

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

Αριθμός ΓΕΜΗ: 127268601000

Βασιλίσσης Σοφίας 7^Α, Αθήνα, ΤΚ 106 71

**ΕΤΗΣΙΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2020 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 2020 (01.01.2020 – 31.12.2020) 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	10
Κατάσταση Οικονομικής Θέσης	11
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	12
Κατάσταση Ταμειακών Ροών.....	13
1. Γενικές πληροφορίες	14
2. Βάση παρουσίασης.....	16
3. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές.....	19
4. Σημαντικές κρίσεις της διοίκησης.....	21
5. Πληροφορίες επί των κονδυλίων των χρηματοοικονομικών καταστάσεων	21
5.1 Έξοδα διοίκησης.....	21
5.2 Άυλα περιουσιακά στοιχεία	21
5.3 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία.....	22
5.4 Μισθώσεις.....	24
5.5 Λοιπές απαιτήσεις.....	25
5.6 Μετοχικό κεφάλαιο.....	25
5.7 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	26
5.8 Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	26
5.9 Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού.....	26
5.10 Φόρος εισοδήματος	26
5.11 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις	27
6. Διαχείριση κινδύνων	27
7. Συναλλαγές με μέλη Δ.Σ. και διευθυντικά στελέχη.....	28
8. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.....	28
9. Μεταγενέστερα Γεγονότα	28
Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	30

ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΝΕΑΣ ΚΕΡΚΥΡΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.

Ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2020 (01.01.2020 – 31.12.2020) 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 8-28 εγκρίθηκαν κατά τη συνεδρίαση του Διοικητικού συμβουλίου της Εταιρείας την 8^η Φεβρουαρίου 2023 και τελούν υπό την έγκριση της ετήσιας Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων.

Παρακαλούμε του κύριους μετόχους όπως εγκρίνουν τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2020.

Αθήνα , 8 Φεβρουαρίου 2023

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
Α' Τάξεως

**Ετήσια Έκθεση Διαχειρίσεως 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 2020
προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων**

Κυρίες και Κύριοι Μέτοχοι

Έχουμε την τιμή να σας υποβάλλουμε προς έγκριση τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 8ης Εταιρικής Χρήσης (1.1.2020 - 31.12.2020) της Εταιρείας «ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΝΕΑΣ ΚΕΡΚΥΡΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΕ» της 31 Δεκεμβρίου 2020 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 2020 (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, λειτουργία και εξέλιξη 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. Για την παραχώρηση του δικαιώματος επιφανείας για 99 έτη το τίμημα είναι 23.000.000 €, εκ των οποίων οφείλεται η τελευταία δόση των 2.000.000 η οποία είναι προγραμματισμένη να καταβληθεί στις 31-12-2022.

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.».

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 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.

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. Η δόμηση του ακινήτου δεν έχει ξεκινήσει έως και σήμερα, ωστόσο αποτελεί μέρος των άμεσων επενδυτικών σχεδίων της Εταιρείας.

Η Εταιρεία έχει ήδη προχωρήσει στην έκδοση της οικοδομικής άδειας με Α/Α 137216, η οποία είναι σε ισχύ, για την ανάπτυξη παραθεριστικού τουριστικού χωριού, όπως αναλυτικά περιγράφεται στην έκθεση εκτίμησης της εύλογης αξίας του ακινήτου με ημερομηνία 22 Ιουλίου 2022, το οποίο μεταξύ άλλων θα περιλαμβάνει την κατασκευή ξενοδοχειακής μονάδας, κατοικιών και μαρίνας. Η κατασκευή αναμένεται να ολοκληρωθεί τα επόμενα δύο έτη, ήτοι εντός του 2024.

Το 2020 με την υπ' αριθ. 5078/26-6-2020 συμβολαιογραφική πράξη, η εταιρεία διαθέτει στο Δήμο Βόρειας Κέρκυρας έκταση συνόλου περίπου 120 οικοπέδων και αγροτεμαχίων, επί των οποίων η Εταιρεία κατείχε το δικαίωμα και των οποίων η χρήση αφορά σε κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους, πεζόδρομους και δρόμους, όπως προβλεπόταν από το άρθρο 12 παράγραφος 7β του Νόμου 3986/2011 και την Κοινή Υπουργική απόφαση υπ' αριθμ. ΓΓΔΠ 0006631 ΕΞ2016/20-04-2016 (Φ.Ε.Κ. 74/Α.Α.Π./22-04-2016). Εξαίρεση αποτελεί ένα μόνο οικόπεδο τ.μ. 12.780 (ΟΤ 3) επί του οποίου θα γίνει η ανάπτυξη της ξενοδοχειακής μονάδας καθώς και του δικαιώματος επί της δασικής έκτασης 263.000 τ.μ.. Στα πλαίσια της εν λόγω μεταβίβασης, η Εταιρεία έλαβε από ανεξάρτητο εκτιμητή έκθεση βάση της οποίας η συνολική αξία του αρχικού δικαιώματος € 18.810.000 επιμερίστηκε στις εκτάσεις όπου η Εταιρεία έχει πλήρη κυριότητα και στις εκτάσεις όπου παραμένει το δικαίωμα χρήσης για 99 έτη. Οι εκτάσεις που παραχωρήθηκαν παρατίθενται παρακάτω:

- Εδαφικές εκτάσεις επιφάνειας τ.μ 65.000 στην θέση "Αρταβάνη" της περιοχής Αγίου Στεφάνου της νήσου Κέρκυρας, εντός του εγκεκριμένου σχεδίου και της κτηματικής περιφέρειας του Δήμου Βόρειας Κέρκυρας, οι οποίες παραχωρήθηκαν στον οικείο Δήμο ως κοινόχρηστες και κοινωφελείς εκτάσεις
- Εδαφικές εκτάσεις επιφάνειας τ.μ 22.325 στην θέση "Αρταβάνη" της περιοχής Αγίου Στεφάνου της νήσου Κέρκυρας, εντός του εγκεκριμένου σχεδίου και της κτηματικής περιφέρειας του Δήμου Βόρειας Κέρκυρας οι οποίες παραχωρήθηκαν στον οικείο Δήμο ως δρόμοι ήπιας κυκλοφορίας "Η.Κ.", νέοι δρόμοι "Ν.Δ." και πεζόδρομοι "ΠΕΖ"
- Εδαφικές εκτάσεις ευρισκόμενες επιφάνειας τ.μ 13.197 στην θέση "Αρταβάνη" της περιοχής Αγίου Στεφάνου της νήσου Κέρκυρας αλλά εκτός του εγκεκριμένου σχεδίου πόλης, οι οποίες παραχωρήθηκαν στον οικείο Δήμο ως δρόμοι ήπιας κυκλοφορίας "Η.Κ." και νέοι δρόμοι "Ν.Δ."

Ως εκ τούτου, την 31/12/2020 η Εταιρεία διατηρεί το δικαίωμα επιφάνειας σε οικόπεδο 12.780 τ.μ. και σε δασική έκταση 263.000 τ.μ.. Επί των οικοπέδων πλήρους κυριότητας (75.082 τ.μ.) θα γίνει η ανάπτυξη ακινήτων-βιλών.

