

**«ΚΩΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ
ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»
Και δ.τ «ΚΩΣΤΕΞΑ Α.Ε.»**

**ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ
ΑΠΟ 1 ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ 2021 ΕΩΣ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2021
(ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ Ν. 4308/2014)
ΑΡΙΘΜΟΣ Γ.Ε.ΜΗ. 131605650000**

**ΚΩΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ
ΕΤΑΙΡΕΙΑ**

ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ 131605650000

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

της Χρήσεως 2021

1^η Ιανουαρίου 2021 έως 31^η Δεκεμβρίου 2021

Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρείας «ΚΩΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»

Κύριοι Μέτοχοι,

Η παρούσα Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρείας «**ΚΩΣ Τουριστική Εκμετάλλευση Ξενοδοχειακών Ακινήτων Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία**», αφορά τη χρήση από 1^{ης} Ιανουαρίου έως 31^{ης} Δεκεμβρίου 2021 και συντάχθηκε σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018.

Στην παρούσα Έκθεση όλες οι επιμέρους θεματικές ενότητες, οι οποίες είναι απαραίτητες με βάση το ως άνω νομοθετικό πλαίσιο, απεικονίζουν με τρόπο αληθή και συνοπτικό, πλην όμως ουσιαστικό, όλες τις σχετικές και αναγκαίες κατά το νόμο πληροφορίες, προκειμένου να εξαχθεί μια ουσιαστική και εμπειριστατωμένη ενημέρωση για τη δραστηριότητα της Εταιρείας κατά την εν λόγω χρονική περίοδο.

Σκοπός των θεματικών ενότητων της Έκθεσης είναι η ενημέρωση των χρηστών:

- Για την χρηματοοικονομική θέση, τις επιδόσεις και τα λοιπά πληροφοριακά στοιχεία της Εταιρείας κατά την εξεταζόμενη χρήση,
- Για τα σημαντικά γεγονότα που έλαβαν χώρα κατά την διάρκεια της εξεταζόμενης χρήσης και την επίδρασή τους στις ετήσιες Οικονομικές καταστάσεις,
- Για τις προοπτικές και τους στρατηγικούς στόχους της Εταιρείας,
- Για τους κινδύνους που ενδέχεται να προκύψουν για την Εταιρεία,
- Για τις συναλλαγές που έγιναν μεταξύ της Εταιρείας και των συνδεδεμένων με αυτήν μερών,
- Για τα σημαντικά γεγονότα που έλαβαν χώρα μετά την λήξη της εξεταζόμενης χρήσης έως και την σύνταξη της παρούσης.

1. Γενική παρουσίαση

Περιγραφή δραστηριοτήτων

Η Εταιρεία «**ΚΩΣ Τουριστική Εκμετάλλευση Ξενοδοχειακών Ακινήτων Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία**» ιδρύθηκε το έτος 2014 και εδρεύει στην Αθήνα.

Η Εταιρεία «**ΚΩΣ Τουριστική Εκμετάλλευση Ξενοδοχειακών Ακινήτων Ανώνυμη Εταιρεία**» (εφεξής η Εταιρεία) έχει ως επιχειρηματικούς στόχους, σύμφωνα με το Καταστατικό της, την

- α) Παροχή υπηρεσιών ξενοδοχείου ύπνου πολυτελείας (Α) κατηγορίας με εστιατόριο,
- β) Ίδρυση, ανέγερση, λειτουργία και εκμετάλλευση Ξενοδοχείων και κάθε είδους Ξενοδοχειακών και Τουριστικών Επιχειρήσεων σε ιδιόκτητα ή μη ακίνητα,
- γ) Ανάληψη της οργάνωσης, διεύθυνσης και εκμετάλλευσης ιδιόκτητων ή μη ξενοδοχειακών επιχειρήσεων, καθώς και άσκηση κάθε συναφούς επιχειρηματικής δραστηριότητας,

**ΚΩΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ
ΕΤΑΙΡΕΙΑ**

ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ 131605650000

**Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις
της Χρήσεως 2021
1^η Ιανουαρίου 2021 έως 31^η Δεκεμβρίου 2021**

