

**«ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΝΕΑΣ ΚΕΡΚΥΡΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ
Α.Ε.»**

Αριθμός ΓΕΜΗ: 127268601000

Βασιλίσσης Σοφίας 7^Α, Αθήνα, ΤΚ 106 71

**ΕΤΗΣΙΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ
2019 ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΑ ΔΙΕΘΝΗ ΠΡΟΤΥΠΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ
ΑΝΑΦΟΡΑΣ (ΔΠΧΑ) ΟΠΩΣ ΕΧΟΥΝ ΥΙΟΘΕΤΗΘΕΙ ΑΠΟ ΤΗΝ ΕΥΡΩΠΑΙΚΗ
ΕΝΩΣΗ**

ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΝΕΑΣ ΚΕΡΚΥΡΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.

Ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2019 (01.01.2019 – 31.12.2019) 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.....	8
Κατάσταση Οικονομικής Θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2019	9
1. Γενικές πληροφορίες.....	12
2. Βάση παρουσίασης	13
2.2 Συνεχιζόμενη δραστηριότητα (going concern)	13
3. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές.....	15
4. Σημαντικές κρίσεις της διοίκησης.....	17
5. Πληροφορίες επί των κονδυλίων των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.....	17
5.1 Έξοδα διοίκησης	17
5.2 Άυλα περιουσιακά στοιχεία	18
5.3 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία.....	18
5.4 Μισθώσεις.....	19
5.5 Λοιπές απαιτήσεις	20
5.6 Μετοχικό κεφάλαιο	20
5.7 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις.....	21
5.8 Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις.....	21
5.9 Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού	21
5.10 Φόρος εισοδήματος	21
5.11 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις.....	21
5.11.1 Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις	21
5.11.2 Νομικές υποθέσεις.....	22
5.11.3 Εγγυητικές Επιστολές	23
6. Διαχείριση κινδύνων	23
7. Συναλλαγές με μέλη Δ.Σ. και διευθυντικά στελέχη	23
8. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.....	24
9. Μεταγενέστερα Γεγονότα	24
Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή.....	25

ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΝΕΑΣ ΚΕΡΚΥΡΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.

Ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2019 (01.01.2019 – 31.12.2019) 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 ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. που περιλαμβάνονται στις σελίδες 8-24 εγκρίθηκαν κατά τη συνεδρίαση του Διοικητικού συμβουλίου της Εταιρείας την 10η Δεκεμβρίου 2020 και τελούν υπό την έγκριση της ετήσιας Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων.

Παρακαλούμε του κύριους μετόχους όπως εγκρίνουν τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2019.

Αθήνα , 10 Δεκεμβρίου 2020

Ο Πρόεδρος
του Διοικητικού Συμβουλίου

Η Διευθύνουσα Σύμβουλος
και μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου

Ανδρέας Σάντης
Α.Δ.Τ. 661290

Αθηνά Χατζηγιάνη
Α.Δ.Τ. ΑΖ806882

Ο Λογιστής

Νικόλαος Κατσίνης
Α.Δ.Τ. ΑΝ 171335
Αρ. ΑΔΕΙΑΣ Ο.Ε.Ε 85987

**Ετήσια Έκθεση Διαχείρισεως Του Διοικητικού Συμβουλίου
της ανώνυμης εταιρείας
«ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΝΕΑΣ ΚΕΡΚΥΡΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.»
επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων
της χρήσης από 1η Ιανουαρίου έως 31η Δεκεμβρίου 2019
προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων**

Κυρίες και Κύριοι Μέτοχοι

Έχουμε την τιμή να σας υποβάλλουμε προς έγκριση τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 7ης Εταιρικής Χρήσης (1.1.2019 - 31.12.2019) της Εταιρείας «ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΝΕΑΣ ΚΕΡΚΥΡΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΕ» της 31 Δεκεμβρίου 2019 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 2019 (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 (Ερμηίτης), 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.».

Δύναμει 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 Κασσωπαίων. Η συμβολαιογραφική πράξη μεταξύ της Εταιρείας και του ΤΑΙΠΕΔ μεταγράφηκε στα βιβλία Μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Όρους Κέρκυρας στις 23/4/2018.

B. Απολογισμός της περιόδου

Οικονομικά αποτελέσματα

Η Εταιρεία τη χρήση 2019 κατέγραψε ζημιές ύψους € 592.836 (2018: € 409.212) καθώς βρίσκεται στο στάδιο κατασκευής και δεν έχει έσοδα.