Όπως αναφέρεται παραπάνω και στα πλαίσια μεταβίβασης και διάθεσης στο Δήμο Βόρειας Κέρκυρας μέρους της έκτασης επί της οποίας η Εταιρεία κατείχε το δικαίωμα επιφάνειας, η Εταιρεία έλαβε το 2020 από ανεξάρτητο εκτιμητή έκθεση βάση της οποίας η συνολική αξία του αρχικού δικαιώματος € 18.810.000 επιμερίστηκε στις εκτάσεις όπου η Εταιρεία έχει πλήρη κυριότητα και στις εκτάσεις όπου παραμένει το δικαίωμα χρήσης για 99 έτη. Με βάση την εν λόγω έκθεση η Εταιρεία προχώρησε στην αναταξινόμηση € 17.244.000 στη χρήση 2019 από το λογαριασμό Άυλα περιουσιακά στοιχεία στο λογαριασμό Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία, ώστε αυτά να καταστούν συγκρίσιμα με τα αντίστοιχα της τρέχουσας χρήσης. Οι αναταξινόμησης αυτές δεν είχαν καμία επίδραση στα Καθαρά Αποτελέσματα και στα Ίδια Κεφάλαια της Εταιρείας.

Β. Απολογισμός της περιόδου

Οικονομικά αποτελέσματα

Η Εταιρεία τη χρήση 2020 κατέγραψε ζημιές ύψους € 647.437 (2019: Ζημιές € 592.836). Η εταιρεία βρίσκεται στο στάδιο προετοιμασίας για την κατασκευή και δεν έχει έσοδα.

Κατά την κλειόμενη χρήση η Εταιρεία πραγματοποίησε προσθήκες παγίων ποσού € 340.850 οι οποίες αφορούν τις ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση και περιλαμβάνουν κυρίως μελέτες στα πλαίσια ανάπτυξης του έργου του Τουριστικού Θέρετρου στην Κέρκυρα.

Στον κάτωθι πίνακα παρουσιάζονται σημαντικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες.

Αριθμοδείκτες

		2020	2019
Αριθμοδείκτης Κεφαλαίου Κίνησης	Κυκλοφορούν Ενεργητικό	36%	59%
	Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις		
Άμεσης Ρευστότητας	Διαθέσιμα	2%	6%
	Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις		
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς Ίδια Κεφάλαια	Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	11%	5,50%
	Ίδια Κεφάλαια		
Κάλυψης παγίων	Αξία Παγίου Ενεργητικού	107%	102%
	Ίδια Κεφάλαια		
Κυκλοφορούν Ενεργητικό προς Συνολικό Ενεργητικό	Κυκλοφορούν Ενεργητικό	3%	3%
	Συνολικό Ενεργητικό		
Αποδοτικότητα Ιδίων Κεφαλαίων	(Ζημιές)/ Κέρδη Χρήσης προ φόρων	(2,9)%	(2,6)%
	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, χρησιμοποιώντας ανεξάρτητο εκτιμητή, προέβη σε έλεγχο μέσω αποτίμησης σε εύλογη αξία, και δεν προέκυψε ανάγκη απομείωσης καθώς η ανακτήσιμη αξία είναι μεγαλύτερη του ιστορικού κόστους 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. 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, η οποία πιστοποιήθηκε μαζί με το ποσό των € 1.120.000 που καταβλήθηκε εντός του 2021, από την συνέλευση του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρείας την 20.05.2021. Τέλος, έγινε αύξηση κεφαλαίου κατά € 680.000 κατά τη διάρκεια του 2022 και αποφασίστηκε αύξηση κατά € 800.000 τον Ιανουάριο του 2023, ποσό το οποίο έχει καταβληθεί κατά το ήμισυ έως και την ημερομηνία του παρόντος.

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 31/12/2020, η Εταιρεία παρουσιάζει αρνητικό κεφάλαιο κίνησης, καθώς το σύνολο των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων υπερβαίνει το σύνολο των κυκλοφορούντων στοιχείων του ενεργητικού κατά το ποσό των 1.511.720 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 ή προορίζονται προς μελλοντική αύξηση κεφαλαίου, όπως αναφέρεται στην παράγραφο Συνεχιζόμενη Δραστηριότητα (going concern).

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 2020 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 ανθρωπίνων 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 2020, παρουσιάζει καθαρές ζημίες ύψους € 647.437 και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις που υπερβαίνουν το κυκλοφορούν ενεργητικό κατά € 1.511.720. 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, ήτοι € 1.230.000 που αφορά προκαταβολή για αύξηση κεφαλαίου και € 1.042.058 που αφορά υποχρέωση προς συνδεδεμένη εταιρεία. 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, η οποία ακολουθήθηκε από επιπρόσθετες αυξήσεις κεφαλαίου ποσών € 1.120.000 και € 680.000 κατά τη διάρκεια του 2021 και 2022 αντίστοιχα. Ως εκ τούτου, δύο έτη μετά τη λήξη της χρήσης 31.12.2020, ο μέτοχος έχει προχωρήσει σε αυξήσεις κεφαλαίου συνολικής αξίας € 3.030.000, αποδεικνύοντας την πρόθεσή του να χρηματοδοτήσει επαρκώς την Εταιρεία και να εξασφαλίσει την απρόσκοπτη λειτουργία αυτής στο προβλεπτό μέλλον. Επιπρόσθετα, τον Ιανουάριο του 2023, αποφασίστηκε αύξηση κεφαλαίου κατά € 800.000, ποσό το οποίο έχει καταβληθεί κατά το ήμισυ έως και την ημερομηνία του παρόντος.

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 αναγνωρισθεί 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 αναγνωρισθεί 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 έως και την ημερομηνία της παρούσας Έκθεσης. Ωστόσο η Εταιρεία, λαμβάνοντας υπόψη την εκτίμηση του νομικού της συμβούλου, εκτιμά ότι η αγωγή κατά της Εταιρείας δεν θα ευδοκιμήσει.
2. Έχει ασκηθεί ενώπιον του Διοικητικού Εφετείου Ιωαννίνων η από 27/9/2017 αίτηση ακύρωσης του Συλλόγου «Ερημίτη Πλους : 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 δικάσιμος για την εκ νέου συζήτηση της υπόθεσης την 24.02.2021 οπότε και αναβλήθηκε για τη δικάσιμο της 23ης Ιουνίου 2021. Η υπόθεση συζητήθηκε κατά την ως άνω δικάσιμο της 23^{ης} Ιουνίου 2021. Στις 12-04-2022 δημοσιεύθηκε η υπ' αριθμ. 48/2022 απόφαση του Διοικητικού Εφετείου Ιωαννίνων με την οποία η ως άνω αίτηση ακύρωσης απορρίφθηκε κατ' ουσίαν. Η Εταιρεία εκτιμά, λαμβάνοντας υπόψη την εκτίμηση του νομικού της συμβούλου, ότι δεν θα προκύψει επιβάρυνση για την Εταιρεία από την εν λόγω υπόθεση.
3. Έχει ασκηθεί ενώπιον του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών η από 13-09-2020 αίτηση ακύρωσης του Συλλόγου «Ερημίτη Πλους: Περιβαλλοντική Προστασία Ακτίων Βορείου Στενού Κέρκυρας» και της Παρασκευής Πανοπούλου, κατοίκου Κέρκυρας, για την ακύρωση α) της από 28-05-2020 με αρ. πρωτ. ΔΟΥ/οικ/2373 απόφασης του Υπουργού Υποδομών και Μεταφορών για την έγκριση της υψομετρικής μελέτης οδών του έργου «Παραθεριστικό Τουριστικό Χωριό Κασσιώπης Κέρκυρας» και β) της από 09-07-2020 με Α/Α πράξεως 137216 οικοδομικής άδειας που αφορά στα Οικοδομικά Τετράγωνα 3, 4 και 6. Αρχική δικάσιμος είχε οριστεί η 07/04/2021, οπότε και αναβλήθηκε για τη δικάσιμο της 10/11/2021, κατά την οποία αναβλήθηκε για τη δικάσιμο της 08/06/2022, εν συνεχεία για τη δικάσιμο της 07/12/2022, οπότε και αναβλήθηκε για τη δικάσιμο της 20/09/2023. Η

