

**ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ
ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ**

ΤΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΜΕ ΤΗΝ ΕΠΩΝΥΜΙΑ

« ΠΥΛΩΝ ΑΤΕΒΕ »

**ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΧΡΗΣΕΩΣ
1/1/2022 – 31/12/2022**

**Προς
Την Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων**

Κυρίες και Κύριοι Μέτοχοι, έχουμε την τιμή να σας υποβάλλουμε την Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου σύμφωνα με το καταστατικό και το [άρθρο 43α](#) του ν. 2190/1920, τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσεως 2022, να σας ενημερώσουμε για σημαντικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες της και να ζητήσουμε την έγκρισή σας.

1. Ανάλυση της εξέλιξης & των επιδόσεων των δραστηριοτήτων και της θέσης της εταιρείας

α. Συνοπτική περιγραφή επιχειρηματικού μοντέλου

Η εταιρεία ιδρύθηκε το έτος 1995 και εδρεύει στην Αθήνα.

Κύριο αντικείμενό της είναι η αξιοποίηση ακινήτων προς πώληση ή περαιτέρω εκμετάλλευση και η κατασκευή τεχνικών έργων. Η εταιρεία δραστηριοποιείται στο κλάδο των υπηρεσιών μηχανικού, των τεχνικών έργων όπως και των τεχνικών μελετών και συμβουλευτικών υπηρεσιών.

Η έδρα και τα γραφεία της εταιρείας βρίσκονται στην Αθήνα επί της Λεωφ. Συγγρού και έχει στην κατοχή της το 100% οικοπέδου στη Μηδέα Ναυπλίου επιφάνειας 12.065,60 μ² μετά βιοτεχνικού ημιτελούς κτίσματος επιφάνειας 1.802,81 μ².

β. Στόχοι, βασικές αξίες και κύριες στρατηγικές

Στόχοι

- α) Εκμετάλλευση ή πώληση του ανωτέρω οικοπέδου στην Μηδέα Ναυπλίου
- β) Αύξηση του τζίρου δια επενδύσεων στον τομέα παραγωγής ενέργειας (φωτοβολταϊκά) εντός ιδιόκτητων ή/και ιδιοκτησίας τρίτων εκτάσεων.
- γ) Αύξηση του τζίρου δια παροχής άλλων τεχνικών μελετών και υπηρεσιών.

Βασικές αξίες

- α) Η Αριότητα και η ποιότητα έργων και υπηρεσιών.
- β) Η ειλικρινής σχέση με δυνητικούς επενδυτές και πελάτες ιδιωτικού ή δημοσίου τομέα.
- γ) Η απόκτηση εμπειρίας και ευκαιριών εξέλιξης τόσο των μελών της διοίκησης όσο και των εκάστοτε εργαζομένων.

Κύριες στρατηγικές

- α) Επέκταση εντός της επόμενης τριετίας σε μελέτες και υπηρεσίες τοπογραφικών μελετών.
- β) Εμπορία (ή παραγωγή ή παροχή υπηρεσιών) εντός της επόμενης τριετίας σε φωτοβολταϊκά συστήματα παραγωγής ενέργειας και βιομηχανικού αυτοματισμού.
- γ) Η απόκτηση πτυχίου για συμμετοχή σε έργα του Δημοσίου.

2. Δομή εταιρικής διακυβέρνησης και εσωτερικά συστήματα διαχείρισης

Η εταιρεία διοικείται από 4μελές Διοικητικό Συμβούλιο το οποίο εκλέγεται από την Γενική Συνέλευση των Μετόχων, με πενταετή θητεία.

Η Γενική Συνέλευση των Μετόχων είναι το ανώτατο όργανο της εταιρείας και συνέρχεται οπωσδήποτε μια φορά το χρόνο, όπως απαιτεί η εμπορική νομοθεσία για την έγκριση των οικονομικών καταστάσεων, εκλογή ελεγκτών και λοιπά θέματα.

