

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

Αριθμός ΓΕΜΗ: 127268601000

Βασιλίσσης Σοφίας 7^Α, Αθήνα, ΤΚ 106 71

**ΕΤΗΣΙΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2021 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 2021 (01.01.2021 – 31.12.2021) 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.....	23
5. Πληροφορίες επί των κονδυλίων των χρηματοοικονομικών καταστάσεων	23
5.1 Έξοδα διοίκησης	23
5.2 Άυλα περιουσιακά στοιχεία	24
5.3 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία.....	25
5.4 Μισθώσεις	25
5.5 Λοιπές απαιτήσεις.....	27
5.6 Μετοχικό κεφάλαιο.....	28
5.7 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	28
5.8 Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	28
5.9 Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού.....	28
5.10 Φόρος εισοδήματος	29
5.11 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις	29
6. Διαχείριση κινδύνων	29
7. Συναλλαγές με μέλη Δ.Σ. και διευθυντικά στελέχη.....	30
8. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.....	30
9. Μεταγενέστερα Γεγονότα	30
Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	32

ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΝΕΑΣ ΚΕΡΚΥΡΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.

Ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2021 (01.01.2021 – 31.12.2021) 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 8-31 εγκρίθηκαν κατά τη συνεδρίαση του Διοικητικού συμβουλίου της Εταιρείας την 15^η Μαρτίου 2023 και τελούν υπό την έγκριση της ετήσιας Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων.

Παρακαλούμε του κύριους μετόχους όπως εγκρίνουν τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2021.

Αθήνα , 15 Μαρτίου 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 2021
προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων**

Κυρίες και Κύριοι Μέτοχοι

Έχουμε την τιμή να σας υποβάλλουμε προς έγκριση τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 9ης Εταιρικής Χρήσης (1.1.2021 - 31.12.2021) της Εταιρείας «ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΝΕΑΣ ΚΕΡΚΥΡΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΕ» της 31 Δεκεμβρίου 2021 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 περιλήψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας της 31 Δεκεμβρίου 2021 (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 Μ.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 η τελευταία δόση των 2.000.000 € καταβλήθηκε στα τέλη του 2022.

Στις 16.07.2014 υπεγράφη μεταξύ του ΤΑΙΠΕΔ και της εταιρείας "Nectar Holdings Limited", η οποία συστάθηκε 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 Μ.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.

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 επιφανείας 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 επιφανείας € 18.810.000 επιμερίστηκε στις εκτάσεις όπου η Εταιρεία έχει πλήρη κυριότητα και στις εκτάσεις όπου παραμένει το δικαίωμα επιφανείας 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 31/12/2021 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 επιφανείας για 99 έτη.

Β. Απολογισμός της περιόδου

Οικονομικά αποτελέσματα

Η Εταιρεία τη χρήση 2021 κατέγραψε ζημιές ύψους € 586.271 (2020: Ζημιές € 647.437). Η Εταιρεία βρίσκεται στο στάδιο προετοιμασίας για την κατασκευή και δεν έχει έσοδα.

Κατά την κλειόμενη χρήση η Εταιρεία πραγματοποίησε προσθήκες παγίων ποσού € 31.062 οι οποίες αφορούν έπιπλα και λοιπό εξοπλισμό, καθώς και 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

		2021	2020
Αριθμοδείκτης Κεφαλαίου Κίνησης	Κυκλοφορούν Ενεργητικό	128%	36%
	Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις		
Άμεσης Ρευστότητας	Διαθέσιμα	2%	2%
	Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις		
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς Ίδια Κεφάλαια	Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	3%	11%
	Ίδια Κεφάλαια		
Κάλυψης παγίων	Αξία Παγίου Ενεργητικού	100%	107%
	Ίδια Κεφάλαια		
Κυκλοφορούν Ενεργητικό προς Συνολικό Ενεργητικό	Κυκλοφορούν Ενεργητικό	4%	3%
	Συνολικό Ενεργητικού		
Αποδοτικότητα Ιδίων Κεφαλαίων	(Ζημιές)/ Κέρδη Χρήσης προ φόρων	(2,5%)	(2,9)%
	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 2021 έγινε κατάθεση μετρητών από τον μοναδικό μέτοχο συνολικού ποσού € 1.120.000, με σκοπό την εξόφληση του εναπομείναντος ποσού αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας (σύνολο € 2.350.000), η οποία πιστοποιήθηκε, 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 από το οποίο έχουν καταβληθεί € 500.000 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 31/12/2021, η Εταιρεία παρουσιάζει θετικό κεφάλαιο κίνησης, καθώς το σύνολο των κυκλοφορούντων στοιχείων του ενεργητικού υπερβαίνει το σύνολο των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων κατά το ποσό των € 193.009. 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 κυρίως 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 2021 ανήλθε σε 5 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 2021, παρουσιάζει καθαρές ζημίες ύψους € 586.271 και κυκλοφορούν ενεργητικό που υπερβαίνει τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις κατά € 193.009. 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 τους μετόχους της, ήτοι € 630.000 που αφορά προκαταβολή για αύξηση κεφαλαίου. Εντός του 2021 έχει γίνει κατάθεση μετρητών από τον μοναδικό μέτοχο συνολικού ποσού € 630.000 ως προκαταβολή για τη μελλοντική αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, η οποία ακολουθήθηκε από επιπρόσθετη αύξηση κεφαλαίου ποσού € 50.000 κατά τη διάρκεια του 2022. Επιπρόσθετα, τον Ιανουάριο του 2023, αποφασίστηκε αύξηση κεφαλαίου κατά € 800.000, ποσό από το οποίο έχουν καταβληθεί € 500.000 έως και την ημερομηνία του παρόντος.