- δ) Μίσθωση κτιρίων τρίτων με σκοπό την εκμετάλλευσή τους ως ξενοδοχείων, καθώς και επισκευή, ανακαίνιση, συντήρηση και επέκταση αυτών,
- ε) Παροχή τεχνικών, οικονομικών και εμπορικών συμβουλών,
- στ) Σύμβαση πάσης φύσεως τεχνικών μελετών και η επίβλεψη σε ιδιωτικά και δημόσια έργα,
- ζ) Ανάλυση και εκτέλεση εργολαβιών ή υπεργολαβιών πάσης φύσεως τεχνικών έργων,
- η) Οργάνωση εκπαιδευτικών σεμιναρίων προσωπικού,
- θ) Ίδρυση, συμμετοχή σε υφιστάμενες ή συμμετοχή σε υπό ίδρυση εταιρείες της ημεδαπής ή αλλοδαπής, που έχουν σκοπό την διαχείριση πάσης μορφής Αμοιβαίων Κεφαλαίων, Επενδύσεων Χαρτοφυλακίου, Επενδυτικών Υπηρεσιών Επιχειρηματικού Κεφαλαίου (VENTURE CAPITAL) ή Εταιρείες Κεφαλαίου Επιχειρηματικών Συμμετοχών (ΕΚΕΣ),
- ι) Ίδρυση υποκαταστημάτων ή γραφείων σε οποιαδήποτε πόλη της Ελλάδος ή της αλλοδαπής.

Για την επίτευξη των στόχων της η Εταιρεία μπορεί να:

- α) Εγγυάται υπέρ τρίτων, νομικών και φυσικών, προσώπων για οποιεσδήποτε συμβάσεις,
- β) Μετασχηματίζεται δι' απορροφήσεως, συγχωνεύσεως ή άλλως με ομοειδείς ή μη επιχειρήσεις,
- γ) Συμμετέχει σε οποιαδήποτε επιχείρηση, με οποιαδήποτε νομική μορφή (μίσθωση, ανάληψη, management, κλπ), που επιδιώκει άμεσα ή έμμεσα το ίδιο ή παρεμφερή σκοπό με οποιαδήποτε εταιρική μορφή ή τύπο,
- δ) Συνεργάζεται με φυσικά ή νομικά πρόσωπα με οποιοδήποτε τρόπο και
- ε) Αντιπροσωπεύει οποιαδήποτε επιχείρηση ελληνική ή αλλοδαπή, που έχει τον ίδιο ή παρεμφερή σκοπό.

Στόχοι

Η Εταιρεία έχει προβεί στην μίσθωση ακινήτου το οποίο βρίσκεται στη συμβολή των οδών Μητροπόλεως αρ. 49 και Καπνικαρέας αρ. 8, στην Αθήνα. Η διάρκεια της μίσθωσης έχει ορισθεί στα 39 έτη. Επίσης η Εταιρεία έχει αποκτήσει το δικαίωμα επικαρπίας του 50% επί του ανωτέρω μισθωμένου ακινήτου, για όλη την διάρκεια της μίσθωσης, 39 έτη, έναντι τιμήματος 4.000.000 €.

Επί του μισθωμένου ακινήτου πραγματοποιείται επένδυση με σκοπό την κατασκευή ξενοδοχείου, του οποίου την εκμετάλλευση θα έχει η Εταιρεία.

Η Εταιρεία έχει στόχο την επίτευξη ισορροπημένης ανάπτυξης της και την δραστηριοποίηση της με σεβασμό στο περιβάλλον.

Διοίκηση

Η επίβλεψη των εργασιών και η Διοίκηση της Εταιρείας ασκείται από τετραμελές Διοικητικό Συμβούλιο το οποίο εκλέγει η Γενική Συνέλευση και το οποίο απαρτίζεται από τους κατωτέρω:

Όνοματεπώνυμο	Θέση
Στάικου Ελένη	Πρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος
Βασιλική Χατζοπούλου	Μέλος
Σταύρος Μαγγελάκης	Μέλος
Ευστάθιος Θεοδωράκης	Μέλος

**ΚΩΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ
ΕΤΑΙΡΕΙΑ**

ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ 131605650000

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

της Χρήσεως 2021

1^η Ιανουαρίου 2021 έως 31^η Δεκεμβρίου 2021

2. Εξέλιξη των δραστηριοτήτων της εταιρείας και η θέση της.