Κατά την κλειόμενη χρήση η Εταιρεία πραγματοποίησε προσθήκες παγίων ποσού € 25.800 οι οποίες αφορούν τις ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση και περιλαμβάνουν κυρίως μελέτες στα πλαίσια του έργου του Τουριστικού Θέρετρου στην Κέρκυρα.

Με την Έκτακτη Γενική Συνέλευση που έλαβε χώρα στις 30/12/2019, αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά το ποσό των 500.000 Ευρώ σε μετρητά με την έκδοση 5.000 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

		2019	2018
Αριθμοδείκτης Κεφαλαίου Κίνησης	Κυκλοφορούν Ενεργητικό	59%	63%
	Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις		
Άμεσης Ρευστότητας	Διαθέσιμα	6%	5%
	Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις		
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς Ίδια Κεφάλαια	Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	5,50%	4,73%
	Ίδια Κεφάλαια		
Κάλυψης παγίων	Αξία Παγίου Ενεργητικού	102%	102%
	Ίδια Κεφάλαια		
Κυκλοφορούν Ενεργητικό προς Συνολικό Ενεργητικό	Κυκλοφορούν Ενεργητικό	3%	2,9%
	Συνολικό Ενεργητικού		
Αποδοτικότητα Ιδίων Κεφαλαίων	(Ζημιές)/ Κέρδη Χρήσης προ φόρων	(2,6)%	(1,8)%
	Ίδια Κεφάλαια		

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. Η Εταιρεία αξιολόγησε τυχόν ενδείξεις απομείωσης και εκτιμά ότι δεν συντρέχουν λόγοι απομείωσης της ακίνητης περιουσίας.

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 € 500.000 και εντός του 2020 έχει γίνει κατάθεση μετρητών από τον μοναδικό μέτοχο συνολικού ποσού € 1.230.000 με σκοπό τη μελλοντική αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

Κίνδυνος ρευστότητας : Ο κίνδυνος ρευστότητας σχετίζεται με τη δυνατότητα της Εταιρείας να εκπληρώνει τις χρηματοοικονομικές της υποχρεώσεις όταν αυτές καθίστανται ληξιπρόθεσμες. Η Εταιρεία διαχειρίζεται τις ανάγκες ρευστότητας με προσεκτική παρακολούθηση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων καθώς επίσης και των πληρωμών που πραγματοποιούνται καθημερινά. Κατά την 31/12/2019, η Εταιρεία παρουσιάζει αρνητικό κεφάλαιο κίνησης, καθώς το σύνολο των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων υπερβαίνει το σύνολο των κυκλοφορούντων στοιχείων του ενεργητικού κατά το ποσό των 516.953 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.

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 2019 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 εκπαιδεύεται 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 2019, παρουσιάζει καθαρές ζημιές ύψους 592.836 Ευρώ και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις που υπερβαίνουν το κυκλοφορούν ενεργητικό κατά 516.953 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 2019 ανήλθαν στα € 500.000. Επιπλέον, εντός

του 2020 έχει γίνει κατάθεση μετρητών από τον μοναδικό μέτοχο συνολικού ποσού € 1.230.000 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 απαγορευθεί στην Εταιρεία να τα χρησιμοποιεί. Η συζήτηση της υπόθεσης πραγματοποιήθηκε κατά τη δικάσιμο της 31^{ης} Οκτωβρίου 2018 όπου διατάχθηκε η επανάληψη συζήτησης προκειμένου να πραγματοποιηθεί πραγματογνωμοσύνη σχετικά με την αγοραία αξία των τριών μονοπατιών για να ορίσει το δικαστήριο εάν είναι αρμόδιο να δικάσει την υπόθεση ή να την παραπέμψει σε ανώτερο δικαστήριο. Ο διορισθείς πραγματογνώμων ορκίστηκε στις 26/06/2020. Η πραγματογνωμοσύνη είναι σε εξέλιξη. 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 26ης Ιουνίου 2019 που είχε αρχικώς οριστεί, η εκδίκαση της υπόθεσης αναβλήθηκε για τη 27 Νοεμβρίου 2019 μετά από αίτημα του αντίδικου Συλλόγου οπότε και συζητήθηκε η υπόθεση. Επί της ως άνω αίτησης ακύρωσης εκδόθηκε στις 25-11-2020 η υπ' αριθμ. 122/2020 απόφαση του Διοικητικού Εφετείου Ιωαννίνων, με την οποία κηρύχθηκε απαράδεκτη η συζήτηση λόγω μη τήρησης της νόμιμης προδικασίας και ενόψει τούτου διατάχθηκε η διενέργεια των απαραίτητων κοινοποιήσεων και ορίστηκε νέα δικάσιμο για την εκ νέου συζήτηση της υπόθεσης την 24.02.2021.. 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 τις χρήσεις 2017 και 2019 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 2019 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