Εταιρεία, λαμβάνοντας υπόψη την εκτίμηση του νομικού της συμβούλου, εκτιμά ότι η αίτηση ακύρωσης δεν θα ευδοκιμήσει.

4. Έχει ασκηθεί ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας η από 14-09-2020 αίτηση ακύρωσης του Δήμου Βορείας Κέρκυρας για την ακύρωση α) της από 28-05-2020 με αρ. πρωτ. ΔΟΥ/οικ/2373 απόφασης του Υπουργού Υποδομών και Μεταφορών για την έγκριση της υψομετρικής μελέτης οδών του έργου «Παραθεριστικό Τουριστικό Χωριό Κασσιώπης Κέρκυρας» και β) της από 09-07-2020 με Α/Α πράξεως 137216 οικοδομικής άδειας που αφορά στα Οικοδομικά Τετράγωνα 3, 4 και 6. Αρχική δικάσιμο είχε οριστεί η 23/11/2022, οπότε και αναβλήθηκε για τη δικάσιμο της 15/02/2023. Η Εταιρεία, λαμβάνοντας υπόψη την εκτίμηση του νομικού της συμβούλου, εκτιμά ότι η αίτηση ακύρωσης 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, ωστόσο εκτιμά η Διοίκηση της Εταιρείας ότι λόγω των περιορισμένων δραστηριοτήτων της στις εν λόγω χρήσεις, δεν θα προκύψουν σημαντικές επιβαρύνσεις από πρόσθετους φόρους και προσαυξήσεις σε ενδεχόμενο φορολογικό έλεγχο από τις φορολογικές αρχές. Για τις χρήσεις 2017, 2019 και 2020 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, ανεξάρτητα αν έχουν ελεγχθεί οι εν λόγω χρήσεις από ορκωτούς ελεγκτές λογιστές, 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 2020 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

Αναφορικά με τα μεταγενέστερα γεγονότα και συγκεκριμένα όσον αφορά τις επιπτώσεις από τον Covid-19, εκτός από τις καθυστερήσεις που υπήρχαν σε γραφειοκρατικές διαδικασίες απαραίτητες για την καθημερινή λειτουργία της εταιρείας, δεν υπήρχε σημαντική επίπτωση στη δραστηριότητα της Εταιρείας, η οποία δεν είχε ξεκινήσει την κατασκευαστική της περίοδο.

Επιπρόσθετα, αναφορικά με τα γεγονότα και τις στρατιωτικές ενέργειες στην Ουκρανία καθώς επίσης και οι κυρώσεις στην Ρωσία που επηρεάζουν τις διεθνείς αγορές, δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίπτωση στις δραστηριότητες της Εταιρείας.

Ως προς τις επιπτώσεις από την αύξηση του ενεργειακού κόστους, διευκρινίζεται ότι η λειτουργία και η υλοποίηση των στόχων της Εταιρείας, δεν επηρεάστηκαν και δεν αναμένεται να επηρεαστούν σημαντικά σε επόμενες χρήσεις.

Τέλος, εκτός των αυξήσεων μετοχικού κεφαλαίου εντός του 2021, 2022 και 2023 και τις εξελίξεις επί των νομικών υποθέσεων, γεγονότα που μνημονεύονται ανωτέρω, δε συντελέστηκαν άλλα αξιοσημείωτα γεγονότα που επηρέασαν τη λειτουργία της Εταιρείας, μέχρι την ημερομηνία σύνταξης του παρόντος.

Αθήνα 08/02/2023

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 2020 (01.01.2020 – 31.12.2020) σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς που έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.
(Ποσά σε Ευρώ)

Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος

	Σημειώσεις	1/1/2020-31/12/2020	1/1/2019-31/12/2019
Έξοδα διοίκησης	5.1	(645.446)	(591.056)
Ζημία Προ Φόρων, Χρηματοδοτικών & Επενδυτικών Αποτελεσμάτων		(645.446)	(591.056)
Χρηματοοικονομικά (έξοδα) / έσοδα		(1.991)	(1.780)
(Ζημιές) / Κέρδη προ φόρων		(647.437)	(592.836)
Φόρος εισοδήματος	5.8	0	0
(Ζημιές) / Κέρδη μετά φόρων (Α)		(647.437)	(592.836)
Λοιπά συνολικά έσοδα (Β)		0	0
Συνολικά εισοδήματα χρήσης μετά από φόρους (Α) + (Β)		(647.437)	(592.836)

ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΝΕΑΣ ΚΕΡΚΥΡΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.

Ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2020 (01.01.2020 – 31.12.2020) σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς που έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.
(Ποσά σε Ευρώ)

**Κατάσταση Οικονομικής Θέσης
της 31ης Δεκεμβρίου 2020**

	Σημειώσεις	31/12/2020	31/12/2019
Ενεργητικό			(επαναδιατυπωμένα)
Μη Κυκλοφορούν Ενεργητικό			
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	5.2	1.566.000	1.566.000
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	5.3	21.951.853	21.611.003
Δικαιώματα Χρήσης Παγίων	5.4	24.107	33.692
Σύνολο Μη Κυκλοφορούν Ενεργητικού		23.541.960	23.210.695
Κυκλοφορούν Ενεργητικό			
Λοιπές απαιτήσεις	5.5	798.711	653.120
Λοιπά κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία		0	0
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		53.717	76.592
Σύνολο Κυκλοφορούν Ενεργητικού		852.428	729.712
Σύνολο Ενεργητικού		24.394.389	23.940.407
Ίδια Κεφάλαια & Υποχρεώσεις			
Ίδια Κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	5.6	24.120.000	24.120.000
Αποτελέσματα εις νέον		(2.108.194)	(1.455.757)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		22.011.806	22.664.243
Υποχρεώσεις			
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	5.7	1.085.575	1.212.779
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	5.8	1.261.333	18.745
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού	5.9	7.630	7.630
Υποχρεώσεις μισθώσεων	5.4	9.610	7.781
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		2.364.148	1.246.665
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Υποχρεώσεις μισθώσεων	5.4	18.435	29.499
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		18.435	29.499
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		24.394.389	23.940.407

ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΝΕΑΣ ΚΕΡΚΥΡΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.

Ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2020 (01.01.2020 – 31.12.2020) 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 2020

	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο
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
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2020	24.120.000	(1.455.757)	22.664.243
Ζημιές χρήσης	0	(647.437)	(647.437)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	0	(5.000)	(5.000)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2020	24.120.000	(2.108.194)	22.011.806

ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΝΕΑΣ ΚΕΡΚΥΡΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.

Ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2020 (01.01.2020 – 31.12.2020) σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς που έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.
(Ποσά σε Ευρώ)

Κατάσταση Ταμειακών Ροών	1/1/2020 - 31/12/2020	1/1/2019 - 31/12/2019
Λειτουργικές Δραστηριότητες		
Καθαρές ζημιές χρήσεως	(647.437)	(592.836)
Προσαρμογές για:		
Αποσβέσεις πάγιων περιουσιακών στοιχείων	3.809	3.809
Αποσβέσεις Δικαιωμάτων Χρήσης 5.4	5.777	2.888
Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα	1.192	1.090
Αύξηση απαιτήσεων	(136.356)	(24.665)
Αύξηση / (Μείωση) υποχρεώσεων	1.106.419	163.551
Καθαρές ταμειακές εισροές/(εκροές) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	333.404	(446.163)
Επενδυτικές Δραστηριότητες		
Πληρωμές για απόκτηση ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	(340.851)	(25.800)
Καθαρές ταμειακές εισροές/(εκροές) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	(340.851)	(25.800)
Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες		
Εισπράξεις από αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	0	500.000
Πληρωμές για έξοδα μετοχικού κεφαλαίου	(5.000)	(500)
Καταβληθέντες τόκοι 5.4	(1.192)	(1.090)
Εξοφλήσεις υποχρεώσεων από μισθώσεις 5.4	(9.235)	(3.110)
Καθαρές ταμειακές εισροές/(εκροές) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	(15.428)	495.300
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα χρηματικά διαθέσιμα και ισοδύναμα της περιόδου (α) + (β) + (γ)	(22.875)	23.337
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσεως	76.592	53.255
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσεως	53.717	76.592

ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΝΕΑΣ ΚΕΡΚΥΡΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.

Ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2020 (01.01.2020 – 31.12.2020) 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.

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. Για την παραχώρηση του δικαιώματος επιφανείας για 99 έτη το τίμημα είναι 23.000.000 €, εκ των οποίων οφείλεται η τελευταία δόση των 2.000.000 η οποία είναι προγραμματισμένη να καταβληθεί στις 31-12-2022.

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.».

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 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.

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

Η δόμηση του ακινήτου δεν έχει ξεκινήσει έως και σήμερα, ωστόσο αποτελεί μέρος των άμεσων επενδυτικών σχεδίων της Εταιρείας.

ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΝΕΑΣ ΚΕΡΚΥΡΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.

Ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2020 (01.01.2020 – 31.12.2020) σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς που έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.
(Ποσά σε Ευρώ)

Η Εταιρεία έχει ήδη προχωρήσει στην έκδοση της οικοδομικής άδειας με Α/Α 137216, η οποία είναι σε ισχύ, για την ανάπτυξη παραθεριστικού τουριστικού χωριού, όπως αναλυτικά περιγράφεται στην έκθεση εκτίμησης της εύλογης αξίας του ακινήτου με ημερομηνία 22 Ιουλίου 2022, το οποίο μεταξύ άλλων θα περιλαμβάνει την κατασκευή ξενοδοχειακής μονάδας, κατοικιών και μαρίνας. Η κατασκευή αναμένεται να ολοκληρωθεί τα επόμενα δύο έτη, ήτοι εντός του 2024.

Το 2020 με την υπ' αριθ. 5078/26-6-2020 συμβολαιογραφική πράξη, η Εταιρεία διαθέτει στο Δήμο Βόρειας Κέρκυρας έκταση συνόλου περίπου 120 οικοπέδων και αγροτεμαχίων επί των οποίων η Εταιρεία κατείχε το δικαίωμα και των οποίων η χρήση αφορά σε κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους, πεζόδρομους και δρόμους, όπως προβλεπόταν από το άρθρο 12 παράγραφος 7β του Νόμου 3986/2011 και την Κοινή Υπουργική απόφαση υπ' αριθμ. ΓΓΔΠ 0006631 ΕΞ2016/20-04-2016 (Φ.Ε.Κ. 74/Α.Α.Π./22-04-2016). Εξαίρεση αποτελεί ένα μόνο οικόπεδο τ.μ. 12.780 (ΟΤ 3) επί του οποίου θα γίνει η ανάπτυξη της ξενοδοχειακής μονάδας καθώς και του δικαιώματος επί της δασικής έκτασης 263.000 τ.μ.. Στα πλαίσια της εν λόγω μεταβίβασης, η Εταιρεία έλαβε από ανεξάρτητο εκτιμητή έκθεση βάση της οποίας η συνολική αξία του αρχικού δικαιώματος € 18.810.000 επιμερίστηκε στις εκτάσεις όπου η Εταιρεία έχει πλήρη κυριότητα και στις εκτάσεις όπου παραμένει το δικαίωμα χρήσης για 99 έτη. Οι εκτάσεις που παραχωρήθηκαν παρατίθενται παρακάτω:

- Εδαφικές εκτάσεις επιφανείας τ.μ 65.000 στην θέση "Αρταβάνη" της περιοχής Αγίου Στεφάνου της νήσου Κέρκυρας, εντός του εγκεκριμένου σχεδίου και της κτηματικής περιφέρειας του Δήμου Βόρειας Κέρκυρας, οι οποίες παραχωρήθηκαν στον οικείο Δήμο ως κοινόχρηστες και κοινωφελείς εκτάσεις
- Εδαφικές εκτάσεις επιφανείας τ.μ 22.325 στην θέση "Αρταβάνη" της περιοχής Αγίου Στεφάνου της νήσου Κέρκυρας, εντός του εγκεκριμένου σχεδίου και της κτηματικής περιφέρειας του Δήμου Βόρειας Κέρκυρας οι οποίες παραχωρήθηκαν στον οικείο Δήμο ως δρόμοι ήπιας κυκλοφορίας "Η.Κ.", νέοι δρόμοι "Ν.Δ." και πεζόδρομοι "ΠΕΖ"
- Εδαφικές εκτάσεις ευρισκόμενες επιφανείας τ.μ 13.197 στην θέση "Αρταβάνη" της περιοχής Αγίου Στεφάνου της νήσου Κέρκυρας αλλά εκτός του εγκεκριμένου σχεδίου πόλης, οι οποίες παραχωρήθηκαν στον οικείο Δήμο ως δρόμοι ήπιας κυκλοφορίας "Η.Κ." και νέοι δρόμοι "Ν.Δ."

Ως εκ τούτου, την 31/12/2020 η Εταιρεία διατηρεί το δικαίωμα επιφανείας σε οικόπεδο 12.780 τ.μ. και σε δασική έκταση 263.000 τ.μ.. Επί των οικοπέδων πλήρους κυριότητας (75.082 τ.μ.) θα γίνει η ανάπτυξη ακινήτων-βιλών.

