεζικές καταθέσεις και άλλες επενδύσεις υψηλής ρευστότητας με αρχική λήξη μικρότερη των τριών μηνών ή λιγότερο, ως ταμειακά ισοδύναμα. Στην κατάσταση ταμειακών ροών, τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιλαμβάνουν τα μετρητά στο ταμείο και τις καταθέσεις όψεως καθώς και ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα όπως ορίστηκαν ανωτέρω.

3.7 Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας είναι στο σύνολο του καταβλημένο, αποτελείται από κοινές ονομαστικές μετοχές και κατατάσσεται στα ίδια κεφάλαια. Το μετοχικό κεφάλαιο περιλαμβάνει τις κοινές μετοχές της Εταιρείας. Άμεσα έξοδα για την έκδοση μετοχών εμφανίζονται μετά την αφαίρεση του σχετικού φόρου εισοδήματος, σε μείωση του προϊόντος της έκδοσης.

ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΝΕΑΣ ΚΕΡΚΥΡΑΣ Α.Ε.

Ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2018 (01.01.2018 – 31.12.2018) σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς που έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

(Ποσά σε Ευρώ)

3.8 Αναγνώριση εσόδων

Η Εταιρεία κατά την παρούσα χρήση δεν είχε λειτουργικά έσοδα ή έσοδα από κεφάλαιο.

4. Σημαντικές κρίσεις της διοίκησης

Η σύνταξη χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί όπως η διοίκηση προβαίνει σε κρίσεις, εκτιμήσεις και παραδοχές που επηρεάζουν τα υπόλοιπα των λογαριασμών ενεργητικού και παθητικού, την γνωστοποίηση ενδεχόμενων υποχρεώσεων, καθώς και τα έσοδα και έξοδα που παρουσιάζονται στις υπό εξέταση χρήσεις. Τα πραγματικά αποτελέσματα ενδέχεται να διαφέρουν από τις κρίσεις αυτές. Οι εν λόγω εκτιμήσεις, παραδοχές και κρίσεις επανεξετάζονται περιοδικά προκειμένου να ανταποκρίνονται στα τρέχοντα δεδομένα και να αντανακλούν τους εκάστοτε τρέχοντες κινδύνους και βασίζονται στην εμπειρία της Διοίκησης της Εταιρείας σε σχέση με το επίπεδο/όγκο των συναφών συναλλαγών ή γεγονότων.

Οι σημαντικότερες κρίσεις της διοίκησης που έγιναν στην τρέχουσα διαχειριστική περίοδο που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018 αφορούν κυρίως: α) την συνέχιση της δραστηριότητας της Εταιρείας, β) τον έλεγχο για το αν υπάρχουν ενδείξεις απομείωσης του δικαιώματος επί του ακινήτου καθώς και επί της κυριότητας των επιμέρους ακινήτων και γ) τις προβλέψεις για κινδύνους και έξοδα (περιλαμβανομένης της πρόβλεψης για τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις) και για ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις.

Έως και την 31.12.2018 δεν διενεργήθηκε έλεγχος απομείωσης ούτε και αποσβέσεις καθώς η αξία του δικαιώματος επί του ακινήτου είναι δεδομένη έως και την ημερομηνία ολοκλήρωσης της μεταβίβασης στον επενδυτή που συντελέστηκε στις 29.12.2016.

5. Πληροφορίες επί των κονδυλίων των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

5.1 Έξοδα διοίκησης

Έξοδα διοίκησης	1/1 - 31/12/2018	1/1 - 31/12/2017
Έξοδα προσωπικού	141.129	99.404
Αμοιβές & έξοδα δικηγόρων	145	123.610
Αμοιβές για μελέτες	67.000	0
Φόρος ακίνητης περιουσίας	30.158	30.158
Λοιπά έξοδα	159.862	119.086
Σύνολο	398.293	372.258

5.2 Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας αποτελούνται από το δικαίωμα επιφανείας επί ακινήτου «ΚΑΣΣΙΩΠΗ ΚΕΡΚΥΡΑΣ». Η ωφέλιμη ζωή του δικαιώματος προσδιορίζεται βάση της διάρκειας σύμβασης χρήσης που είναι 99 έτη. Η απόσβεση του δικαιώματος θα αρχίσει από την ημερομηνία που θα ξεκινήσει η Εταιρεία να έχει έσοδα.