Ως εκ τούτου, από τη λήξη της χρήσης 31.12.2021 έως και σήμερα, ο μέτοχος έχει προχωρήσει σε αύξηση κεφαλαίου συνολικής αξίας € 680.000, και σε απόφαση αύξησης κεφαλαίου επιπρόσθετου ποσού € 800.000 αποδεικνύοντας την πρόθεσή του να χρηματοδοτήσει επαρκώς την Εταιρεία και να εξασφαλίσει την απρόσκοπτη λειτουργία αυτής στο προβλεπτό μέλλον.

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 δικάσιμος είχε οριστεί η 23/11/2022, οπότε και αναβλήθηκε για τη δικάσιμο της 15/02/2023 και εν συνεχεία αναβλήθηκε για τις 22/03/2023. 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.

Μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων ο έλεγχος φορολογικής συμμόρφωσης της Εταιρείας από τον τακτικό ελεγκτή της χρήσης 2021 δεν έχει ολοκληρωθεί. Ωστόσο δεν αναμένεται να προκύψουν σημαντικές περαιτέρω επιβαρύνσεις με την ολοκλήρωσή του.

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 2021 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 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 15/03/2023

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 2021 (01.01.2021 – 31.12.2021)
σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς που έχουν υιοθετηθεί από
την Ευρωπαϊκή Ένωση.
(Ποσά σε Ευρώ)

Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος

	Σημειώσεις	1/1/2021-31/12/2021	1/1/2020- 31/12/2020
Έξοδα διοίκησης	5.1	(578.745)	(645.446)
Ζημία Προ Φόρων, Χρηματοδοτικών & Επενδυτικών Αποτελεσμάτων		(578.745)	(645.446)
Χρηματοοικονομικά (έξοδα) / έσοδα		(7.526)	(1.991)
(Ζημιές) / Κέρδη προ φόρων		(586.271)	(647.437)
Φόρος εισοδήματος	5.8	0	0
(Ζημιές) / Κέρδη μετά φόρων (Α)		(586.271)	(647.437)
Λοιπά συνολικά έσοδα (Β)		0	0
Συνολικά εισοδήματα χρήσης μετά από φόρους (Α) + (Β)		(586.271)	(647.437)

ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΝΕΑΣ ΚΕΡΚΥΡΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.

Ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2021 (01.01.2021 – 31.12.2021) σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς που έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.
(Ποσά σε Ευρώ)

**Κατάσταση Οικονομικής Θέσης
της 31ης Δεκεμβρίου 2021**

	Σημειώσεις	31/12/2021	31/12/2020
Ενεργητικό			
Μη Κυκλοφορούν Ενεργητικό			
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	5.2	1.566.000	1.566.000
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	5.3	21.982.915	21.951.853
Δικαιώματα Χρήσης Παγίων	5.4	271.324	24.107
Σύνολο Μη Κυκλοφορούν Ενεργητικού		23.820.239	23.541.960
Κυκλοφορούν Ενεργητικό			
Λοιπές απαιτήσεις	5.5	862.822	798.711
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		13.880	53.717
Σύνολο Κυκλοφορούν Ενεργητικού		876.702	852.428
Σύνολο Ενεργητικού		24.696.941	24.394.389
Ίδια Κεφάλαια & Υποχρεώσεις			
Ίδια Κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	5.6	26.470.000	24.120.000
Αποτελέσματα εις νέον		(2.720.315)	(2.108.194)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		23.749.685	22.011.806
Υποχρεώσεις			
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	5.7	16.469	1.085.575
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	5.8	652.842	1.261.333
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού	5.9	7.630	7.630
Υποχρεώσεις μισθώσεων	5.4	6.752	9.610
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		683.693	2.364.148
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Υποχρεώσεις μισθώσεων	5.4	263.563	18.435
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		263.563	18.435
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		24.696.941	24.394.389

ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΝΕΑΣ ΚΕΡΚΥΡΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.

Ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2021 (01.01.2021 – 31.12.2021) 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 2021

	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο
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
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2021	24.120.000	(2.108.194)	22.011.806
Ζημιές χρήσης	0	(586.271)	(586.271)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	2.350.000	(25.850)	2.324.150
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021	26.470.000	(2.720.315)	23.749.685

ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΝΕΑΣ ΚΕΡΚΥΡΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.

Ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2021 (01.01.2021 – 31.12.2021) σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς που έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.
(Ποσά σε Ευρώ)

Κατάσταση Ταμειακών Ροών	1/1/2021 - 31/12/2021	1/1/2020 - 31/12/2020
Λειτουργικές Δραστηριότητες		
Καθαρές ζημιές χρήσεως	(586.271)	(647.437)
Προσαρμογές για:		
Αποσβέσεις πάγιων περιουσιακών στοιχείων	0	3.809
Αποσβέσεις Δικαιωμάτων Χρήσης 5.4	6.064	5.777
Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα	6.886	1.192
Αύξηση απαιτήσεων	(64.110)	(136.356)
Αύξηση / (Μείωση) υποχρεώσεων	(1.682.123)	1.106.419
Καθαρές ταμειακές εισροές/(εκροές) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	(2.319.554)	333.404
Επενδυτικές Δραστηριότητες		
Πληρωμές για απόκτηση ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	(31.062)	(340.851)
Καθαρές ταμειακές εισροές/(εκροές) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	(31.062)	(340.851)
Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες		
Εισπράξεις από αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	2.350.000	0
Πληρωμές για έξοδα μετοχικού κεφαλαίου	(25.850)	(5.000)
Καταβληθέντες τόκοι 5.4	(6.886)	(1.192)
Εξοφλήσεις υποχρεώσεων από μισθώσεις 5.4	(6.485)	(9.235)
Καθαρές ταμειακές εισροές/(εκροές) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	2.310.779	(15.428)
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα χρηματικά διαθέσιμα και ισοδύναμα της περιόδου (α) + (β) + (γ)	(39.837)	(22.875)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσεως	53.717	76.592
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσεως	13.880	53.717

ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΝΕΑΣ ΚΕΡΚΥΡΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.

**Ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2021 (01.01.2021 – 31.12.2021) 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 Μ.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 η τελευταία δόση των 2.000.000 € καταβλήθηκε στα τέλη του 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 Μ.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.

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

ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΝΕΑΣ ΚΕΡΚΥΡΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.

Ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2021 (01.01.2021 – 31.12.2021) σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς που έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.
(Ποσά σε Ευρώ)

ακινήτου με ημερομηνία 22 Ιουλίου 2022, το οποίο μεταξύ άλλων θα περιλαμβάνει την κατασκευή ξενοδοχειακής μονάδας, κατοικιών και μαρίνας.

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 επιφανείας 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) . Εξάιρεση 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 επιφανείας € 18.810.000 επιμερίστηκε στις εκτάσεις όπου η Εταιρεία έχει πλήρη κυριότητα και στις εκτάσεις όπου παραμένει το δικαίωμα επιφανείας 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 31/12/2021 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 επιφανείας για 99 έτη.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αποτελείται από τους:

- Ανδρέας Σάντης του Κύπρου (Πρόεδρος)
- Αθηνά Χατζηγιάννη του Θωμά (Διευθύνουσα Σύμβουλος)
- 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:

ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΝΕΑΣ ΚΕΡΚΥΡΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.

**Ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2021 (01.01.2021 – 31.12.2021) σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς που έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.
(Ποσά σε Ευρώ)**

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.

2.2 Συνεχιζόμενη δραστηριότητα (going concern)

Η Εταιρεία για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021, παρουσιάζει καθαρές ζημίες ύψους € 586.271 και κυκλοφορούν ενεργητικό που υπερβαίνει τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις κατά € 193.009. 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 τους μετόχους της, ήτοι € 630.000

ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΝΕΑΣ ΚΕΡΚΥΡΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.

**Ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2021 (01.01.2021 – 31.12.2021) σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς που έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.
(Ποσά σε Ευρώ)**

που αφορά προκαταβολή για αύξηση κεφαλαίου. Εντός του 2021 έχει γίνει κατάθεση μετρητών από τον μοναδικό μέτοχο συνολικού ποσού € 630.000 ως προκαταβολή για τη μελλοντική αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, η οποία ακολουθήθηκε από επιπρόσθετη αύξηση κεφαλαίου ποσών € 50.000 κατά τη διάρκεια του 2022. Επιπρόσθετα, τον Ιανουάριο του 2023, αποφασίστηκε αύξηση κεφαλαίου κατά € 800.000, ποσό από το οποίο έχουν καταβληθεί € 500.000 έως και την ημερομηνία του παρόντος.

Ως εκ τούτου, από τη λήξη της χρήσης 31.12.2021 έως και σήμερα, ο μέτοχος έχει προχωρήσει σε αύξηση κεφαλαίου συνολικής αξίας € 680.000, και σε απόφαση αύξησης κεφαλαίου επιπρόσθετου ποσού € 800.000 αποδεικνύοντας την πρόθεσή του να χρηματοδοτήσει επαρκώς την Εταιρεία και να εξασφαλίσει την απρόσκοπτη λειτουργία αυτής στο προβλεπτό μέλλον.

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 2021 ή μεταγενέστερα. Όσα εξ αυτών αναμένεται να έχουν επίδραση στην Εταιρεία, παρατίθενται παρακάτω.