Όπως αναφέρεται παραπάνω και στα πλαίσια μεταβίβασης και διάθεσης στο Δήμο Βόρειας Κέρκυρας μέρους της έκτασης επί της οποίας η Εταιρεία κατείχε το δικαίωμα επιφανείας, η Εταιρεία έλαβε το 2020 από ανεξάρτητο εκτιμητή έκθεση βάση της οποίας η συνολική αξία του αρχικού δικαιώματος € 18.810.000 επιμερίστηκε στις εκτάσεις όπου η Εταιρεία έχει πλήρη κυριότητα και στις εκτάσεις όπου παραμένει το δικαίωμα χρήσης για 99 έτη. Με βάση την εν λόγω έκθεση η Εταιρεία προχώρησε στην αναταξινόμηση € 17.244.000 στη χρήση 2019 από το λογαριασμό Άυλα περιουσιακά στοιχεία στο λογαριασμό Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία, ώστε αυτά να καταστούν συγκρίσιμα με τα αντίστοιχα της τρέχουσας χρήσης. Οι αναταξινόμησης δεν είχαν καμία επίδραση στα Καθαρά Αποτελέσματα και στα Ίδια Κεφάλαια της Εταιρείας.

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)

ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΝΕΑΣ ΚΕΡΚΥΡΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.

**Ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2020 (01.01.2020 – 31.12.2020) σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς που έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.
(Ποσά σε Ευρώ)**

Η Εταιρεία είναι εγγεγραμμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο που τηρεί η Γενική Γραμματεία Εμπορείου με αριθμό 127268601000 (αρ. Γ.Ε.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 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.

ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΝΕΑΣ ΚΕΡΚΥΡΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.

**Ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2020 (01.01.2020 – 31.12.2020) σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς που έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.
(Ποσά σε Ευρώ)**

2.2 Συνεχιζόμενη δραστηριότητα (going concern)

Η Εταιρεία για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2020, παρουσιάζει καθαρές ζημίες ύψους € 647.437 και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις που υπερβαίνουν το κυκλοφορούν ενεργητικό κατά € 1.511.720. 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, ήτοι € 1.230.000 που αφορά προκαταβολή για αύξηση κεφαλαίου και € 1.042.058 που αφορά υποχρέωση προς συνδεδεμένη εταιρεία. . 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, η οποία ακολουθήθηκε από επιπρόσθετες αυξήσεις κεφαλαίου ποσών € 1.120.000 και € 680.000 κατά τη διάρκεια του 2021 και 2022 αντίστοιχα. Ως εκ τούτου, δύο έτη μετά τη λήξη της χρήσης 31.12.2020, ο μέτοχος έχει προχωρήσει σε αυξήσεις κεφαλαίου συνολικής αξίας € 3.030.000, αποδεικνύοντας την πρόθεσή του να χρηματοδοτήσει επαρκώς την Εταιρεία και να εξασφαλίσει την απρόσκοπτη λειτουργία αυτής στο προβλεπτό μέλλον. Επιπρόσθετα, τον Ιανουάριο του 2023, αποφασίστηκε αύξηση κεφαλαίου κατά € 800.000, ποσό το οποίο έχει καταβληθεί κατά το ήμισυ έως και την ημερομηνία του παρόντος.

1.3 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

Υιοθέτηση Νέων και Αναθεωρημένων Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ)

Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1 Ιανουαρίου 2020 ή μεταγενέστερα. Όσα εξ αυτών αναμένεται να έχουν επίδραση στον Όμιλο και τη Εταιρεία, παρατίθενται παρακάτω.

Πρότυπα, τροποποιήσεις και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την κλειόμενη οικονομική χρήση

ΔΛΠ 1 και ΔΛΠ 8: «Ορισμός της σημαντικότητας»

Οι τροποποιήσεις στοχεύουν στην ευθυγράμμιση του ορισμού της «σημαντικότητας» σε όλο το εύρος των προτύπων ενώ παρέχουν διευκρινήσεις επί συγκεκριμένων πτυχών του ορισμού.

Ο νέος ορισμός προσδιορίζει ότι: «μια πληροφορία είναι σημαντική από τη στιγμή που μπορεί εύλογα να θεωρηθεί πως η παράλειψη, η απόκρυψη ή η ανακρίβεια των δεδομένων της θα επηρεάσει την οικονομική πληροφόρηση που παρέχει η οντότητα και κατά συνέπεια τις αποφάσεις που λαμβάνουν οι χρήστες των οικονομικών καταστάσεων αυτής». Επιπροσθέτως, η οικονομική οντότητα οφείλει να εκτιμήσει κατά πόσον κάθε παρεχόμενη πληροφορία, είτε μεμονωμένα είτε σε συνδυασμό με άλλες πληροφορίες, είναι σημαντική εντός του συνολικού πλαισίου των οικονομικών καταστάσεων.

Οι τροποποιήσεις δεν έχουν σημαντική επίδραση στην χρηματοοικονομική θέση ή/και στην χρηματοοικονομική επίδοση της Εταιρείας.

ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39 και ΔΠΧΑ 7: «Μεταρρύθμιση επιτοκίων αναφοράς»

Οι τροποποιήσεις παρέχουν ένα πρώτο πλαίσιο για την ομαλή μετάβαση από έναν υφιστάμενο δείκτη αναφοράς επιτοκίου (IBOR) σε ένα εναλλακτικό επιτόκιο για οντότητες που εφαρμόζουν τις απαιτήσεις λογιστικής αντιστάθμισης του ΔΠΧΑ 9 ή του ΔΛΠ 39, οι οποίες απαιτούν την ανάλυση των αναμενόμενων μελλοντικών γεγονότων με τη χρήση ενός επιτοκίου αναφοράς.

Επιπλέον, οι τροποποιήσεις συμπεριλαμβάνουν προσαρμογές του ΔΠΧΑ 7 (Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις) σχετικά με τις πρόσθετες γνωστοποιήσεις που απαιτούνται ως αποτέλεσμα της αβεβαιότητας που προκύπτει από τη μεταρρύθμιση των επιτοκίων αναφοράς.

Οι τροποποιήσεις δεν έχουν επίδραση στην χρηματοοικονομική θέση ή/και στην χρηματοοικονομική επίδοση της Εταιρείας

ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΝΕΑΣ ΚΕΡΚΥΡΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.

**Ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2020 (01.01.2020 – 31.12.2020) σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς που έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.
(Ποσά σε Ευρώ)**

ΔΠΧΑ 3: «Ορισμός της επιχείρησης»

Οι τροποποιήσεις αποσκοπούν στην διευκόλυνση μιας οντότητας κατά τη διαδικασία προσδιορισμού της φύσης των δραστηριοτήτων και περιουσιακών στοιχείων που αποκτούν, με στόχο να διαχωριστεί η απόκτηση μιας επιχείρησης από αυτήν μιας ομάδας περιουσιακών στοιχείων.