Η εταιρεία δεν διαθέτει Κανονισμό Εργασίας ή άλλες πιστοποιήσεις (ISO κλπ).

Η εταιρεία δεν διαθέτει ανεξάρτητη Υπηρεσία Εσωτερικού Ελέγχου. Η λειτουργία της εποπτεύεται από το Δ.Σ.

3. Εξέλιξη των εργασιών της εταιρείας

Μετά το έτος 2009 και την επιτυχημένη πώληση του μεριδίου της εταιρείας επί του παλιού ακινήτου στα Χανιά, ακολούθησε η οικονομική κρίση των ετών 2010-2014 καθιστώντας αλυσιτελείς τις προσπάθειες για την αξιοποίηση των λοιπών ακινήτων της εταιρείας και ευρύτερα την γενικότερη δραστηριοποίησή της. Κατά συνέπεια επελέγη στρατηγική περιορισμού των λειτουργικών δαπανών και συντήρησης των αποθεματικών της. Δυστυχώς η κρίση αυτή, συνεχίστηκε και κατά τα έτη 2015-2018 με τα capital controls που πέραν των ανωτέρω, επέβαλαν και συνθήκες πλήρους αβεβαιότητας. Ακολουθούμενη δε το 2019 από την πανδημία του κορωνοϊού, κατέστη κρίση που μας επηρεάζει έως και σήμερα.

Αποτέλεσμα τούτων είναι ότι η εταιρεία εμφάνισε κατά τα έτη αυτά συνεχείς ζημιές, μικρού ύψους, παρά ταύτα όμως διατήρησε τα περιουσιακά της στοιχεία σε ακίνητα και σημαντικό μέρος των αποθεματικών και ιδίων κεφαλαίων της.

Πέραν των ανωτέρω ειδικότερα εντός του ιδίου έτους 2020, απεβίωσαν δύο εκ των τεσσάρων μελών του παλαιού ΔΣ, οπότε οι προσπάθειες ανάταξης δυσχερέθηκαν εκ των

προεκυψάντων κενών και την σώρευση εκκρεμοτήτων εν μέσω lockdown και μη προσβασιμότητας των δημοσίων υπηρεσιών.

Το 2022 στάθηκε ένα ακόμα δύσκολο έτος λόγω δυσμενών συνθηκών επιχειρηματικής λειτουργίας και μείωση του επενδυτικού ενδιαφέροντος. Έτσι οι δυνατότητες προς πώληση του οικοπέδου της εταιρείας αναζητήθηκαν μεν, αλλά κρίθηκαν εν μέσω αυτής της αγοράς προσωρινά ασύμφορες. Αισίως όμως προς το τέλος του έτους, αφ' ενός οι αξίες των ακινήτων εμφάνισαν κάποια βελτίωση και δημιουργούν μικρή αισιοδοξία για το επόμενο έτος, αφ' ετέρου κατέστη δυνατή η μερική αποπληρωμή οφειλών από παλαιότερη απασχόληση μηχανικού εξοπλισμού της εταιρείας.

4. Οικονομική θέση της εταιρίας

Η εταιρική χρήση που έκλεισε την 31/12/2022 (περίοδος 01/01/2022-31/12/2022) κρίνεται σχετικά και με τις προηγούμενες, ικανοποιητική. Η καθαρή θέση κατά την 31/12/2022 ανέρχεται σε ποσό Ευρώ 169.251,82 έναντι Ευρώ 180.836,71 της προηγούμενης χρήσεως.

Το 2022 δεν πραγματοποιήθηκαν έσοδα από παροχή υπηρεσιών ή άλλου είδους έναντι εσόδων ποσού € 7.000 την προηγούμενη χρήση.

Τα συνολικά έξοδα της χρήσεως ανήλθαν σε ποσό € 11.455,73 έναντι ποσού € 3.425,73 την προηγούμενη χρήση, παρουσίασαν δηλαδή αύξηση που οφείλεται σχεδόν αποκλειστικά σε εξόφληση φορολογικών υποχρεώσεων της τρέχουσας αλλά και παλαιότερων χρήσεων.