Η Εταιρεία βρίσκεται σε κατασκευαστική περίοδο καθώς πραγματοποιεί επένδυση για την ανακατασκευή του κτιρίου και την μετατροπή του σε ξενοδοχείο.

Τα αποτελέσματα της εταιρείας διαμορφώθηκαν συνοπτικά ως εξής:

ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΗΣ

Ποσά εκφρασμένα σε €	01.01-31.12.2021	01.01-31.12.2020
Κύκλος εργασιών	0,00	0,00
Μικτά κέρδη / (ζημιές)	0,00	0,00
Περιθώριο Μικτού κέρδους	0,00	0,00
EBITDA	-9.197,91	-7.050,99
EBIT	-9.197,91	-7.050,99
Κέρδη προ φόρων / Ζημιές	-9.534,11	-8.548,38
Κέρδη/Ζημιές μετά από φόρους	-71.868,97	-8.548,38

Η εταιρεία δεν πραγματοποίησε κύκλο εργασιών κατά τις χρήσεις 2021 και 2020.

Τα αποτελέσματα προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων (EBITDA), για την χρήση 2021 ανήλθαν σε ζημία συνολικού ποσού € -9.197,91 έναντι ζημίας συνολικού ποσού των € -7.050,99 της προηγούμενης χρήσης 2020.

Τα αποτελέσματα προ φόρων για την χρήση 2021 ανήλθαν σε ζημία συνολικού ποσού €-9.534,11 έναντι ζημιών συνολικού ποσού €-8.548,38 της προηγούμενης χρήσης 2020.

Επισημαίνουμε ότι τα επί μέρους περιουσιακά στοιχεία του κυκλοφορούντος, διαθέσιμου ενεργητικού καθώς και οι προς τρίτους υποχρεώσεις της Εταιρείας, απεικονίζονται με ακρίβεια και σαφήνεια στον καταρτισθέντα Ισολογισμό της 31.12.2021.

3. Προβλεπόμενη πορεία, κίνδυνοι και αβεβαιότητες.

Η εξάπλωση του νέου κορωνοϊού «Covid-19», ο οποίος τον Μάρτιο του 2020 κηρύχτηκε από τον Παγκόσμιο Οργανισμό Υγείας ως «πανδημία», αποτελεί μία πρωτοφανή παγκόσμια υγειονομική κρίση με οικονομικές και κοινωνικές συνέπειες, η ραγδαία εξάπλωση της οποίας έχει πλήξει την επιχειρηματική και οικονομική δραστηριότητα σε όλο τον κόσμο και έχει προκαλέσει αναστολή ή επιβράδυνση των δραστηριοτήτων σημαντικών κλάδων της οικονομίας.

Είναι γεγονός ότι η πρωτοφανής πανδημία επέφερε σημαντική καθυστέρηση στην ολοκλήρωση του επενδυτικού έργου της ανακατασκευής του κτιρίου. Επιδίωξη της Διοίκησης είναι η ολοκλήρωση του έργου και η έναρξη λειτουργίας του ξενοδοχείου εντός του 2022.

4. Ακολουθούμενες βασικές Λογιστικές αρχές

Για την κατάρτιση του Ισολογισμού της παρούσας χρήσης, όπως και τον συνοδεύοντα αυτόν λογαριασμό αποτελεσμάτων χρήσης, εφαρμόστηκαν οι λογιστικές αρχές που προδιαγράφονται από τα ΕΛΠ.

1. Τα πάγια περιουσιακά στοιχεία αποτιμήθηκαν στην αξία της τιμής κτήσης, η οποία είναι προσαυξημένη με την αξία προσθηκών και βελτιώσεων και μειωμένη με τις προβλεπόμενες από τον νόμο αποσβέσεις

2. Δεν συνέτρεξε περίπτωση σχηματισμού προβλέψεων υποτίμησης των παγίων.

ΚΩΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ
ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ 131605650000

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις
της Χρήσεως 2021
1^η Ιανουαρίου 2021 έως 31^η Δεκεμβρίου 2021

Το προσάρτημα της Εταιρείας που συνοδεύει τις οικονομικές καταστάσεις και την παρούσα έκθεση δίνει τις απαραίτητες διευκρινήσεις και επεξηγήσεις που χρειάζονται, σύμφωνα με τις διατάξεις των ΕΛΠ.

5. Πληροφορίες για τα χρηματοοικονομικά μέσα

Η Εταιρεία δεν κατέχει χαρτοφυλάκιο μετοχών εισηγμένων στο Χρηματιστήριο Αθηνών., και δεν συμμετέχει στο μετοχικό κεφάλαιο άλλης εταιρείας.

6. Κυριότεροι κίνδυνοι

Κίνδυνος τιμών αγοράς αποθεμάτων
Δεν υφίσταται.

Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία έχει σημαντικές συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου. Υπάρχει όμως δέσμευση των μετόχων για στήριξη της εταιρείας καθόλη την διάρκεια της κατασκευαστικής περιόδου.

Κίνδυνος ρευστότητας

Υφίσταται κίνδυνος ρευστότητας κυρίως λόγω της καθυστέρησης έναρξης λειτουργίας της Επένδυσης. Η διοίκηση λαμβάνει όλα τα αναγκαία μέτρα για την αντιμετώπιση αυτού του κινδύνου.

Κίνδυνος ταμιακών ροών και κίνδυνος μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολών του επιτοκίου

Η εταιρεία είναι αντιμέτωπη με κίνδυνο ταμιακών ροών όπως περιγράφεται και στην ανωτέρω παράγραφο λόγω της παρατεταμένης διάρκειας της κατασκευαστικής περιόδου. Κίνδυνος μεταβολών επιτοκίων δεν υφίσταται.

7. Υποκαταστήματα της Εταιρείας.

Η Εταιρεία δεν διαθέτει υποκαταστήματα.

8. Περιβαλλοντικά και εργασιακά θέματα

Οι δραστηριότητες της Εταιρείας δεν έχουν περιβαλλοντικό αποτύπωμα. Δεν υπάρχουν απόβλητα, καυσαέρια κ.α., καθώς όλες οι δραστηριότητες εκτελούνται σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία, τις απαιτήσεις και προδιαγραφές προστασίας του περιβάλλοντος ελαχιστοποιώντας κάθε τύπου όχληση.

Η Εταιρεία δεν απασχολεί προσωπικό.

9. Σημαντικά γεγονότα που συνέβησαν από τη λήξη της χρήσεως μέχρι την ημερομηνία έγκρισης της Έκθεσης του Δ.Σ.

Με την υπογραφή του από 3.6.2022 "Προσυμφώνου αγοραπωλησίας Οριζοντίων Ιδιοκτησιών" η Εταιρεία προχωρά στην απόκτηση του μισθωμένου ακινήτου το οποίο βρίσκεται στη συμβολή των οδών Μητροπόλεως αρ. 49 και Καπνικαρέας αρ. 8, στην Αθήνα, και ειδικότερα στην απόκτηση των : ι) του δικαιώματος της πλήρους κυριότητας ποσοστού ½ του ακινήτου και ιι) του δικαιώματος της ψιλής κυριότητας του ετέρου ποσοστού του ½, ώστε σε συνδυασμό με το 50% της επικαρπίας το οποίο έχει αποκτήσει, να καταστεί μόνη και αποκλειστική κυρία, νομέας και κάτοχος του άνω ακινήτου.

**ΚΩΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ
ΕΤΑΙΡΕΙΑ**

ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ 131605650000

**Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις
της Χρήσεως 2021
1^η Ιανουαρίου 2021 έως 31^η Δεκεμβρίου 2021**

Πέραν των ήδη αναφερθέντων γεγονότων, δεν υπάρχουν μεταγενέστερα του Ισολογισμού της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2021 γεγονότα, που να αφορούν στην Εταιρεία, για τα οποία επιβάλλεται αναφορά από τις διατάξεις του Ν.4308/2014 Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα τα οποία επηρεάζουν τα κονδύλια του Ισολογισμού, την τρέχουσα χρηματοοικονομική εικόνα και τη συνέχιση της δραστηριότητας της Εταιρείας.