Οι τροποποιήσεις του ΔΠΧΑ 3 τίθενται σε ισχύ από την 01.01.2020 και εφαρμόζονται σε συναλλαγές που αφορούν συνενώσεις επιχειρήσεων και αποκτήσεις περιουσιακών στοιχείων για τις οποίες η ημερομηνία απόκτησης είναι την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2020, κατά συνέπεια, οι οντότητες δεν χρειάζεται να επανεξετάσουν αντίστοιχες συναλλαγές που συνέβησαν σε προηγούμενες περιόδους.

Οι τροποποιήσεις δεν έχουν επίδραση στην χρηματοοικονομική θέση ή/και στην χρηματοοικονομική επίδοση της Εταιρείας

ΔΠΧΑ 16: «Μειώσεις ενοικίου που σχετίζονται με τον Covid-19»

Οι τροποποιήσεις εισάγουν μια προαιρετική πρακτική διευκόλυνση αναφορικά με το τρόπο με τον οποίο ο μισθωτής αναγνωρίζει τις μειώσεις μισθωμάτων που προέκυψαν ως άμεση συνέπεια του COVID-19.

Συγκεκριμένα, οι μισθωτές που επιλέγουν να εφαρμόσουν την πρακτική διευκόλυνση δεν απαιτείται να εκτιμήσουν εάν οι αλλαγές των μισθωμάτων αποτελούν τροποποίηση της αρχικής μίσθωσης και λογιστικοποιούν σύμφωνα με τις λοιπές ισχύουσες διατάξεις του προτύπου. Οι μειώσεις των μισθωμάτων που προκύπτουν υπό μορφή εφάπαξ μείωσης του ενοικίου, θα λογίζονται ως μεταβλητές πληρωμές μισθωμάτων και θα αναγνωρίζονται στη κατάσταση αποτελεσμάτων της περιόδου.

Η πρακτική διευκόλυνση ισχύει για μειώσεις μισθωμάτων που προέκυψαν ως άμεση συνέπεια της πανδημίας covid-19 και μόνο όταν το αναθεωρημένο μίσθωμα είναι το ίδιο ή μικρότερο από το αρχικό, η μείωση σχετίζεται με μισθώματα που οφείλονται πριν ή μέχρι τις 30 Ιουνίου 2021 και όταν δεν έχουν πραγματοποιηθεί άλλες ουσιώδεις αλλαγές στους όρους της μίσθωσης.

Η εφαρμογή της πρακτικής διευκόλυνσης όπως και το ποσό που αναγνωρίστηκε στα αποτελέσματα της περιόδου αναφοράς ως επακόλουθο της εφαρμογής της, οφείλουν να γνωστοποιηθούν.

Το IASB αποφάσισε να μην παράσχει πρόσθετη διευκόλυνση για τους εκμισθωτές.

Η τροποποίηση ισχύει για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν από την 1η Ιουνίου 2020 και έπειτα. Η πρότερη εφαρμογή επιτρέπεται.

Οι τροποποιήσεις δεν έχουν επίδραση στην χρηματοοικονομική θέση ή/και στην χρηματοοικονομική επίδοση της Εταιρείας

Πρότυπα, τροποποιήσεις και Διερμηνείες εφαρμοστέα για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν μετά την 1η Ιανουαρίου 2021

ΔΠΧΑ 3: «Τροποποίηση παραπομπής του εννοιολογικού πλαισίου»

Οι τροποποιήσεις επικαιροποιούν μια παραπομπή του εννοιολογικού πλαισίου του ΔΠΧΑ 3 και εισάγουν μια εξαίρεση στην αρχή της αναγνώρισης βάση της οποίας προσδιορίζεται τι συνιστά περιουσιακό στοιχείο και τι υποχρέωση σε μια συνένωση επιχειρήσεων.

Οι τροποποιήσεις τίθενται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την 1η Ιανουαρίου 2022, ενώ δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμα από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΛΠ 16: «Έσοδα που προκύπτουν νωρίτερα από την προβλεπόμενη χρήση»

Οι τροποποιήσεις ορίζουν πως μια εταιρεία δεν έχει δικαίωμα να αφαιρεί από το κόστος κτήσης των ενσωμάτων ακινητοποιήσεων, ποσά που λήφθηκαν από την πώληση αγαθών τα οποία παράχθηκαν κατά τη διάρκεια της προετοιμασίας του περιουσιακού στοιχείου για την προοριζόμενη χρήση του. Αντ' αυτού, η εταιρεία οφείλει να αναγνωρίσει στο αποτέλεσμα τα εν λόγω έσοδα και τα σχετιζόμενα με αυτά κόστη.

Οι τροποποιήσεις τίθενται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την 1η Ιανουαρίου 2022, ενώ δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμα από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΛΠ 37: «Επαχθή συμβόλαια - Κόστος εκπλήρωσης σύμβασης»

ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΝΕΑΣ ΚΕΡΚΥΡΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.

**Ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2020 (01.01.2020 – 31.12.2020) σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς που έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.
(Ποσά σε Ευρώ)**

Οι τροποποιήσεις προσδιορίζουν τα κόστη που οφείλει να συμπεριλαμβάνει μια εταιρεία κατά την αξιολόγηση του ενδεχόμενου μια σύμβαση να αποδειχθεί ζημιόγonos. Συγκεκριμένα, οι τροποποιήσεις απαιτούν να συμπεριλαμβάνονται στο κόστος εκπλήρωσης της σύμβασης τόσο οι άμεσες δαπάνες για την εκπλήρωση της όσο και μέρος των, σχετικών με εκπλήρωση συμβάσεων, εμμέσων δαπανών.

Οι τροποποιήσεις τίθενται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την 1η Ιανουαρίου 2022, ενώ δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμα από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΛΠ 1: «Ταξινόμηση Υποχρεώσεων ως Βραχυπρόθεσμες ή Μακροπρόθεσμες»

Οι τροποποιήσεις παρέχουν οδηγίες για την ομοιόμορφη εφαρμογή των απαιτήσεων του ΔΛΠ 1 όσον αφορά τη ταξινόμηση των δανειακών και λοιπών υποχρεώσεων με αβέβαιη ημερομηνία εκκαθάρισης, ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες στη κατάσταση Οικονομικής θέσης.

Οι τροποποιήσεις τίθενται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την 1η Ιανουαρίου 2023, ενώ δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμα 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

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 την κυριότητα 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

ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΝΕΑΣ ΚΕΡΚΥΡΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.

**Ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2020 (01.01.2020 – 31.12.2020) σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς που έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.
(Ποσά σε Ευρώ)**

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 απομείωσης 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 δύνανται 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

ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΝΕΑΣ ΚΕΡΚΥΡΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.

Ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2020 (01.01.2020 – 31.12.2020) σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς που έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.
(Ποσά σε Ευρώ)

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 2020 αφορούν κυρίως:

- την συνέχιση της δραστηριότητας της Εταιρείας,
- τον έλεγχο για το αν υπάρχουν ενδείξεις απομείωσης του δικαιώματος επί του ακινήτου καθώς και επί της κυριότητας των επιμέρους ακινήτων και
- τις προβλέψεις για κινδύνους και έξοδα (περιλαμβανομένης της πρόβλεψης για τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις) και για ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις.