Κατά συνέπεια κατά τη χρήση 2022 η εταιρία παρουσίασε από τις κάθε είδους δραστηριότητες της, ζημία € 11.584,89 έναντι κερδών € 3.472,33 την προηγούμενη χρήση.

Το 2022, η Εταιρεία δεν διενήργησε επενδύσεις. Ιδιαίτερα προβλήματα ρευστότητας στο άμεσο μέλλον δεν προβλέπεται να αντιμετωπίσει η εταιρεία.

Ανάλυση και πληροφορίες των απαιτήσεων και των υποχρεώσεων της εταιρείας αναφέρονται λεπτομερώς στο προσάρτημα καθώς και στον Ισολογισμό και τα αποτελέσματα χρήσης. Η αξία των ενσώματων περιουσιακών στοιχείων, καθώς και οι μεταβολές τους φαίνεται στον σχετικό «Πίνακα» του Προσαρτήματος των Οικονομικών Καταστάσεων.

Χρηματοοικονομικοί δείκτες επιδόσεων

Επί του παρόντος στερούνται νοήματος και η εταιρεία δεν χρησιμοποιεί, τέτοιου είδους δείκτες.

5. Προβλεπόμενη πορεία της εταιρείας

Με βάση την μέχρι τώρα πορεία της εταιρείας και παρά το δυσχερές οικονομικό περιβάλλον που προέκυψε εξαιτίας της πανδημίας του κορωνοϊού (covid-19), δεν μπορούν να γίνουν βάσιμες προβλέψεις, αν και αναμένεται μια βελτίωση του περιβάλλοντος οικονομικού κλίματος και ευελπιστούμε σε κερδοφορία και της επόμενης χρήσης. Παράλληλα, με την προσπάθεια που γίνεται για καλύτερη και πιο αποτελεσματική οργάνωση και τη μείωση όσο το δυνατό του κόστους λειτουργίας της επιχείρησης με περικοπές δαπανών πιστεύουμε ότι η εταιρεία θα μπορέσει να αντεπεξέλθει στις δύσκολες οικονομικές συνθήκες, έως ότου επανέλθουν οι κατάλληλες επενδυτικές ευκαιρίες.

6. Κυριότεροι κίνδυνοι (περίπτωση α και β της παραγράφου 2 του άρθρου 43α του ν. 2190/1920 σε συνδυασμό με την εγκύκλιο, αρ. πρωτ.: 62784/2017)

Στόχος και πρόθεση της διοίκησης της είναι να παρακολουθεί όλες τις εξελίξεις με στόχο την αντιμετώπιση των ενδεχόμενων προβλημάτων και την επιλογή των σωστών εναλλακτικών που θα εξασφαλίσουν την ανάπτυξη της. Οι εξαιρετικά αντίξοες μακροοικονομικές συνθήκες όπως και η αντίξοη οικονομική πραγματικότητα της εγχώριας αγοράς περιορίζουν τις δυνατότητες και απαιτούν εγρήγορση και συνεχή ανάλυση των δεδομένων και των τάσεων.

Γενικότερα σε σχέση με λοιπούς κινδύνους παρατηρούμε τα εξής:

(1) Κίνδυνος επιτοκίου

Τα έσοδα της εταιρείας δεν επηρεάζονται σημαντικά από τις διακυμάνσεις των επιτοκίων.

(2) Πιστωτικός κίνδυνος

Η εταιρεία δεν αντιμετωπίζει σημαντικούς πιστωτικούς κινδύνους.

(3) Κίνδυνος Ρευστότητας

Η συνετή διαχείριση της ρευστότητας επιτυγχάνεται με την ύπαρξη του κατάλληλου συνδυασμού ρευστών διαθεσίμων και περιορισμού των λειτουργικών δαπανών για όσο διάστημα η αγορά θα παραμένει υποτονική. Η εταιρεία δεν έχει τραπεζικά δάνεια ή άλλο δανεισμό.