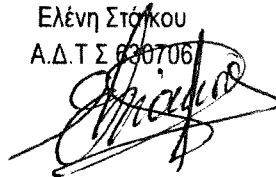
Κύριοι Μέτοχοι,

Μετά από τα παραπάνω σας παρακαλούμε όπως εγκρίνετε τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις (Ισολογισμό, Κατάσταση Αποτελεσμάτων καθώς και το σχετικό Προσάρτημα) της χρήσεως 2021 και απαλλάξετε το Δ.Σ. από κάθε ευθύνη αποζημιώσεως για τα πεπραγμένα και για την εν γένει διαχείριση της περιόδου.

Αθήνα, 10 Αυγούστου 2022

Η Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Ελένη Στόκου
Α.Δ.Τ Σ 630706



ΚΩΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ
ΕΤΑΙΡΕΙΑ

ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ 131605650000

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις
της Χρήσεως 2021
1^η Ιανουαρίου 2021 έως 31^η Δεκεμβρίου 2021

Ισολογισμός (Ποσά σε Ευρώ)

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Μη Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία		
Άυλα Πάγια Στοιχεία		
Δικαίωμα επικαρπίας	3.419.733,33	3.522.133,33
Δικαίωμα χρήσης ακινήτου - Χρηματοδοτική μίσθωση)	<u>3.411.200,00</u>	<u>3.513.600,00</u>
Σύνολο	<u><u>6.830.933,33</u></u>	<u><u>7.035.733,33</u></u>
 Προκαταβολές και μη κυκλοφορούντα στοιχεία υπό κατασκευή	 12.150.341,71	 9.658.124,45
 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία		
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	187.594,75	183.922,75
	<u>187.594,75</u>	<u>183.922,75</u>
Σύνολο Μη Κυκλοφορούντων	<u><u>19.168.869,79</u></u>	<u><u>16.877.780,53</u></u>
 Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία		
Απαιτήσεις	2.821.789,76	2.621.310,89
Ταμειακά Διαθέσιμα	64,11	64,11
Σύνολο Κυκλοφορούντων Περιουσιακών στοιχείων	<u><u>2.821.853,87</u></u>	<u><u>2.621.375,00</u></u>
Σύνολο ενεργητικού	<u><u>21.990.723,66</u></u>	<u><u>19.499.155,53</u></u>
 Καθαρή θέση και υποχρεώσεις		
Καθαρή θέση		
Μετοχικό Κεφάλαιο	25.000,00	25.000,00
Αποτελέσματα εις νέο	120.454,57	192.323,54
Σύνολο Καθαρής θέσης	<u><u>145.454,57</u></u>	<u><u>217.323,54</u></u>
 Υποχρεώσεις		
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Τραπεζικές υποχρεώσεις	6.224.526,72	6.670.000,00
Δικαίωμα επικαρπίας	3.261.000,00	3.363.000,00
Δικαίωμα χρήσης ακινήτου - Χρηματοδοτική μίσθωση)	4.666.901,59	4.360.615,55
Λοιπές Υποχρεώσεις	1.643,50	977,90
	<u><u>14.154.071,81</u></u>	<u><u>14.394.593,45</u></u>

ΚΩΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ
ΕΤΑΙΡΕΙΑ

ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ 131605650000

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

της Χρήσεως 2021

1^η Ιανουαρίου 2021 έως 31^η Δεκεμβρίου 2021

Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπροθέσμων δανείων	536.000,00	356.659,72
Λοιποί φόροι τέλη	74.426,85	6.683,04
Οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης	0,00	0,00
Λοιπές Υποχρεώσεις	7.073.963,23	4.518.974,93
Έξοδα χρήσης δουλευμένα	6.807,20	4.920,85
	<u>7.691.197,28</u>	<u>4.887.238,54</u>
Σύνολο Υποχρεώσεων	<u>21.845.269,09</u>	<u>19.281.831,99</u>
Σύνολο καθαρής θέσης και υποχρεώσεων	<u>21.990.723,66</u>	<u>19.499.155,53</u>

ΚΩΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ
ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ 131605650000

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις
της Χρήσεως 2021
1^η Ιανουαρίου 2021 έως 31^η Δεκεμβρίου 2021

Κατάσταση Αποτελεσμάτων (Ποσά σε Ευρώ)

	<u>1.1.2021 έως 31.12.2021</u>	<u>1.1.2020 έως 31.12.2020</u>
Κύκλος εργασιών (καθαρός)	0,00	0,00
Αποσβέσεις ενσώματων και άυλων στοιχείων	0,00	0,00
Λοιπά έξοδα και ζημιές	-8.574,51	-7.029,54
Τόκοι και συναφή κονδύλια (καθαρό ποσό)	-336,20	-1.497,39
Έκτακτα έξοδα	-1.124,83	-1.008,21
Έκτακτα έσοδα	501,43	986,76
Αποτέλεσμα προ φόρου εισοδήματος	-9.534,11	-8.548,38
Φόρος εισοδήματος	-62.334,86	-
Αποτέλεσμα περιόδου μετά από φόρο εισοδήματος	-71.868,97	-8.548,38

**ΚΩΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ
ΕΤΑΙΡΕΙΑ**

ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ 131605650000

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

της Χρήσεως 2021

1^η Ιανουαρίου 2021 έως 31^η Δεκεμβρίου 2021

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

1. Γενικές πληροφορίες και σύνοψη των σημαντικών λογιστικών πολιτικών

Η Εταιρεία «ΚΩΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (εφεξής η Εταιρεία) έχει ως επιχειρηματικούς στόχους, σύμφωνα με το Καταστατικό της, την

- α) Παροχή υπηρεσιών ξενοδοχείου ύπνου πολυτελείας (Α) κατηγορίας με εστιατόριο,
- β) Ίδρυση, ανέγερση, λειτουργία και εκμετάλλευση Ξενοδοχείων και κάθε είδους Ξενοδοχειακών και Τουριστικών Επιχειρήσεων σε ιδιότητα ή μη ακίνητα,
- γ) Ανάλυση της οργάνωσης, διεύθυνσης και εκμετάλλευσης ιδιοκτητών ή μη ξενοδοχειακών επιχειρήσεων, καθώς και άσκηση κάθε συναφούς επιχειρηματικής δραστηριότητας,
- δ) Μίσθωση κτιρίων τρίτων με σκοπό την εκμετάλλευσή τους ως ξενοδοχείων, καθώς και επισκευή, ανακαίνιση, συντήρηση και επέκταση αυτών,
- ε) Παροχή τεχνικών, οικονομικών και εμπορικών συμβουλών,
- στ) Σύνταξη πάσης φύσεως τεχνικών μελετών και η επίβλεψη σε ιδιωτικά και δημόσια έργα,
- ζ) Ανάλυση και εκτέλεση εργολαβιών ή υπεργολαβιών πάσης φύσεως τεχνικών έργων,
- η) Οργάνωση εκπαιδευτικών σεμιναρίων προσωπικού,
- θ) Ίδρυση, συμμετοχή σε υφιστάμενες ή συμμετοχή σε υπό ίδρυση εταιρείες της ημεδαπής ή αλλοδαπής, που έχουν σκοπό την διαχείριση πάσης μορφής Αμοιβαίων Κεφαλαίων, Επενδύσεων Χαρτοφυλακίου, Επενδυτικών Υπηρεσιών Επιχειρηματικού Κεφαλαίου (VENTURE CAPITAL) ή Εταιρείες Κεφαλαίου Επιχειρηματικών Συμμετοχών (ΕΚΕΣ),
- ι) Ίδρυση υποκαταστημάτων ή γραφείων σε οποιαδήποτε πόλη της Ελλάδος ή της αλλοδαπής.