Τον Ιούλιο του 2020 εγκρίθηκε η έκδοση της οικοδομικής άδειας για τα ΟΤ 3, 4 και 6 του ακινήτου για την ανάπτυξη παραθεριστικού τουριστικού χωριού «ΚΑΣΣΙΩΠΗ ΚΕΡΚΥΡΑ» αποτελούμενου από ξενοδοχειακό συγκρότημα 180 κλινών, συγκρότημα επαύλεων και συγκρότημα διαμερισμάτων, στη θέση Αρταβάνη (Ερημίτης) στην περιοχή Αγίου Στεφάνου της νήσου Κέρκυρας, με ισχύ μέχρι τον Ιούλιο του 2026. Προκειμένου να εκδοθεί η ως άνω άδεια, με βάση το άρθρο 1 παρ. στ της υπ' αριθμ. ΓΓΔΠ 0006631 ΕΞ2016/20.4.2016 Κοινής Υπουργικής Απόφασης (ΦΕΚ ΑΑΠ/74/22-04-2016), προηγήθηκε, ως απαραίτητη προϋπόθεση για την έκδοση της οικοδομικής άδειας, η παραχώρηση στον οικείο Δήμο Βόρειας Κέρκυρας των κοινόχρηστων και κοινωφελών εκτάσεων δυνάμει της συμβολαιογραφικής δήλωσης παραχώρησης με αριθμό 5.078 και ημερομηνία 25 Ιουνίου 2020.

Επιπροσθέτως, κατά το διάστημα Ιουνίου-Ιουλίου 2020 πραγματοποιήθηκε η κατεδάφιση των κτισμάτων του παλαιού ναυτικού οχυρού Αγ. Στεφάνου Κέρκυρας που υπήρχαν εντός του ακινήτου της Εταιρείας προκειμένου να ξεκινήσουν οι εργασίες για την ανάπτυξη του παραθεριστικού τουριστικού χωριού.

Όσον αφορά τις επιπτώσεις από τον Covid-19, εκτός από τις καθυστερήσεις που υπήρχαν στις ανωτέρω γραφειοκρατικές διαδικασίες, δεν υπήρχε σημαντική επίπτωση στη δραστηριότητα της Εταιρείας.

Εντός του 2020 έχει γίνει κατάθεση μετρητών από τον μοναδικό μέτοχο συνολικού ποσού € 1.230.000 με σκοπό τη μελλοντική αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

Αθήνα 10/12/2020

Ο Πρόεδρος Δ.Σ.

Η Διευθύνουσα Σύμβουλος

Ανδρέας Σάντης
Α.Δ.Τ. 661290

Αθηνά Χατζηγιάννη
ΑΔΤ ΑΖ806882

ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΝΕΑΣ ΚΕΡΚΥΡΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.

Ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2019 (01.01.2019 – 31.12.2019)
σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς που έχουν υιοθετηθεί από
την Ευρωπαϊκή Ένωση.
(Ποσά σε Ευρώ)

**Κατάσταση Συνολικού
Εισοδήματος**

	Σημειώσεις	1/1/2019- 31/12/2019	1/1/2018- 31/12/2018
Έξοδα διοίκησης	5.1	(591.056)	(398.293)
Λοιπά έσοδα / (έξοδα) καθαρά		0	0
Ζημία Προ Φόρων, Χρηματοδοτικών & Επενδυτικών Αποτελεσμάτων		(591.056)	(398.293)
Χρηματοοικονομικά (έξοδα) / έσοδα		(1.780)	(10.919)
(Ζημιές) / Κέρδη προ φόρων		(592.836)	(409.212)
Φόρος εισοδήματος	5.8	0	0
(Ζημιές) / Κέρδη μετά φόρων (Α)		(592.836)	(409.212)
Λοιπά συνολικά έσοδα (Β)		0	0
Συνολικά εισοδήματα χρήσης μετά από φόρους (Α) + (Β)		(592.836)	(409.212)

ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΝΕΑΣ ΚΕΡΚΥΡΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.
 Ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2019 (01.01.2019 – 31.12.2019)
 σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς που έχουν υιοθετηθεί από
 την Ευρωπαϊκή Ένωση.
 (Ποσά σε Ευρώ)