5.3 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

	Ακινήτοποιήσεις υπό εκτέλεση	Ενσώματες Ακινήτοποιήσεις
Κόστος		
1-Ιαν-17	0	0
Προσθήκες	1.933.203	0
31-Δεκ-17	1.933.203	0

Συσσωρευμένες αποσβέσεις

ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΝΕΑΣ ΚΕΡΚΥΡΑΣ Α.Ε.

Ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2018 (01.01.2018 – 31.12.2018) σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς που έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

(Ποσά σε Ευρώ)

1-Ιαν-17	0	0
Αποσβέσεις χρήσης	0	0
31-Δεκ-17	0	0
Κόστος		
1-Ιαν-18	1.933.203	0
Προσθήκες	358.000	2.050.000
31-Δεκ-18	2.291.203	2.050.000
Συσσωρευμένες αποσβέσεις		
1-Ιαν-18	0	0
Αποσβέσεις χρήσης	0	0
31-Δεκ-18	0	0
Αναπόσβεστη αξία στις 1 Ιανουαρίου 2018	1.933.203	0
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2018	2.291.203	2.050.000

Οι ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση αφορούν κυρίως μελέτες που θα ενσωματωθούν στο έργο Τουριστικό Θέρετρο στην Κασσιώπη Κέρκυρας.

Οι ενσώματες ακινητοποιήσεις αφορούν κτήση δέκα πέντε (15) επιμέρους ακινήτων (οικοδομικών τετραγώνων), τα οποία βρίσκονται εντός του ανωτέρω ακινήτου συνολικής επιφάνειας πεντακοσίων χιλιάδων τετραγωνικών μέτρων (500.000 τ.μ.) περίπου, στην περιοχή Αγίου Στεφάνου της κτηματικής περιφέρειας του Δήμου Κέρκυρας, Δημοτικής Ενότητας Κασσωπαίων.

5.4 Λοιπές απαιτήσεις

Στις λοιπές απαιτήσεις ολόκληρο το υπόλοιπο αφορά χρεωστικό ποσό ΦΠΑ.

5.5 Μετοχικό κεφάλαιο

Την 31η Δεκεμβρίου 2018 το σύνολο των εκδοθεισών κοινών μετοχών ανέρχεται σε 236.200 κοινές μετοχές, ονομαστικής αξίας 100 ευρώ η κάθε μία. Το μετοχικό κεφάλαιο έχει καταβληθεί ως εξής:

- 1) Με την εισφορά του δικαιώματος χρήσης επιφάνειας ενός ακινήτου στην θέση «ΑΡΤΑΒΑΣΗ-ΕΡΗΜΙΤΗΣ-ΜΥΛΟΣ – ΑΚΟΛΗ – ΒΡΩΜΟΛΙΜΝΗ – ΚΟΡΦΟΒΟΥΝΙ – ΑΓ. ΣΤΕΦΑΝΟΣ», περιοχής Αγίου Στεφάνου, της κτηματικής περιοχής στη Δημοτική Ενότητα Κασσωπαίων, του Δήμου Κέρκυρας της περιφερειακής ενότητας Κέρκυρας, της περιφέρειας Ιονίων Νήσων (άρθρο 15 του Ιδρυτικού Καταστατικού με αρ. 30.699/09.10.2013), η αξία του οποίου προσδιορίστηκε σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 3986/2011 (άρθρο 6 παρ. 3), από δύο εταιρείες ανεξάρτητων εκτιμητών.
- 2) Με τη χρηματική εισφορά 1.310.000€ δια της έκδοσης 13.100 ονομαστικών μετοχών που πραγματοποιήθηκε εντός του 2017.
- 3) Με τη χρηματική εισφορά 3.500.000€ δια της έκδοσης 35.000 ονομαστικών μετοχών που πραγματοποιήθηκε εντός του 2018.

ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΝΕΑΣ ΚΕΡΚΥΡΑΣ Α.Ε.

Ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2018 (01.01.2018 – 31.12.2018) σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς που έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

(Ποσά σε Ευρώ)

5.6 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

	31/12/2018	31/12/2017
Προμηθευτές	14.188	42.954
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένες επιχειρήσεις	1.042.858	1.042.858
Σύνολο	1.057.046	1.085.811

Οι παραπάνω υποχρεώσεις δεν επιβαρύνονται με τόκους και τακτοποιούνται όλες εντός των συνήθων κατά περίπτωση προθεσμιών. Κατά συνέπεια η διοίκηση θεωρεί ότι η λογιστική αξία των υποχρεώσεων από εμπορικές δραστηριότητες προσεγγίζει την εύλογη αξία τους.

5.7 Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις περιλαμβάνουν κυρίως εισφορές εργαζομένων και φόρο ακίνητης περιουσίας.

5.8 Φόρος εισοδήματος

Η Εταιρεία, για όσο χρόνο το σύνολο των ονομαστικών μετοχών της ανήκε σε ποσοστό εκατό τοις εκατό (100%) στο Τ.Α.Ι.ΠΕ.Δ., απαλλασσόταν από τον φόρο εισοδήματος. Από τις 29.12.2016 που οι μετοχές ανήκουν κατά 100% στην Nectar Holdings Limited η Εταιρεία υπόκειται σε φορολογία εισοδήματος σύμφωνα με τις γενικές διατάξεις. Για την κλειόμενη χρήση λόγω των ζημιών δεν προκύπτει φόρος εισοδήματος ούτε αναβαλλόμενος.

5.9 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

5.9.1 Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις

Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά από την ίδρυσή της μέχρι και την χρήση 2016 καθώς και για την χρήση 2018 και δεν έχει σχηματίσει πρόβλεψη για αυτές τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις γιατί υπό τις παρούσες συνθήκες δεν μπορεί να υπολογιστούν με ακρίβεια τα ποσά των πρόσθετων φόρων και προσαυξήσεων που τυχόν καταλογιστούν σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο. Για τη χρήση 2017 η Εταιρεία έχει υπαχθεί στον έλεγχο φορολογικής συμμόρφωσης των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 82, παρ.5 του Ν.2238/1994 και του άρθρου 65Α ν.4174/2013 και έχει εκδοθεί η σχετική έκθεση φορολογικής συμμόρφωσης.

Σύμφωνα με την ΠΟΛ 1006/5.1.2016 δεν εξαιρούνται από τη διενέργεια τακτικού φορολογικού ελέγχου από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές οι επιχειρήσεις για τις οποίες εκδίδεται φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επιφυλάξεις για παραβάσεις της φορολογικής νομοθεσίας. Συνεπώς οι φορολογικές αρχές είναι δυνάτον να επανέλθουν και να διενεργήσουν το δικό τους φορολογικό έλεγχο. Ωστόσο εκτιμάται από τη διοίκηση της Εταιρείας ότι τα αποτελέσματα από τέτοιους μελλοντικούς ελέγχους από τις φορολογικές αρχές αν τελικά πραγματοποιηθούν δεν θα έχουν σημαντική επίπτωση στην οικονομική θέση της Εταιρείας.