Η Εταιρεία είναι Ανώνυμη Εταιρεία (Α.Ε) καταχωρημένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ) με αριθμό: 131605650000 και με έδρα της στην Αθήνα επί της οδού Μητροπόλεως αριθ. 49.

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας (εφεξής οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις) για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021 εγκρίθηκαν από τη Διοίκηση στις 10 Αυγούστου 2022.

Σύνοψη των σημαντικών λογιστικών πολιτικών

Οι βασικές λογιστικές πολιτικές που υιοθετήθηκαν για την κατάρτιση αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων διατυπώνονται παρακάτω:

1.1 Βάση κατάρτισης

Η Εταιρεία κατατάσσεται στις πολύ μικρές οντότητες, με βάση το άρθρο 2 του Ν. 4308/2014 Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα και τις δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις των χρήσεων 2020 και 2019 και έχει υποχρέωση για την κατάρτιση των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων που αναφέρονται στην παράγραφο 5 του άρθρου 16 του Ν. 4308/2014 Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα, οι οποίες είναι οι εξής:

- 1) Ο Ισολογισμός (Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης),
- 2) Η Κατάσταση Αποτελεσμάτων,
- 3) Το Προσάρτημα (Σημειώσεις).

ΚΩΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ
ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ 131605650000

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις
της Χρήσεως 2021
1^η Ιανουαρίου 2021 έως 31^η Δεκεμβρίου 2021

Οι παρούσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας και είναι σύμφωνες με τις διατάξεις του Ν. 4308/2014 Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα. Βάσει του Ν. 4308/2014 Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα, οι εταιρείες είναι υποχρεωμένες να παρουσιάσουν συγκριτικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις, τουλάχιστον για μία χρήση/περίοδο.

Η Εταιρεία έχει συντάξει συνοπτικό Ισολογισμό και συνοπτική Κατάσταση Αποτελεσμάτων, βάσει της παραγράφου 7 του άρθρου 16 του νόμου 4308/2014.

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της περιόδου 1.1-31.12.2021, περιλαμβάνουν συγκριτική πληροφόρηση, η οποία είναι:

- ❖ Για τον Ισολογισμό (Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης), η 31.12.2020 (1.1.-31.12.2020).
- ❖ Για την Κατάσταση Αποτελεσμάτων, η 31.12.2020 (1.1.-31.12.2020).

Στην παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων δεν πραγματοποιήθηκαν αναμορφώσεις κονδυλίων προηγούμενης χρήσεως για να καταστούν ομοειδή και συγκρίσιμα με τα αντίστοιχα κονδύλια της κλειόμενης χρήσεως.

Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης.

Τα στοιχεία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας, αποτιμώνται με χρήση του νομίσματος του οικονομικού περιβάλλοντος, μέσα στο οποίο η εταιρεία λειτουργεί (λειτουργικό νόμισμα). Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ, που είναι το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρείας.

Μεταβολή λογιστικών αρχών και μεθόδων, μεταβολές λογιστικών εκτιμήσεων και διόρθωση σφαλμάτων προηγούμενων περιόδων

Οι μεταβολές των λογιστικών αρχών και μεθόδων (πολιτικών), μεταβολές λογιστικών εκτιμήσεων και διορθώσεις σφαλμάτων προηγούμενων χρήσεων, αναγνωρίζονται αναδρομικά με τη διόρθωση:

- α) Των λογιστικών αξιών των περιουσιακών στοιχείων, των υποχρεώσεων και της καθαρής θέσης, για τη σωρευτική επίδραση της μεταβολής κατά την έναρξη και λήξη της συγκριτικής και της τρέχουσας περιόδου, και
- β) Των εσόδων, κερδών, εξόδων και ζημιών, όσον αφορά την επίδραση επί των λογιστικών μεγεθών της συγκριτικής περιόδου.

Οι μεταβολές των λογιστικών εκτιμήσεων αναγνωρίζονται στην περίοδο στην οποία διαπιστώνεται ότι προκύπτουν και επηρεάζουν αυτή την περίοδο και μελλοντικές περιόδους, κατά περίπτωση. Οι αλλαγές αυτές δεν αναγνωρίζονται αναδρομικά.