**Κατάσταση Οικονομικής
 Θέσης της 31ης Δεκεμβρίου
 2019**

	Σημειώσεις	31/12/2019	31/12/2018
Ενεργητικό			
Μη Κυκλοφορούν Ενεργητικό			
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	5.2	18.810.000	18.810.000
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	5.3	4.367.003	4.341.203
Δικαιώματα Χρήσης Παγίων	5.4	33.692	0
Σύνολο Μη Κυκλοφορούν Ενεργητικού		23.210.695	23.151.203
Κυκλοφορούν Ενεργητικό			
Λοιπές απαιτήσεις	5.5	653.120	625.092
Λοιπά κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία		0	3.362
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		76.592	53.255
Σύνολο Κυκλοφορούν Ενεργητικού		729.712	681.709
Σύνολο Ενεργητικού		23.940.407	23.832.912
Ίδια Κεφάλαια & Υποχρεώσεις			
Ίδια Κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	5.6	24.120.000	23.620.000
Αποτελέσματα εις νέον		(1.455.757)	(862.421)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		22.664.243	22.757.579
Υποχρεώσεις			
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	5.7	1.212.779	1.057.045
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	5.8	18.475	18.288
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού	5.9	7.630	0
Υποχρεώσεις μισθώσεων	5.4	7.781	0
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		1.246.665	1.075.333
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Υποχρεώσεις μισθώσεων	5.4	29.499	0
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		29.499	0
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		23.940.407	23.832.912

ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΝΕΑΣ ΚΕΡΚΥΡΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.
 Ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2019 (01.01.2019 – 31.12.2019)
 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 2019

	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο
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
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2019	23.620.000	(414.708)	22.757.580
Ζημιές χρήσης	0	(592.836)	(592.836)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	500.000	(500)	499.500
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2019	24.120.000	(1.455.757)	22.664.243

ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΝΕΑΣ ΚΕΡΚΥΡΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.

Ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2019 (01.01.2019 – 31.12.2019)
σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς που έχουν υιοθετηθεί από
την Ευρωπαϊκή Ένωση.
(Ποσά σε Ευρώ)

Κατάσταση Ταμειακών Ροών	1/1/2019 - 31/12/2019	1/1/2018 - 31/12/2018
Λειτουργικές Δραστηριότητες		
Καθαρές ζημιές χρήσεως	(592.836)	(409.212)
Προσαρμογές για:		
Αποσβέσεις Δικαιωμάτων Χρήσης 5.4	6.697	
Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα	1.090	10.919
Αύξηση απαιτήσεων	(24.665)	(116.689)
Αύξηση / (Μείωση) υποχρεώσεων	163.551	58.752
Καθαρές ταμειακές εισροές/(εκροές) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	(446.163)	(456.230)
Επενδυτικές Δραστηριότητες		
Πληρωμές για απόκτηση ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	(25.800)	(2.493.920)
Καθαρές ταμειακές εισροές/(εκροές) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	(25.800)	(2.493.920)
Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες		
Εισπράξεις από αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	500.000	2.965.000
Πληρωμές για έξοδα μετοχικού κεφαλαίου	(500)	(38.500)
Καταβληθέντες τόκοι 5.4	(1.090)	(10.919)
Εξοφλήσεις υποχρεώσεων από μισθώσεις 5.4	(3.110)	0
Καθαρές ταμειακές εισροές/(εκροές) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	495.300	2.915.581
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα χρηματικά διαθέσιμα και ισοδύναμα της περιόδου (α) + (β) + (γ)	23.337	(34.569)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσεως	53.255	87.824
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσεως	76.592	53.255

ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΝΕΑΣ ΚΕΡΚΥΡΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.
Ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2019 (01.01.2019 – 31.12.2019)
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 ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ 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 Εμπορείου 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.

ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΝΕΑΣ ΚΕΡΚΥΡΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.
Ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2019 (01.01.2019 – 31.12.2019)
σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς που έχουν υιοθετηθεί από
την Ευρωπαϊκή Ένωση.
(Ποσά σε Ευρώ)

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 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 2019, παρουσιάζει καθαρές ζημίες ύψους 592.836 Ευρώ και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις που υπερβαίνουν το κυκλοφορούν ενεργητικό κατά 516.953 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 2019 ανήλθαν στα € 500.000. Επιπλέον, εντός του 2020 έχει γίνει κατάθεση μετρητών από τον μοναδικό μέτοχο συνολικού ποσού € 1.230.000 ως προκαταβολή για τη μελλοντική αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

1.3 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 2019:

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
ΕΔΔΠΧΠ 23 Ασαφής μεταχείριση του Φόρου Εισοδήματος	1 Ιανουαρίου 2019
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 ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.
Ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2019 (01.01.2019 – 31.12.2019)
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