Πρότυπα, τροποποιήσεις και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την κλειόμενη οικονομική χρήση

ΔΛΠ 39, ΔΠΧΑ 4, ΔΠΧΑ 7, ΔΠΧΑ 9 και ΔΠΧΑ 16: «Μεταρρύθμιση των επιτοκίων αναφοράς – Φάση 2»

Οι τροποποιήσεις αντιμετωπίζουν ζητήματα που ενδέχεται να επηρεάσουν τις χρηματοοικονομικές αναφορές μετά τη μεταρρύθμιση ενός δείκτη αναφοράς επιτοκίου, συμπεριλαμβανομένης της αντικατάστασής του με εναλλακτικά επιτόκια αναφοράς, προβλέποντας πρακτικές διευκολύνσεις για την λογιστική αντιμετώπιση. Επίσης, οι τροποποιήσεις εισάγουν πρόσθετες γνωστοποιήσεις για την ορθότερη κατανόηση από τους χρήστες των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

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

ΔΠΧΑ 16: «Μειώσεις ενοικίου που σχετίζονται με τον COVID-19 μετά τις 30 Ιουνίου 2021»

Τον Μάιο του 2020, οι τροποποιήσεις του ΔΠΧΑ 16 εισήγαγαν 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.

Το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων έδωσε παράταση στην περίοδο ισχύος της σχετικής διευκόλυνσης από 30 Ιουνίου 2021 σε 30 Ιουνίου 2022.

Η τροποποίηση ισχύει για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν από την 1η Απριλίου 2021 και έπειτα. Η πρότερη εφαρμογή επιτρέπεται.

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 2021 (01.01.2021 – 31.12.2021) σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς που έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.
(Ποσά σε Ευρώ)**

ΕΔΔΠΧΑ Απόφαση ατζέντας ΔΛΠ 19: «Παροχές σε εργαζομένους- Κατανομή παροχών σε περιόδους υπηρεσίας»

Τον Μάιο του 2021, η Επιτροπή Διερμηνειών των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΕΔΔΠΧΑ), εξέδωσε οριστική απόφαση σχετικά με την εφαρμογή του ΔΛΠ 19 αναφορικά με την κατανομή παροχών σε περιόδους υπηρεσίας.

Η απόφασή περιλαμβάνει επεξηγηματικό υλικό σχετικά με τον τρόπο κατανομής των παροχών σε περιόδους υπηρεσίας επί συγκεκριμένου προγράμματος καθορισμένων παροχών (ανάλογου εκείνου που ορίζεται στο άρθρο 8 του Ν.3198/1955 ως προς την παροχή αποζημίωσης λόγω συνταξιοδότησης).

Μετά τη δημοσίευση της απόφασης, συντάχθηκαν Κατευθυντήριες Οδηγίες από ειδική τεχνική επιτροπή στην Ελλάδα του Σώματος Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών (ΣΟΕΛ) με τη συμμετοχή ειδικευμένων αναλογιστών ("Τεχνική Επιτροπή"), η οποία εξέτασε το σύνολο των πολιτικών αποζημίωσης στην ελληνική αγορά και θα αποτελούσε τη βάση για την εφαρμογή της συγκεκριμένης απόφασης στην Ελλάδα.

Το κύριο συμπέρασμα του κειμένου Κατευθυντήριων Οδηγιών της Τεχνικής Επιτροπής είναι ότι στην ελληνική αγορά υπάρχουν διάφορες πολιτικές απόδοσης παροχών που δύνανται να διαφέρουν από την συγκεκριμένη πολιτική αποζημιώσεων την οποία εξέτασε η ΕΔΔΠΧΠ για την έκδοση της απόφασης, καθώς παροχές αποδίδονται και σε άλλες περιπτώσεις εξόδου από την υπηρεσία πέραν της κανονικής συνταξιοδότησης.

Οι εν λόγω επεξηγηματικές πληροφορίες διαφοροποιούν τον τρόπο με τον οποίο εφαρμόζονταν κατά το παρελθόν οι βασικές αρχές και κανόνες του ΔΛΠ 19.

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 2022

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 βάσει 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»

Οι τροποποιήσεις προσδιορίζουν τα κόστη που οφείλει να συμπεριλαμβάνει μια εταιρεία κατά την αξιολόγηση του ενδεχόμενου μια σύμβαση να αποδειχθεί ζημιογόνος. 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.

ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΝΕΑΣ ΚΕΡΚΥΡΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.

Ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2021 (01.01.2021 – 31.12.2021) σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς που έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.
(Ποσά σε Ευρώ)

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

ΔΛΠ 8: «Λογιστικές Πολιτικές, Αλλαγές στις Λογιστικές Εκτιμήσεις και Λάθη – Ορισμός των λογιστικών εκτιμήσεων»

Οι τροποποιήσεις εισάγουν νέο ορισμό των λογιστικών εκτιμήσεων που ορίζονται ως νομισματικά ποσά στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις που υπόκεινται σε αβεβαιότητα ως προς τη μέτρησή τους. Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν τον όρο «αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις» ώστε να βοηθήσουν στον διαχωρισμό από τις «αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές» και τις «διορθώσεις σφαλμάτων».

Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται στις ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την 1η Ιανουαρίου 2023 ή μεταγενέστερα, ενώ δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμα από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΛΠ 12 «Αναβαλλόμενος φόρος που σχετίζεται με περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις που προκύπτουν από μία ενιαία συναλλαγή»

Οι τροποποιήσεις απαιτούν οι εταιρείες να αναγνωρίζουν αναβαλλόμενη φορολογία σε συγκεκριμένες συναλλαγές που, κατά την αρχική αναγνώριση, οδηγούν σε ίσα ποσά φορολογητέων και εκπεστέων προσωρινών διαφορών. Αυτό ισχύει συνήθως για συναλλαγές, όπως οι μισθώσεις για τους μισθωτές και οι υποχρεώσεις αποκατάστασης.

Οι τροποποιήσεις τίθενται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την 1η Ιανουαρίου 2023 ή μεταγενέστερα, 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

ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΝΕΑΣ ΚΕΡΚΥΡΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.

**Ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2021 (01.01.2021 – 31.12.2021) σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς που έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.
(Ποσά σε Ευρώ)**

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 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

ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΝΕΑΣ ΚΕΡΚΥΡΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.

**Ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2021 (01.01.2021 – 31.12.2021) σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς που έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.
(Ποσά σε Ευρώ)**

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.

3.9 Μισθώσεις

3.9.1 Η Εταιρεία ως Μισθωτής

Η Εταιρεία εκτιμά εάν μια σύμβαση αποτελεί ή εμπεριέχει μίσθωση, κατά την έναρξη ισχύς αυτής και αναγνωρίζει κατά περίπτωση ένα περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης και μια αντίστοιχη υποχρέωση από την μίσθωση για όλες τις συμβάσεις μίσθωσης στις οποίες είναι μισθωτής, εκτός από τις βραχυπρόθεσμες μισθώσεις (που ορίζονται ως μισθώσεις με διάρκεια μίσθωσης 12 μηνών ή λιγότερο) και μισθώσεις υποκειμένου περιουσιακού στοιχείου χαμηλής αξίας. Για τις μισθώσεις αυτές, η Εταιρεία αναγνωρίζει τα μισθώματα ως λειτουργικά έξοδα με την ευθεία μέθοδο, σε όλη τη διάρκεια της μίσθωσης.

Η υποχρέωση από την μίσθωση αρχικά επιμετράται στην παρούσα αξία των μισθωμάτων τα οποία παραμένουν ανεξόφλητα κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου και προεξοφλούνται με το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης. Εάν το επιτόκιο αυτό δεν μπορεί να καθοριστεί εύκολα, η Εταιρεία χρησιμοποιεί το διαφορικό επιτόκιο δανεισμού του. Τα μισθώματα που περιλαμβάνονται στην επιμέτρηση της υποχρέωσης από τη μίσθωση αποτελούνται από:

- Σταθερά μισθώματα (περιλαμβανομένων των ουσιαστικά σταθερών μισθωμάτων), μειωμένα κατά τυχόν κίνητρα μίσθωσης,
 - Κυμαινόμενα μισθώματα τα οποία εξαρτώνται από έναν δείκτη ή ένα επιτόκιο, τα οποία αρχικά επιμετρώνται με χρήση του δείκτη ή του επιτοκίου κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου,
 - Ποσά τα οποία αναμένεται να καταβάλλει ο μισθωτής βάσει των εγγυήσεων υπολειμματικής αξίας,
 - Την τιμή άσκησης του δικαιώματος αγοράς εάν είναι μάλλον βέβαιο ότι ο μισθωτής θα ασκήσει το εν λόγω δικαίωμα, και
 - Την καταβολή ποινής για καταγγελία της μίσθωσης, εάν η διάρκεια μίσθωσης αποτυπώνει την άσκηση δικαιώματος του μισθωτή για καταγγελία της μίσθωσης.
- Η υποχρέωση από την μίσθωση επιμετράται μεταγενέστερα, αυξάνοντας την λογιστική αξία για να αποτυπωθούν οι τόκοι επί της υποχρέωσης από την μίσθωση (με χρήση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου) και μειώνοντας την λογιστική αξία για να αποτυπωθούν οι καταβολές των μισθωμάτων. Η Εταιρεία επανεπιμετρά την υποχρέωση από την μίσθωση (και κάνει τις αντίστοιχες προσαρμογές στα σχετικά περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης) εάν:
- Επέλθει αλλαγή στην διάρκεια της μίσθωσης ή εάν επέλθει μεταβολή στην εκτίμηση του δικαιώματος αγοράς, στην περίπτωση αυτή η υποχρέωση από την μίσθωση επανεπιμετράται προεξοφλώντας τα αναθεωρημένα μισθώματα με βάση το αναθεωρημένο προεξοφλητικό επιτόκιο.

ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΝΕΑΣ ΚΕΡΚΥΡΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.

Ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2021 (01.01.2021 – 31.12.2021) σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς που έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.
(Ποσά σε Ευρώ)

- Επέλθει μεταβολή στα μισθώματα εξαιτίας της μεταβολής στον δείκτη ή στο επιτόκιο ή στα ποσά τα οποία αναμένεται να καταβληθούν λόγω της εγγύησης υπολειμματικής αξίας. Σε αυτές τις περιπτώσεις η υποχρέωση από την μίσθωση επιμετρύεται προεξοφλώντας τα αναθεωρημένα μισθώματα με βάση το αρχικό προεξοφλητικό επιτόκιο.

- Μια μίσθωση τροποποιείται και η τροποποίηση της μίσθωσης δεν αντιμετωπίζεται λογιστικά ως χωριστή μίσθωση, στην περίπτωση αυτή η υποχρέωση από την μίσθωση επανεπιμετρύεται προεξοφλώντας τα αναθεωρημένα μισθώματα κάνοντας χρήση του αναθεωρημένου προεξοφλητικού επιτοκίου.

Η υποχρέωση από την μίσθωση παρουσιάζεται διακριτά στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης. Το περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης εμπεριέχει το ποσό της αρχικής επιμέτρησης της αντίστοιχης υποχρέωσης από την μίσθωση, τα μισθώματα τα οποία καταβλήθηκαν κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου ή προγενέστερα αυτής, και τυχόν αρχικές άμεσες δαπάνες. Μεταγενέστερα επιμετρώνται στο κόστος μειωμένα κατά τις τυχόν σωρευμένες αποσβέσεις και τις ζημίες απομείωσης. Η Εταιρεία εφαρμόζει το Δ.Λ.Π. 36 προκειμένου να προσδιορίσει εάν το περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης έχει απομειωθεί.

Στις περιπτώσεις που η Εταιρεία αναλαμβάνει συμβατικά την υποχρέωση να αποσυναρμολογήσει και να απομακρύνει το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο, να αποκαταστήσει το χώρο που έχει τοποθετηθεί ή να αποκαταστήσει το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο στην κατάσταση στην οποία προβλέπεται από τους όρους και τις προϋποθέσεις της σύμβασης μίσθωσης, αναγνωρίζει μια πρόβλεψη η οποία επιμετρύεται σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 37. Τα κόστη αυτά προσαυξάνουν την λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου με δικαίωμα χρήσης. Η Εταιρεία δεν επιβαρύνθηκε με κάποιο από αυτά τα κόστη.

Τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης αποσβένονται στην μικρότερη χρονική περίοδο μεταξύ της διάρκειας της μίσθωσης και της ωφέλιμης ζωής του εκάστοτε υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου. Εάν ως αποτέλεσμα της σύμβασης μίσθωσης μεταβιβάζεται η κυριότητα του εκάστοτε υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου ή στο κόστος του περιουσιακού στοιχείου με δικαίωμα χρήσης έχει ενσωματωθεί το τίμημα εξαγοράς του υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου δεδομένου ότι η Εταιρεία αναμένει να εξασκήσει το δικαίωμα αγοράς αυτού, το εν λόγω περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης αποσβένεται στην ωφέλιμη ζωή του εκάστοτε υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου. Η απόσβεση ξεκινά από την έναρξη της μισθωτικής περιόδου.

Τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης παρουσιάζονται διακριτά στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης.

Τα κυμαινόμενα μισθώματα τα οποία δεν εξαρτώνται από κάποιο δείκτη ή επιτόκιο δεν περιλαμβάνονται στην επιμέτρηση της υποχρέωσης από την μίσθωση και κατά συνέπεια δεν αποτελούν συστατικό στοιχείο της λογιστικής αξίας του περιουσιακού στοιχείου με δικαίωμα χρήσης. Οι σχετικές πληρωμές αναγνωρίζονται ως έξοδο την περίοδο κατά την οποία επήλθε το γεγονός ή ο όρος ενεργοποίησης αυτών των καταβολών και περιλαμβάνονται στα κονδύλια “Έξοδα διοίκησης” στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων.

3.9.2 Η Εταιρεία ως Εκμισθωτής

Οι μισθώσεις στις οποίες η Εταιρεία είναι εκμισθωτής κατατάσσονται είτε ως χρηματοδοτικές είτε ως λειτουργικές. Όταν σύμφωνα με τους όρους της μίσθωσης μεταβιβάζονται ουσιαστικά όλοι οι κίνδυνοι και οι ωφέλειες που συνοδεύουν την κυριότητα του στον μισθωτή, η μίσθωση κατατάσσεται ως χρηματοδοτική. Όλες οι άλλες μισθώσεις κατατάσσονται ως λειτουργικές μισθώσεις. Όταν η Εταιρεία είναι ενδιάμεσος μισθωτής, αντιμετωπίζει λογιστικά την κύρια μίσθωση και την υπεκμίσθωση ως δυο χωριστές συμβάσεις. Η υπεκμίσθωση κατατάσσεται ως χρηματοδοτική ή λειτουργική ανάλογα με το περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης που προκύπτει από την κύρια μίσθωση. Τα έσοδα από τις λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται με την ευθεία μέθοδο κατά την διάρκεια της εκάστοτε μίσθωσης. Τα αρχικά άμεσα κόστη διαπραγμάτευσης και διεκπεραίωσης της

ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΝΕΑΣ ΚΕΡΚΥΡΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.

Ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2021 (01.01.2021 – 31.12.2021) σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς που έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.
(Ποσά σε Ευρώ)

συμφωνίας μιας λειτουργικής μίσθωσης προστίθενται στην λογιστική αξία του υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου και αναγνωρίζονται με την ευθεία μέθοδο κατά την διάρκεια της εκάστοτε μίσθωσης. Τα ποσά που οφείλουν οι μισθωτές από τις χρηματοδοτικές μισθώσεις αναγνωρίζονται ως απαιτήσεις στο ποσό της καθαρής επένδυσης της Εταιρείας στην χρηματοδοτική μίσθωση. Το χρηματοοικονομικό έσοδο από την μίσθωση κατανέμεται στις περιόδους αναφοράς έτσι ώστε να αντανakλάται το σταθερό περιοδικό ποσοστό απόδοσης της Εταιρείας στην υπολειπόμενη καθαρή επένδυση στις χρηματοδοτικές μισθώσεις. Όταν η μίσθωση περιλαμβάνει μισθωτικά και μη μισθωτικά στοιχεία, η Εταιρεία εφαρμόζει το Δ.Π.Χ.Α. 15 προκειμένου να επιμερίζει το τίμημα της σύμβασης σε κάθε στοιχείο χωριστά.

Κατά την κλειόμενη χρήση δεν υπήρξαν μισθώσεις στις οποίες η Εταιρεία λειτούργησε ως εκμισθωτής.

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 2021 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.

5. Πληροφορίες επί των κονδυλίων των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

5.1 Έξοδα διοίκησης

Έξοδα διοίκησης	1/1 - 31/12/2021	1/1 - 31/12/2020
Έξοδα προσωπικού	189.580	143.146
Αμοιβές & έξοδα δικηγόρων	35.879	28.732
Αμοιβές για μελέτες	12.000	33.487
Φόρος ακίνητης περιουσίας	30.114	162.846
Αποσβέσεις	6.064	9.586
Αποζημίωση προσωπικού	0	0
Λοιπά έξοδα	305.108	267.649
Σύνολο	578.745	645.446

ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΝΕΑΣ ΚΕΡΚΥΡΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.

Ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2021 (01.01.2021 – 31.12.2021) σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς που έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.
(Ποσά σε Ευρώ)

Η κατηγορία Λοιπά έξοδα, περιέχει κυρίως έξοδα που συνδέονται με τη συντήρηση των ακινήτων της εταιρείας.

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 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-20	1.566.000
Προσθήκες	0
31-Δεκ-2020	1.566.000
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	
1-Ιαν-20	0
Αποσβέσεις χρήσης	0
31-Δεκ-20	0
Κόστος	
1-Ιαν-21	1.566.000
Προσθήκες	0
31-Δεκ-21	1.566.000
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	
1-Ιαν-21	0
Αποσβέσεις χρήσης	0
31-Δεκ-21	0
Αναπόσβεστη αξία στις 31-Δεκ-20	1.566.000
Αναπόσβεστη αξία στις 31-Δεκ-21	1.566.000

ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΝΕΑΣ ΚΕΡΚΥΡΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.

Ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2021 (01.01.2021 – 31.12.2021) σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς που έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.
(Ποσά σε Ευρώ)

5.3 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

	Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση	Ενσώματες Ακίνητοποιήσεις	Σύνολο
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
Κόστος			
1-Ιαν-21	2.657.853	19.294.000	21.951.853
Προσθήκες	18.500	12.562	31.062
31-Δεκ-21	2.676.353	19.306.562	21.982.915
Συσσωρευμένες αποσβέσεις			
1-Ιαν-21	0	0	0
Αποσβέσεις χρήσης	0	0	0
31-Δεκ-21	0	0	0
Αναπόσβεστη αξία στις 31-Δεκ-20	2.657.853	19.294.000	21.951.853
Αναπόσβεστη αξία στις 31-Δεκ-21	2.676.353	19.306.562	21.982.915

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

Οι ενσώματες ακίνητοποιήσεις 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 μία τουριστική λιμενική εγκατάσταση στο παραθεριστικό χωριό «Κασσιώπη Κέρκυρας» στο πλαίσιο υλοποίησης του έργου που προβλέπεται στην υπ' αριθμ. ΓΓΔΠ 0006631 ΕΞ 2016/20.04.2016 με σκοπό την εξυπηρέτηση της πελατείας ή των κατοίκων, εξαιρουμένων των περιοχών που προστατεύονται από

ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΝΕΑΣ ΚΕΡΚΥΡΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.

Ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2021 (01.01.2021 – 31.12.2021) σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς που έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.
(Ποσά σε Ευρώ)

τις διατάξεις του Ν. 1650/1986. 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 01/01/2021-31/12/2021 παρουσιάζονται στον κατωτέρω πίνακα:

	Κτίρια	Μεταφορικά Μέσα	Σύνολο
Κόστος			
1-Ιαν-20	18.727	21.662	40.389
Προσθήκες	0	0	0
31-Δεκ-20	18.727	21.662	40.389
1-Ιαν-21	18.727	21.662	40.389
Προσθήκες	262.510	1.881	264.391
Αποσύρσεις	(18.727)	0	(18.727)
31-Δεκ-21	262.510	23.543	286.053
Συσσωρευμένες αποσβέσεις			
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)
1-Ιαν-21	(7.618)	(8.665)	(16.283)
Αποσβέσεις χρήσης	0	(6.064)	(6.064)
Διαγραφές	7.618	0	7.618
31-Δεκ-21	0	(14.729)	(14.729)
Αναπόσβεστη αξία στις			
1-Ιαν-21	11.109	12.997	24.106
Αναπόσβεστη αξία στις			
31-Δεκ-21	262.510	8.814	271.324

ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΝΕΑΣ ΚΕΡΚΥΡΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.

Ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2021 (01.01.2021 – 31.12.2021) σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς που έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.
(Ποσά σε Ευρώ)

Παρακάτω παρουσιάζονται οι υποχρεώσεις μισθώσεων και η κίνηση τους για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2021:

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
Σύνολο την 1^η Ιανουαρίου 2021	28.045
Τόκοι	6.886
Προσθήκες μισθώσεων	264.391
Λήξεις μισθώσεων	(15.636)
Πληρωμές μισθώσεων (χρεολύσιο)	(6.485)
Τόκοι πληρωθέντες	(6.886)
Σύνολο την 31^η Δεκεμβρίου 2021	270.315
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις μισθώσεων	6.752
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις μισθώσεων	263.563
Άμεσα ή εντός ενός έτους	6.752
Εντός του δεύτερου έτους	3.849
Από 3 έως 5 χρόνια	2.411
Άνω των 5 ετών	257.303
Σύνολο υποχρεώσεων μισθώσεων	270.315

Η Εταιρεία παρουσίασε συνολικές ταμειακές εκροές για μισθώσεις ποσού € 13.371 κατά το 2021.

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 € 853.771 το οποίο εκτιμά η Εταιρεία ότι θα το εισπράξει.

ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΝΕΑΣ ΚΕΡΚΥΡΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.

Ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2021 (01.01.2021 – 31.12.2021) σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς που έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.
(Ποσά σε Ευρώ)

5.6 Μετοχικό κεφάλαιο

Την 31η Δεκεμβρίου 2021 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.
- 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 2020.
- 5) Με τη χρηματική εισφορά 2.350.000€ δια της έκδοσης 23.500 ονομαστικών μετοχών που πραγματοποιήθηκε εντός του 2021.

5.7 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

	31/12/2021	31/12/2020
Προμηθευτές	16.469	42.717
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένες επιχειρήσεις	0	1.042.858
Σύνολο	16.469	1.085.575

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 € 630.000 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 31/12/2021 σε 7.630 Ευρώ και καλύπτει την υποχρέωση της Εταιρείας για συνταξιοδότηση του προσωπικού της στο τέλος της περιόδου αναφοράς.

ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΝΕΑΣ ΚΕΡΚΥΡΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.

Ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2021 (01.01.2021 – 31.12.2021) σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς που έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.
(Ποσά σε Ευρώ)

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., απαλλάσσόταν 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, 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.

Μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων ο έλεγχος φορολογικής συμμόρφωσης της Εταιρείας από τον τακτικό ελεγκτή της χρήσης 2021 δεν έχει ολοκληρωθεί. Ωστόσο δεν αναμένεται να προκύψουν σημαντικές περαιτέρω επιβαρύνσεις με την ολοκλήρωσή του.

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 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.

ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΝΕΑΣ ΚΕΡΚΥΡΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.

Ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2021 (01.01.2021 – 31.12.2021) σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς που έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.
(Ποσά σε Ευρώ)

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 2021 έγινε κατάθεση μετρητών από τον μοναδικό μέτοχο συνολικού ποσού € 1.120.000, με σκοπό την καταβολή του εναπομείναντος ποσού αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας (σύνολο € 2.350.000), η οποία πιστοποιήθηκε, 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 από το οποίο έχουν καταβληθεί € 500.000 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 31/12/2021, η Εταιρεία παρουσιάζει θετικό κεφάλαιο κίνησης, καθώς το σύνολο των κυκλοφορούντων στοιχείων του ενεργητικού υπερβαίνει το σύνολο των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων κατά το ποσό των 193.009 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).

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

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

	1/1 - 31/12/2021	1/1 - 31/12/2020
Αμοιβές & έξοδα μελών ΔΣ	26.342	25.460

8. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

	1/1 - 31/12/2021	1/1 - 31/12/2020
Μισθώσεις	0	539

	31/12/2021	31/12/2020
Νέες Αναπτύξεις Ακινήτων Κέρκυρας ΜΕΠΕ	0	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.

ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΝΕΑΣ ΚΕΡΚΥΡΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.

**Ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2021 (01.01.2021 – 31.12.2021) σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς που έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.
(Ποσά σε Ευρώ)**

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 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 2021, 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 2021, 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 31.12.2021

- 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, 16 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