Η διόρθωση των λαθών διενεργείται άμεσα κατά τον εντοπισμό.

Στην κλειόμενη χρήση 2021 δεν προέκυψε ανάγκη τέτοιας μεταβολής.

1.2 Προκαταβολές και πιστώσεις σε μέλη διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων

Η Εταιρεία δεν έχει παράσχει προκαταβολές και πιστώσεις σε μέλη του Διοικητικού της Συμβουλίου.

1.3 Χρηματοοικονομικές Δεσμεύσεις, εγγυήσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις που δεν εμφανίζονται στον ισολογισμό

Η Εταιρεία δεν έχει παράσχει χρηματοοικονομικές δεσμεύσεις, εγγυήσεις.

Η Εταιρεία δεν έχει εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις.

ΚΩΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ
ΕΤΑΙΡΕΙΑ

ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ 131605650000

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

της Χρήσεως 2021

1^η Ιανουαρίου 2021 έως 31^η Δεκεμβρίου 2021

Οι φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρείας για τις χρήσεις 2016-2021 δεν έχουν εξετασθεί από τις φορολογικές αρχές με συνέπεια να μην έχουν καταστεί οριστικές για τις χρήσεις αυτές

1.4 Κεφάλαιο

Το Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε είκοσι πέντε χιλιάδες ευρώ (€ 25.000,00 €), διαιρούμενο σε διακόσιες πενήντα (250) ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας εκατό ευρώ (€ 100,00) η κάθε μία και είναι εξολοκλήρου καταβλημένο.

Κατά την χρήση 2021 έως και σήμερα, δεν υπήρξε μεταβολή στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας.

1.5 Μεταγενέστερα του Ισολογισμού Γεγονότα

Με την υπογραφή του από 3.6.2022 "Προσυμφώνου αγοραπωλησίας Οριζοντίων Ιδιοκτησιών" η Εταιρεία προχωρά στην απόκτηση του μισθωμένου ακινήτου το οποίο βρίσκεται στη συμβολή των οδών Μητροπόλεως αρ. 49 και Κοπνικαρέας αρ. Β, στην Αθήνα, και ειδικότερα στην απόκτηση των : ι) του δικαιώματος της πλήρους κυριότητας ποσοστού 1/2 του ακινήτου και ιι) του δικαιώματος της ψιλής κυριότητας του ετέρου ποσοστού του 1/2, ώστε σε συνδυασμό με το 50% της επικαρπίας το οποίο έχει αποκτήσει, να καταστεί μόνη και αποκλειστική κυρία, νομέας και κάτοχος του άνω ακινήτου.

Πέραν των ήδη αναφερθέντων γεγονότων, δεν υπάρχουν μεταγενέστερα του Ισολογισμού της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2021 γεγονότα, που να αφορούν στην Εταιρεία, για τα οποία επιβάλλεται αναφορά από τις διατάξεις του Ν 4308/2014 Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα τα οποία επηρεάζουν τα κονδύλια του Ισολογισμού, την τρέχουσα χρηματοοικονομική εικόνα και τη συνέχιση της δραστηριότητας της Εταιρείας.

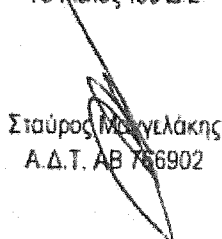
Αθήνα, 10 Αυγούστου 2022

Η Πρόεδρος του Δ.Σ.



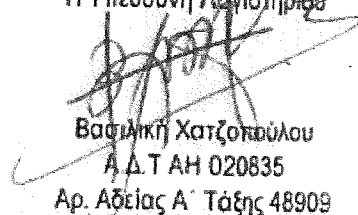
Ελένη Σοτήριου
Α.Δ.Τ. Σ 630706

Το Μέλος του Δ.Σ.



Σταύρος Μελιγάλακης
Α.Δ.Τ. ΑΒ 766902

Η Υπεύθυνη Λογιστήριας



Βασιλική Χατζοπούλου
Α.Δ.Τ ΑΗ 020835
Αρ. Αδείας Α' Τάξης 48909