Η Εταιρεία έχει εφαρμόσει αυτές τις τροποποιήσεις για πρώτη φορά το 2019 και δεν έχει σημαντική επίπτωση στους λογαριασμούς που προκύπτουν από την εφαρμογή τους, εκτός από την επίδραση του ΔΠΧΑ 16 που παρατίθεται παρακάτω:

Η επίδραση από την εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Α. 16 την 1η Ιανουαρίου 2019 (αύξηση/(μείωση)) έχει ως εξής:

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ		1/1/2019
Μη Κυκλοφορούν Ενεργητικό		
Δικαιώματα Χρήσης παγίων	(i)	40.389
Κυκλοφορούν Ενεργητικό		
Κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού		-
Σύνολο Ενεργητικού		40.389
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ		
Ίδια κεφάλαια		-
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Υποχρεώσεις μισθώσεων	(i)	37.280
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Υποχρεώσεις μισθώσεων	(i)	3.109
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων		40.389

- i. Η εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Α. 16 σε μισθώσεις που είχαν προηγουμένως ταξινομηθεί ως λειτουργικές είχε ως αποτέλεσμα την αναγνώριση “Δικαιωμάτων Χρήσης παγίων” και “Υποχρεώσεων από μισθώσεις”.

Το σταθμισμένο μέσο διαφορικό επιτόκιο δανεισμού του μισθωτή που εφαρμόστηκε για τον προσδιορισμό των υποχρεώσεων από μισθώσεις κατά την 1η Ιανουαρίου 2019 ήταν 4,00% για την Εταιρεία.

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
ΔΛΠ 1 και ΔΛΠ 8 «Ορισμός της σημαντικότητας»	1 Ιανουαρίου 2020
ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39 και ΔΠΧΑ 7 «Μεταρρύθμιση επιτοκίων αναφοράς»	1 Ιανουαρίου 2020
ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις επιχειρήσεων»	1 Ιανουαρίου 2020
ΔΠΧΑ 17 Ασφαλιστήρια συμβόλαια	1 Ιανουαρίου 2021

ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΝΕΑΣ ΚΕΡΚΥΡΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.
Ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2019 (01.01.2019 – 31.12.2019)
σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς που έχουν υιοθετηθεί από
την Ευρωπαϊκή Ένωση.
(Ποσά σε Ευρώ)

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 αντανακλούν τις τρέχουσες συναλλαγματικές ισοτιμίες.

Δεν υφίστανται συναλλαγές σε ξένα νομίσματα .

3.2 Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Η εταιρεία «ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΝΕΑΣ ΚΕΡΚΥΡΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ 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

ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΝΕΑΣ ΚΕΡΚΥΡΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.

**Ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2019 (01.01.2019 – 31.12.2019) σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς που έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.
(Ποσά σε Ευρώ)**

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 επιρριπτέες δαπάνες για την απόκτηση τους.

3.4 Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων

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

ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΝΕΑΣ ΚΕΡΚΥΡΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.
Ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2019 (01.01.2019 – 31.12.2019)
σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς που έχουν υιοθετηθεί από
την Ευρωπαϊκή Ένωση.
(Ποσά σε Ευρώ)

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.

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 2019 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 31.12.2019, δεν διενεργήθηκε έλεγχος απομείωσης καθώς η Εταιρεία εκτιμά ότι δεν συντρέχουν λόγοι απομείωσης της ακίνητης περιουσίας.

5. Πληροφορίες επί των κονδυλίων των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

5.1 Έξοδα διοίκησης

Έξοδα διοίκησης	1/1 - 31/12/2019	1/1 - 31/12/2018
Έξοδα προσωπικού	143.615	141.129
Αμοιβές & έξοδα δικηγόρων	149.385	145
Αμοιβές για μελέτες	80.440	67.000
Φόρος ακίνητης περιουσίας	30.158	30.158
Αποσβέσεις	6.697	0

ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΝΕΑΣ ΚΕΡΚΥΡΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.

Ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2019 (01.01.2019 – 31.12.2019) σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς που έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.
(Ποσά σε Ευρώ)

Αποζημίωση προσωπικού	7.630	0
Λοιπά έξοδα	173.131	159.862
Σύνολο	591.056	398.293

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

	Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση	Ενσώματες Ακίνητοποιήσεις
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
Κόστος		
1-Ιαν-19	2.291.203	0
Προσθήκες	25.800	2.050.000
31-Δεκ-19	2.317.003	2.050.000
Συσσωρευμένες αποσβέσεις		
1-Ιαν-19	0	0
Αποσβέσεις χρήσης	0	0
31-Δεκ-19	0	0
Αναπόσβεστη αξία στις 1 Ιανουαρίου 2019	2.291.203	0
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2019	2.317.003	2.050.000

ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΝΕΑΣ ΚΕΡΚΥΡΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.

Ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2019 (01.01.2019 – 31.12.2019) σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς που έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.
(Ποσά σε Ευρώ)

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. Δεν υφίστανται βάρη επί των ακινήτων της Εταιρείας.

5.4 Μισθώσεις

Η Εταιρεία μισθώνει κτίρια με σκοπό τη στέγαση των γραφείων της. Επιπλέον η Εταιρεία μισθώνει επιβατικά αυτοκίνητα για την εξυπηρέτηση του διοικητικού προσωπικού.

Οι όροι των συμβάσεων μίσθωσης διαπραγματεύονται σε μεμονωμένη βάση και περιέχουν ένα ευρύ φάσμα διαφορετικών όρων και συνθηκών.

Οι κινήσεις των δικαιωμάτων χρήσης της Εταιρείας κατά την χρήση 01/01/2019-31/12/2019 παρουσιάζονται στον κατωτέρω πίνακα:

	Κτίρια	Μεταφορικά Μέσα	Σύνολο
Κόστος			
1-Ιαν-19	18.727	21.662	40.389
Προσθήκες	0	0	0
31-Δεκ-19	18.727	21.662	40.389
Συσσωρευμένες αποσβέσεις			
1-Ιαν-19	0	0	0
Αποσβέσεις χρήσης	(3.809)	(2.888)	(6.697)
31-Δεκ-19	(3.809)	(2.888)	(6.697)
Αναπόσβεστη αξία στις 1 Ιανουαρίου 2019	18.727	21.662	40.389
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2019	14.918	18.774	33.692

Παρακάτω παρουσιάζονται οι υποχρεώσεις μισθώσεων και η κίνηση τους για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2019:

Σύνολο την 1^η Ιανουαρίου 2019	40.389
Τόκοι	1.090
Πληρωμές μισθώσεων (χρεολύσιο)	3.110
Τόκοι πληρωθέντες	(1.090)
Σύνολο την 31^η Δεκεμβρίου 2019	37.280
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις μισθώσεων	7.781

ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΝΕΑΣ ΚΕΡΚΥΡΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.
 Ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2019 (01.01.2019 – 31.12.2019)
 σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς που έχουν υιοθετηθεί από
 την Ευρωπαϊκή Ένωση.
 (Ποσά σε Ευρώ)

Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις μισθώσεων	29.499
Οι μισθώσεις είναι αποπληρωτέες ως ακολούθως:	
Άμεσα ή εντός ενός έτους	7.780
Εντός του δεύτερου έτους	11.133
Από 3 έως 5 χρόνια	18.367
Σύνολο υποχρεώσεων μισθώσεων	37.280

Τα ποσά που αναγνωρίστηκαν στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος για την Εταιρεία παρουσιάζονται ως ακολούθως:

Αποσβέσεις Δικαιωμάτων Χρήσης	6.697
Τόκοι μισθώσεων	1.090
Σύνολο	7.787

Η Εταιρεία παρουσίασε συνολικές ταμειακές εκροές για μισθώσεις ποσού € 4.200 κατά το 2019.

Η Εταιρεία δεν αντιμετωπίζει κάποιο σημαντικό κίνδυνο ρευστότητας αναφορικά με τις υποχρεώσεις από μισθώσεις.

Δεν υπάρχουν σημαντικές δεσμεύσεις από συμβάσεις μίσθωσης οι οποίες δεν έχουν τεθεί σε ισχύ μέχρι και την λήξη της περιόδου αναφοράς.

5.5 Λοιπές απαιτήσεις

Στις λοιπές απαιτήσεις ολόκληρο το υπόλοιπο αφορά χρεωστικό ποσό ΦΠΑ.

5.6 Μετοχικό κεφάλαιο

Την 31η Δεκεμβρίου 2019 το σύνολο των εκδοθεισών κοινών μετοχών ανέρχεται σε 241.200 κοινές μετοχές, ονομαστικής αξίας 100 ευρώ η κάθε μία. Το μετοχικό κεφάλαιο έχει καταβληθεί ως εξής:

1) Με την εισφορά του δικαιώματος χρήσης επιφανείας ενός ακινήτου στην θέση «ΑΡΤΑΒΑΣΗ-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.

2) Με τη χρηματική εισφορά 1.310.000€ δια της έκδοσης 13.100 ονομαστικών μετοχών που πραγματοποιήθηκε εντός του 2017.

ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΝΕΑΣ ΚΕΡΚΥΡΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.
Ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2019 (01.01.2019 – 31.12.2019)
σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς που έχουν υιοθετηθεί από
την Ευρωπαϊκή Ένωση.
(Ποσά σε Ευρώ)

- 3) Με τη χρηματική εισφορά 3.500.000€ δια της έκδοσης 35.000 ονομαστικών μετοχών που πραγματοποιήθηκε εντός του 2018.
- 4) Με τη χρηματική εισφορά 500.000€ δια της έκδοσης 5.000 ονομαστικών μετοχών που πραγματοποιήθηκε εντός του 2019.

5.7 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

	31/12/2019	31/12/2018
Προμηθευτές	169.921	14.188
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένες επιχειρήσεις	1.042.858	1.042.858
Σύνολο	1.212.779	1.057.046

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.

5.8 Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

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

5.9 Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού

Το ποσό της πρόβλεψης για την αποζημίωση προσωπικού ανέρχεται την 31/12/2019 σε 7.630 Ευρώ και καλύπτει την υποχρέωση της Εταιρείας για συνταξιοδότηση του προσωπικού της στο τέλος της περιόδου αναφοράς.

5.10 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.

5.11 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

5.11.1 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

ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΝΕΑΣ ΚΕΡΚΥΡΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.

**Ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2019 (01.01.2019 – 31.12.2019) σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς που έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.
(Ποσά σε Ευρώ)**

υπολογιστούν με ακρίβεια τα ποσά των πρόσθετων φόρων και προσαυξήσεων που τυχόν καταλογιστούν σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο. Για τη χρήση 2017 και 2019 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.

5.11.2 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 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 απαγορευθεί στην Εταιρεία να τα χρησιμοποιεί. Η συζήτηση της υπόθεσης πραγματοποιήθηκε κατά τη δικάσιμο της 31^{ης} Οκτωβρίου 2018 όπου διατάχθηκε η επανάληψη συζήτησης προκειμένου να πραγματοποιηθεί πραγματογνωμοσύνη σχετικά με την αγοραία αξία των τριών μονοπατιών για να ορίσει το δικαστήριο εάν είναι αρμόδιο να δικάσει την υπόθεση ή να την παραπέμψει σε ανώτερο δικαστήριο. Ο διορισθείς πραγματογνώμων ορκίστηκε στις 26/06/2020. Η πραγματογνωμοσύνη είναι σε εξέλιξη. 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 οπότε και συζητήθηκε η υπόθεση. Επί της ως άνω αίτησης ακύρωσης εκδόθηκε στις 25-11-2020 η υπ' αριθμ. 122/2020 απόφαση του Διοικητικού Εφετείου Ιωαννίνων, με την οποία κηρύχθηκε απαράδεκτη η συζήτηση λόγω μη τήρησης της νόμιμης προδικασίας και ενόψει τούτου

διατάχθηκε η διενέργεια των απαραίτητων κοινοποιήσεων και ορίστηκε νέα δικάσιμος για την εκ νέου συζήτηση της υπόθεσης την 24.02.2021. Η Εταιρεία, λαμβάνοντας υπόψη την εκτίμηση του νομικού της συμβούλου, εκτιμά ότι η αγωγή δεν θα ευδοκιμήσει.

5.11.3 Εγγυητικές Επιστολές

Έχει εκδοθεί προς το Υπουργείο Τουρισμού (Διεύθυνση Χωρικού Σχεδιασμού και Υποδομών) εγγυητική επιστολή ποσού 6.840 Ευρώ υπέρ της Εταιρείας για την καλή εκτέλεση των όρων της από 04/07/2019 σύμβασης Παραχώρησης της χρήσης και εκμετάλλευσης της ζώνης (χερσαίας και θαλάσσιας) της τουριστικής λιμενικής εγκατάστασης στο παραθεριστικό τουριστικό χωρίο «ΚΑΣΣΙΩΠΗ ΚΕΡΚΥΡΑΣ».

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. Η Εταιρεία εκτιμά ότι δεν συντρέχουν λόγοι απομείωσης της ακίνητης περιουσίας και γι' αυτό το λόγο δεν διενεργήθηκε έλεγχος απομείωσης την 31.12.2019.