5. Πληροφορίες επί των κονδυλίων των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

5.1 Έξοδα διοίκησης

Έξοδα διοίκησης	1/1 - 31/12/2020	1/1 - 31/12/2019
Έξοδα προσωπικού	143.146	143.615
Αμοιβές & έξοδα δικηγόρων	28.732	149.385
Αμοιβές για μελέτες	33.487	80.440
Φόρος ακίνητης περιουσίας	162.846	30.158
Αποσβέσεις	9.586	6.697
Αποζημίωση προσωπικού	0	.7630
Λοιπά έξοδα	267.649	173.131
Σύνολο	645.446	591.056

5.2 Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας αποτελούνται από το δικαίωμα επιφανείας επί ακινήτου «ΚΑΣΣΙΩΠΗ ΚΕΡΚΥΡΑΣ», αξίας € 1.566.000. Η αξία αυτή διαμορφώθηκε κατόπιν απόκτησης από την εταιρεία υπό πλήρους κυριότητας εκτάσεων, που αρχικά ανήκαν στο δικαίωμα επιφανείας. Η ωφέλιμη ζωή του εναπομείναντος δικαιώματος προσδιορίζεται βάση της διάρκειας σύμβασης χρήσης

ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΝΕΑΣ ΚΕΡΚΥΡΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.

Ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2020 (01.01.2020 – 31.12.2020) σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς που έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.
(Ποσά σε Ευρώ)

που είναι 99 έτη. Η απόσβεση του δικαιώματος θα αρχίσει από την ημερομηνία που θα ξεκινήσει η Εταιρεία να έχει έσοδα. Παρατίθεται συνοπτικός πίνακας:

	Δικαιώματα επί εκτάσεων Γης
Κόστος	
1-Ιαν-19	18.810.000
Προσθήκες	0
Αναταξινόμηση σε Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	(17.244.000)
31-Δεκ-19	1.566.000
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	
1-Ιαν-19	0
Αποσβέσεις χρήσης	0
31-Δεκ-19	0
Κόστος	
1-Ιαν-20	1.566.000
Προσθήκες	0
31-Δεκ-20	1.566.000
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	
1-Ιαν-20	0
Αποσβέσεις χρήσης	0
31-Δεκ-20	0
Αναπόσβεστη αξία στις 31-Δεκ-19	18.810.000
Αναπόσβεστη αξία στις 31-Δεκ-20	1.566.000

Αναφορικά με την αναταξινόμηση στη χρήση 2019 βλέπε σημείωση 5.3.

5.3 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

	Ακινήτοποιήσεις υπό εκτέλεση	Ενσώματες Ακινήτοποιήσεις	Σύνολο
Κόστος			

ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΝΕΑΣ ΚΕΡΚΥΡΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.

Ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2020 (01.01.2020 – 31.12.2020) σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς που έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.
(Ποσά σε Ευρώ)

1-Ιαν-19	2.291.203	0	2.291.203
Προσθήκες	25.800	2.050.000	2.075.800
Αναταξινόμηση από Άυλα περιουσιακά στοιχεία	0	17.244.000	17.244.000
31-Δεκ-19	2.317.003	19.294.000	21.611.003
Συσσωρευμένες αποσβέσεις			
1-Ιαν-19	0	0	0
Αποσβέσεις χρήσης	0	0	0
31-Δεκ-19	0	0	0
Κόστος			
1-Ιαν-20	2.317.003	19.294.000	21.611.003
Προσθήκες	340.850	0	340.850
31-Δεκ-20	2.657.853	19.294.000	21.951.853
Συσσωρευμένες αποσβέσεις			
1-Ιαν-20	0	0	0
Αποσβέσεις χρήσης	0	0	0
31-Δεκ-20	0	0	0
Αναπόσβεστη αξία στις 31-Δεκ-19	2.317.003	19.294.000	21.611.003
Αναπόσβεστη αξία στις 31-Δεκ-20	2.657.853	19.294.000	21.951.853

Στα πλαίσια μεταβίβασης και διάθεσης στο Δήμο Βόρειας Κέρκυρας μέρους της έκτασης επί της οποίας η Εταιρεία κατείχε το δικαίωμα επιφανείας, η Εταιρεία έλαβε το 2020 από ανεξάρτητο εκτιμητή έκθεση βάση της οποίας η συνολική αξία του αρχικού δικαιώματος € 18.810.000 επιμερίστηκε στις εκτάσεις όπου η Εταιρεία έχει πλήρη κυριότητα και στις εκτάσεις όπου παραμένει το δικαίωμα χρήσης για 99 έτη. Με βάση την εν λόγω έκθεση η Εταιρεία προχώρησε στην αναταξινόμηση € 17.244.000 στη χρήση 2019 από το λογαριασμό Άυλα περιουσιακά στοιχεία στο λογαριασμό Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία, ώστε αυτά να καταστούν συγκρίσιμα με τα αντίστοιχα της τρέχουσας χρήσης. Οι αναταξινόμησης αυτές δεν είχαν καμία επίδραση στα Καθαρά Αποτελέσματα και στα Ίδια Κεφάλαια της Εταιρείας.

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 επιφανείας πεντακοσίων χιλιάδων τετραγωνικών μέτρων (500.000 τ.μ.) περίπου, στην περιοχή Αγίου Στεφάνου της κτηματικής περιφέρειας του Δήμου

ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΝΕΑΣ ΚΕΡΚΥΡΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.

Ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2020 (01.01.2020 – 31.12.2020) σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς που έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.
(Ποσά σε Ευρώ)

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 01/01/2020-31/12/2020 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
1-Ιαν-20	18.727	21.662	40.389
Προσθήκες	0	0	0
31-Δεκ-20	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)
1-Ιαν-20	(3.809)	(2.888)	(6.697)
Αποσβέσεις χρήσης	(3.809)	(5.777)	(9.586)
31-Δεκ-20	(7.618)	(8.665)	(16.283)
Αναπόσβεστη αξία στις			
1-Ιαν-20	14.918	18.774	33.692
Αναπόσβεστη αξία στις			
31-Δεκ-20	11.109	12.997	24.106

Παρακάτω παρουσιάζονται οι υποχρεώσεις μισθώσεων και η κίνηση τους για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2020:

ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΝΕΑΣ ΚΕΡΚΥΡΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.

Ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2020 (01.01.2020 – 31.12.2020) σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς που έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.
(Ποσά σε Ευρώ)

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
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις μισθώσεων	29.499
Σύνολο την 1^η Ιανουαρίου 2020	37.280
Τόκοι	1.193
Πληρωμές μισθώσεων (χρεολύσιο)	(9.235)
Τόκοι πληρωθέντες	(1.193)
Σύνολο την 31^η Δεκεμβρίου 2020	28.045
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις μισθώσεων	9.610
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις μισθώσεων	18.435
Άμεσα ή εντός ενός έτους	9.610
Εντός του δεύτερου έτους	9.999
Από 3 έως 5 χρόνια	8.436
Σύνολο υποχρεώσεων μισθώσεων	28.045

Η Εταιρεία παρουσίασε συνολικές ταμειακές εκροές για μισθώσεις ποσού € 10.428 κατά το 2020.