(4) Κίνδυνος από μεταβολές τιμών αγορών

Η εταιρεία, λόγω του σχετισμού με την αγορά ακινήτων, δεν αντιμετωπίζει ιδιαίτερο κίνδυνο τιμών λόγω των θετικών προοπτικών που ήδη ανιχνεύονται στον τομέα αυτόν.

(5) Κίνδυνος αύξησης των επιτοκίων.

Επειδή η εξάρτηση της Εταιρείας από τραπεζικό δανεισμό είναι μηδενική, δεν υφίσταται επιτοκιακός κίνδυνος

(6) Συναλλαγματικός κίνδυνος.

Δεν υπάρχει άμεσος κίνδυνος συναλλαγματικών ισοτιμιών καθώς η Εταιρεία δραστηριοποιείται κυρίως στην Ελληνική και Ευρωπαϊκή αγορά.

(7) Διάφοροι ειδικοί κίνδυνοι.

Δεν υπάρχουν.

7. Εργασιακά θέματα

Η εταιρεία δεν απασχόλησε προσωπικό το έτος 2022 ούτε πραγματοποιήθηκαν δαπάνες για αμοιβές και έξοδα προσωπικού.

8. Περιβαλλοντικά θέματα

Η δραστηριότητα της εταιρείας επί του παρόντος δεν δημιουργεί περιβαλλοντικά θέματα.

Σε περίπτωση μελλοντικής εκτέλεσης τεχνικών εργασιών, η εταιρεία δεσμεύεται να διατηρήσει μια περιβαλλοντικά υπεύθυνη θέση και να διαχειριστεί ανάλογα τις δραστηριότητές της, τηρώντας και εφαρμόζοντας παν προβλεπόμενο εκ της κείμενης νομοθεσίας σχετικό μέτρο.

9. Ερευνητική δραστηριότητα

Η εταιρεία δεν ασκεί ερευνητική δραστηριότητα ούτε πραγματοποίησε δαπάνες ή επενδύσεις στον τομέα «ερευνών και ανάπτυξης» στη χρήση 2022.

10. Απόκτηση ιδίων μετοχών

(παρ. 9 του άρθρου 16 του ΚΝ.2190/1920 και περίπτωση γ της [παρ.3](#) του [άρθρου 43α](#) του ν. 2190/1920).

Δεν υπάρχουν ούτε αποκτήθηκαν ίδιες μετοχές κατά την διάρκεια της χρήσης 2022.

11. Διαθέσιμο συνάλλαγμα

Η εταιρία δεν διέθετε συνάλλαγμα την 31.12.2022.

12. Χρηματοπιστωτικά μέσα

Δεν υπάρχουν. Η εταιρία δεν είχε χρεόγραφα την 31.12.2022. Δεν υφίστανται δανειακές υποχρεώσεις κατά την 31.12.2022.

13. Ακίνητα της εταιρίας

Η εταιρεία έχει στην κατοχή της το 100% οικοπέδου στη Μηδέα Ναυπλίου επιφάνειας 12.065,60 μ² μετά βιοτεχνικού ημιτελούς κτίσματος επιφάνειας 1.802,81 μ².

14. Υποκαταστήματα εταιρίας

Δεν υπάρχουν υποκαταστήματα.

15. Άλλα σημαντικά γεγονότα

Από την ημερομηνία κλεισίματος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων (31.12.22) δεν συνέβησαν γεγονότα που να επιδρούν σημαντικά στην οικονομική κατάσταση της εταιρίας.

Κυρίες και κύριοι Μέτοχοι,

Μετά από τα παραπάνω σας παρακαλούμε όπως εγκρίνετε την ανωτέρω έκθεση διαχείρισης και τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις (ισολογισμό, αποτελέσματα χρήσης και προσάρτημα) της χρήσης 2022.

Αθήνα, 15/4/2023

Για το Διοικητικό Συμβούλιο
Ο Πρόεδρος