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 € 500.000 και εντός του 2020 έχει γίνει κατάθεση μετρητών από τον μοναδικό μέτοχο συνολικού ποσού € 1.230.000 με σκοπό τη μελλοντική αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

Κίνδυνος ρευστότητας : Ο κίνδυνος ρευστότητας σχετίζεται με τη δυνατότητα της Εταιρείας να εκπληρώνει τις χρηματοοικονομικές της υποχρεώσεις όταν αυτές καθίστανται ληξιπρόθεσμες. Η Εταιρεία διαχειρίζεται τις ανάγκες ρευστότητας με προσεκτική παρακολούθηση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων καθώς επίσης και των πληρωμών που πραγματοποιούνται καθημερινά. Κατά την 31/12/2019, η Εταιρεία παρουσιάζει αρνητικό κεφάλαιο κίνησης, καθώς το σύνολο των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων υπερβαίνει το σύνολο των κυκλοφορούντων στοιχείων του ενεργητικού κατά το ποσό των 516.953 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.

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

ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΝΕΑΣ ΚΕΡΚΥΡΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.
Ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2019 (01.01.2019 – 31.12.2019)
σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς που έχουν υιοθετηθεί από
την Ευρωπαϊκή Ένωση.
(Ποσά σε Ευρώ)

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

	1/1 - 31/12/2019	1/1 - 31/12/2018
Αμοιβή για λογιστικές υπηρεσίες μέλους ΔΣ	2.640	5.040
Αμοιβές & έξοδα προσωπικού μέλους ΔΣ	22.922	22.922

8. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

	1/1 - 31/12/2019	1/1 - 31/12/2018
Μισθώσεις	4.200	4.200

9. Μεταγενέστερα Γεγονότα

Τον Ιούλιο του 2020 εγκρίθηκε η έκδοση της οικοδομικής άδειας για τα ΟΤ 3, 4 και 6 του ακινήτου για την ανάπτυξη παραθεριστικού τουριστικού χωριού «ΚΑΣΣΙΩΠΗ ΚΕΡΚΥΡΑ» αποτελούμενου από ξενοδοχειακό συγκρότημα 180 κλινών, συγκρότημα επαύλεων και συγκρότημα διαμερισμάτων, στη θέση Αρταβάνη (Ερημίτης) στην περιοχή Αγίου Στεφάνου της νήσου Κέρκυρας, με ισχύ μέχρι τον Ιούλιο του 2026. Προκειμένου να εκδοθεί η ως άνω άδεια, με βάση το άρθρο 1, παρ. στ της υπ' αριθμ. ΓΔΠ 0006631 ΕΞ2016/20.4.2016 Κοινής Υπουργικής Απόφασης (ΦΕΚ ΑΑΠ/74/22-04-2016), προηγήθηκε, ως απαραίτητη προϋπόθεση για την έκδοση της οικοδομικής άδειας, η παραχώρηση στον οικείο Δήμο Βόρειας Κέρκυρας, των κοινόχρηστων και κοινωφελών εκτάσεων δυνάμει της συμβολαιογραφικής δήλωσης παραχώρησης με αριθμό 5.078 και ημερομηνία 25 Ιουνίου 2020. Επιπροσθέτως, κατά το διάστημα Ιουνίου-Ιουλίου 2020 πραγματοποιήθηκε η κατεδάφιση των κτισμάτων του παλαιού ναυτικού οχυρού Αγ. Στεφάνου Κέρκυρας που υπήρχαν εντός του ακινήτου της Εταιρείας προκειμένου να ξεκινήσουν οι εργασίες για την ανάπτυξη του παραθεριστικού τουριστικού χωριού.

Όσον αφορά τις επιπτώσεις από τον Covid-19, εκτός από τις καθυστερήσεις που υπήρχαν στις ανωτέρω γραφειοκρατικές διαδικασίες, δεν υπήρχε σημαντική επίπτωση στη δραστηριότητα της Εταιρείας.

Εντός του 2020 έχει γίνει κατάθεση μετρητών από τον μοναδικό μέτοχο συνολικού ποσού € 1.230.000 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 ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.».

Έκθεση Ελέγχου επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας «ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΝΕΑΣ ΚΕΡΚΥΡΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» («η Εταιρεία»), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση οικονομικής θέσης της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2019, τις καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περιληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λουπές 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 ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2019, 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 οικονομικών καταστάσεων”. Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία, καθ’ όλη τη διάρκεια του διορισμού μας, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών, όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα και έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας και του προαναφερόμενου Κώδικα Δεοντολογίας. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

Ευθύνες της διοίκησης επί των οικονομικών 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.

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων – Συνέχεια

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 οικονομικών 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 150 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31.12.2019.

Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων – Συνέχεια

- β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την εταιρεία «ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΝΕΑΣ ΚΕΡΚΥΡΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 29 Δεκεμβρίου 2020

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



**MAKING AN
IMPACT THAT
MATTERS**
since 1845

This document has been prepared by Deloitte Certified Public Accountants Societe Anonyme.

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