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, το ανοιχτό υπόλοιπο αφορά κυρίως χρεωστικό ποσό ΦΠΑ € 790.114 το οποίο εκτιμά η Εταιρεία ότι θα το εισπράξει.

5.6 Μετοχικό κεφάλαιο

Την 31η Δεκεμβρίου 2020 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

ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΝΕΑΣ ΚΕΡΚΥΡΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.

Ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2020 (01.01.2020 – 31.12.2020) σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς που έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.
(Ποσά σε Ευρώ)

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.

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

	31/12/2020	31/12/2019
Προμηθευτές	42.717	169.921
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένες επιχειρήσεις	1.042.858	1.042.858
Σύνολο	1.085.575	1.212.779

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 ποσό € 1.230.000 που προορίζεται για αύξηση κεφαλαίου, εισφορές εργαζομένων και φόρο ακίνητης περιουσίας.

5.9 Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού

Το ποσό της πρόβλεψης για την αποζημίωση προσωπικού ανέρχεται την 31/12/2020 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.Π.Ε.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.

ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΝΕΑΣ ΚΕΡΚΥΡΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.

Ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2020 (01.01.2020 – 31.12.2020) σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς που έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.
(Ποσά σε Ευρώ)

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, ωστόσο εκτιμά η Διοίκηση της Εταιρείας ότι λόγω των περιορισμένων δραστηριοτήτων της στις εν λόγω χρήσεις, δεν θα προκύψουν σημαντικές επιβαρύνσεις από πρόσθετους φόρους και προσαυξήσεις σε ενδεχόμενο φορολογικό έλεγχο από τις φορολογικές αρχές. Για τις χρήσεις 2017, 2019 και 2020 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, ανεξάρτητα αν έχουν ελεγχθεί οι εν λόγω χρήσεις από ορκωτούς ελεγκτές λογιστές, αν τελικά πραγματοποιηθούν δεν θα έχουν σημαντική επίπτωση στην οικονομική θέση της Εταιρείας.

5.11.2 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

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, χρησιμοποιώντας ανεξάρτητο εκτιμητή προέβη σε έλεγχο μέσω αποτίμησης σε εύλογη αξία, και δεν προέκυψε ανάγκη απομείωσης καθώς η ανακτήσιμη αξία είναι μεγαλύτερη του ιστορικού κόστους 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. 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, η οποία πιστοποιήθηκε μαζί με το ποσό των € 1.120.000 που καταβλήθηκε εντός του 2021, από την συνέλευση του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρείας την 20.05.2021. Τέλος, έγινε αύξηση κεφαλαίου κατά € 680.000 κατά τη διάρκεια του 2022 και

ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΝΕΑΣ ΚΕΡΚΥΡΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.

Ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2020 (01.01.2020 – 31.12.2020) σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς που έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.
(Ποσά σε Ευρώ)

αποφασίστηκε αύξηση κατά € 800.000 τον Ιανουάριο του 2023, ποσό το οποίο έχει καταβληθεί κατά το ήμισυ έως και την ημερομηνία του παρόντος.

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 31/12/2020, η Εταιρεία παρουσιάζει αρνητικό κεφάλαιο κίνησης, καθώς το σύνολο των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων υπερβαίνει το σύνολο των κυκλοφορούντων στοιχείων του ενεργητικού κατά το ποσό των 1.511.720 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 ή προορίζονται προς μελλοντική αύξηση κεφαλαίου, όπως αναφέρθηκε στην παράγραφο Συνεχιζόμενη Δραστηριότητα (going concern).

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

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

	1/1 - 31/12/2020	1/1 - 31/12/2019
Αμοιβή για λογιστικές υπηρεσίες μέλους ΔΣ	2.640	2.640
Αμοιβές & έξοδα προσωπικού μέλους ΔΣ	22.820	22.922

8. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

	1/1 - 31/12/2020	1/1 - 31/12/2019
Μισθώσεις	539	682

	31/12/2020	31/12/2019
Νέες Αναπτύξεις Ακινήτων Κέρκυρας ΜΕΓΠΕ	1.042.858	1.042.858

9. Μεταγενέστερα Γεγονότα

Αναφορικά με τα μεταγενέστερα γεγονότα και συγκεκριμένα όσον αφορά τις επιπτώσεις από τον Covid-19, εκτός από τις καθυστερήσεις που υπήρχαν σε γραφειοκρατικές διαδικασίες απαραίτητες για την καθημερινή λειτουργία της εταιρείας, δεν υπήρχε σημαντική επίπτωση στη δραστηριότητα της Εταιρείας, η οποία δεν είχε ξεκινήσει την κατασκευαστική της περίοδο.

Επιπρόσθετα, αναφορικά με τα γεγονότα και τις στρατιωτικές ενέργειες στην Ουκρανία καθώς επίσης και οι κυρώσεις στην Ρωσία που επηρεάζουν τις διεθνείς αγορές, δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίπτωση στις δραστηριότητες της Εταιρείας.

Ως προς τις επιπτώσεις από την αύξηση του ενεργειακού κόστους, διευκρινίζεται ότι η λειτουργία και η υλοποίηση των στόχων της εταιρείας, δεν επηρεάστηκαν και δεν αναμένεται να επηρεαστούν σημαντικά σε επόμενες χρήσεις.

ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΝΕΑΣ ΚΕΡΚΥΡΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.

Ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2020 (01.01.2020 – 31.12.2020) σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς που έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.
(Ποσά σε Ευρώ)

Τέλος, εκτός των αυξήσεων μετοχικού κεφαλαίου εντός του 2021, 2022 και 2023 και τις εξελίξεις επί των νομικών υποθέσεων, γεγονότα που μνημονεύονται ανωτέρω, δε συντελέστηκαν άλλα αξιολογώμενα γεγονότα που επηρέασαν τη λειτουργία της Εταιρείας, μέχρι την ημερομηνία σύνταξης του παρόντος.

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

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

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών 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 2020, 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 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 ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2020, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχο 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, 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 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.
- Αποκτούμε επαρκή και κατάλληλα ελεγκτικά τεκμήρια αναφορικά με την χρηματοοικονομική πληροφόρηση των οντοτήτων ή των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων εντός του Ομίλου για την έκφραση γνώμης επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Είμαστε υπεύθυνοι για την καθοδήγηση, την επίβλεψη και την εκτέλεση του ελέγχου της Εταιρείας και των θυγατρικών της. Παραμένουμε αποκλειστικά υπεύθυνοι για την ελεγκτική μας γνώμη.

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 31.12.2020

- 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.
- γ) Η Εταιρεία δεν τήρησε την καταληκτική προθεσμία σύγκλισης της τακτικής Γενικής Συνέλευσης και, κατά παρέκκλιση της παραγράφου 1 του άρθρου 119 του Ν. 4548/2018 και του άρθρου 21 του Ν.4965/2022 δε δημοσίευσε εμπρόθεσμα τις χρηματοοικονομικές της καταστάσεις.

Αθήνα, 3 Μαρτίου 2023

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