5.9.2 Νομικές υποθέσεις

1. Έχει ασκηθεί κατά της Εταιρείας ενώπιον του Ειρηνοδικείου Κέρκυρας η από 25.02.2018 αγωγή νομής και προστασίας του περιβάλλοντος του Οργανισμού Τοπικής Αυτοδιοίκησης με την επωνυμία «Δήμος Κέρκυρας» με αίτημα να αναγνωριστεί ο Δήμος Κέρκυρας νομέας και κάτοχος τριών μονοπατιών που βρίσκονται εντός του ακινήτου της Εταιρείας, να διαταχθεί η αποβολή της Εταιρείας εκ των υπ' αυτής καταληφθέντων μονοπατιών και να διαταχθεί η εγκατάσταση του Δήμου Κέρκυρας σε αυτά, αλλιώς επικουρικός να διαταχθεί η άρση της προσβολής των ένδικων μονοπατιών εκ μέρους της Εταιρείας και να απαγορευτεί η επανάληψή της στο μέλλον με την απειλή χρηματικής ποινής 600.000 Ευρώ. Συγκεκριμένα, με την ως άνω αγωγή, ο Δήμος Κέρκυρας αιτείται να αναγνωριστεί ως νομέας και κάτοχος των επίδικων μονοπατιών που περιγράφει στην ως άνω αγωγή του και να απαγορευθεί στην Εταιρεία να τα χρησιμοποιεί. Η συζήτηση της

(Ποσά σε Ευρώ)

υπόθεσης πραγματοποιήθηκε κατά τη δικάσιμο της 31^{ης} Οκτωβρίου 2018. Αναμένεται η έκδοση της απόφασης επί της ως άνω διαφοράς. Η Εταιρεία, λαμβάνοντας υπόψη την εκτίμηση του νομικού της συμβούλου, εκτιμά ότι η αγωγή δεν θα ευδοκιμήσει.

2. Έχει ασκηθεί ενώπιον του Διοικητικού Εφετείου Ιωαννίνων η από 27/9/2017 αίτηση ακύρωσης του Συλλόγου «Ερημίτη Πλούς : Περιβαλλοντική Προστασία Ακτίων Βορείου Στενού Κέρκυρας» για την ακύρωση της υπ' αριθμού 8/2017 απόφασης της Τεχνικής Επιτροπής Εξέτασης Αντιρρήσεων Περιφερειακής Ενότητας Κέρκυρας με την οποία κρίθηκε ως μη δασική έκταση εμβαδού 12.560,51τμ εντός του ακινήτου της Εταιρείας. Στο πλαίσιο της ως άνω αίτησης ακύρωσης, η Εταιρεία έχει ασκήσει την από 13/6/2019 παρέμβαση για τη διατήρηση της ισχύος της ως άνω υπ' αριθμ. 8/2017 απόφασης της Τεχνικής Επιτροπής Εξέτασης Αντιρρήσεων Περιφερειακής Ενότητας Κέρκυρας. Κατά τη δικάσιμο της 26^{ης} Ιουνίου 2019 που είχε αρχικώς οριστεί, η εκδίκαση της υπόθεσης αναβλήθηκε για τι; 27 Νοεμβρίου 2019 μετά από αίτημα του αντίδικου Συλλόγου. Η Εταιρεία, λαμβάνοντας υπόψη την εκτίμηση του νομικού της συμβούλου, εκτιμά ότι η αγωγή δεν θα ευδοκιμήσει.

5.9.3 Εγγυητικές Επιστολές

Έχει εκδοθεί κατ' εντολή της εταιρείας εγγυητική επιστολή συμμετοχής ποσού 500.000 Ευρώ και εγγυητική επιστολή οικονομικού ανταλλάγματος 2.050.000 Ευρώ υπέρ του Ταμείου Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας Δημοσίου (ΤΑΙΠΕΔ) σχετικά με το διεθνή πλειοδοτικό διαγωνισμό που προκηρύχθηκε από το ΤΑΙΠΕΔ για την αξιοποίηση των δέκα πέντε (15) ακινήτων στην περιοχή Αγίου Στεφάνου, κτηματική περιφέρεια Δήμου Κέρκυρας δημοτική ενότητα Κασσωπαίων, περιφερειακή ενότητα Κέρκυρας, περιφέρεια Ιονίων νήσων.

6. Διαχείριση κινδύνων

Από τις χρηματοοικονομικές δραστηριότητες της Εταιρείας δεν προκύπτουν σοβαροί κίνδυνοι αγοράς, πιστωτικοί κίνδυνοι, κίνδυνοι ρευστότητας και κίνδυνοι ταμειακής ροής.

Κίνδυνοι σχετικά με την ακίνητη περιουσία: Κίνδυνος απομείωσης της αξίας της ακίνητης περιουσίας λόγω διακυμάνσεων των τιμών στην κτηματαγορά ή αστάθμητων παραγόντων και κίνδυνος για πρόσθετες δαπάνες ή επενδύσεις από ενδεχόμενες μεταβολές στο πολεοδομικό και περιβαλλοντολογικό – κανονιστικό πλαίσιο.

Κεφαλαιουχικός κίνδυνος : Ο σκοπός της διαχείρισης του κεφαλαιουχικού κινδύνου είναι η εξασφάλιση της συνεχιζόμενης δραστηριότητας της Εταιρείας (going concern) για να υπάρχουν ικανοποιητικές αποδόσεις για τους μετόχους, για να διατηρηθεί μια ιδανική κεφαλαιουχική δομή και για να μειωθεί το κόστος κεφαλαίου. Η διατήρηση ή η προσαρμογή της κεφαλαιουχικής δομής, μπορεί να γίνει μέσω της προσαρμογής του ποσού των μερισμάτων που πληρώνονται στους μετόχους, της επιστροφής μετοχικού κεφαλαίου στους μετόχους, της έκδοσης νέων μετοχών ή της πώλησης περιουσιακών στοιχείων για να μειωθεί ο δανεισμός. Η Εταιρεία δεν διατρέχει κεφαλαιουχικό κίνδυνο καθώς δεν υπάρχει δανεισμός και οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις τακτοποιούνται κανονικά. Επιπλέον, η Εταιρεία πραγματοποίησε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου εντός της χρήσης ποσού € 3.500.000 και εντός του 2019 έχει γίνει κατάθεση μετρητών από τον μοναδικό μέτοχο συνολικού ποσού € 270.000 με σκοπό τη μελλοντική αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

Κίνδυνος ρευστότητας : Η Εταιρεία δεν αντιμετωπίζει κίνδυνο ρευστότητας καθώς τα ταμειακά της διαθέσιμα επαρκούν και το κεφάλαιο κίνησης επαρκεί για να καλύψουν της ανάγκες της.

ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΝΕΑΣ ΚΕΡΚΥΡΑΣ Α.Ε.

Ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2018 (01.01.2018 – 31.12.2018) σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς που έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

(Ποσά σε Ευρώ)

7. Συναλλαγές με μέλη Δ.Σ. και διευθυντικά στελέχη

Υφίστανται συναλλαγές της Εταιρείας με μέλη Δ.Σ. και διευθυντικά στελέχη ως κάτωθι:

	1/1 - 31/12/2018	1/1 - 31/12/2017
Αμοιβή για λογιστικές υπηρεσίες μέλους ΔΣ	5.040	2.200
Αμοιβές & έξοδα προσωπικού μέλους ΔΣ	22.922	24.067

8. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

	1/1 - 31/12/2018	1/1 - 31/12/2017
Αγορές παγίων	0	1.091.940

9. Μεταγενέστερα Γεγονότα

Εντός του 2019 έχει γίνει κατάθεση μετρητών από τον μοναδικό μέτοχο συνολικού ποσού € 270.000 με σκοπό τη μελλοντική αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΝΕΑΣ ΚΕΡΚΥΡΑΣ Α.Ε.

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΝΕΑΣ ΚΕΡΚΥΡΑΣ Α.Ε. (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2018, τις καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΝΕΑΣ ΚΕΡΚΥΡΑΣ Α.Ε. κατά την 31η Δεκεμβρίου 2018, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση γνώμης

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

Ευθύνες της διοίκησης επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

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

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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

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

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

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

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 43α του Κ.Ν. 2190/1920 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31.12.2018.
- β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την εταιρεία ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΝΕΑΣ ΚΕΡΚΥΡΑΣ Α.Ε. και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 19 Νοεμβρίου 2019

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Βασίλης Χριστόπουλος

Αρ. Μ. ΣΟΕΛ 39701

Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

Φραγκοκκλησιάς 3α & Γρανικού, 151 25 Μαρούσι

Αρ. Μ. ΣΟΕΛ: Ε 120