

Onar City Properties

Ανώνυμη Εταιρεία

Ζεφύρου 8, 175 64 Παλαιό Φάληρο

Α.Φ.Μ. 996981241

ΑΡΙΘΜΟΣ Γ.Ε.ΜΗ. 151522301000

Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις

**Σύμφωνα με τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα όπως έχουν υιοθετηθεί από
την Ευρωπαϊκή Ένωση**

Για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2020

Οικονομικές Καταστάσεις
31 Δεκεμβρίου 2020

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ	ΣΕΛΙΔΑ
Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου προς την Τακτική Συνέλευση των Μετόχων	3
Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	5
Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος	8
Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	9
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	10
Κατάσταση Ταμειακών Ροών	11
Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων	12 - 22

ΈΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ «Onar City Properties A.E.» ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ

Κύριοι Μέτοχοι,

Υποβάλλουμε στη γενική συνέλευσή σας τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για τη χρήση 01/01/2020-31/12/2020 με τις παρατηρήσεις μας πάνω σε αυτές και παρακαλούμε να τις εγκρίνετε.

Σύσταση

Η εταιρεία Onar City Properties A.E. (η "Εταιρεία") συστάθηκε στην Ελλάδα την 31η Δεκεμβρίου 2019, ως Ανώνυμη Εταιρεία.

Η εταιρεία προέρχεται από τη μερική διάσπαση της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία: ΑΡΙΟΝΑ ΕΛΛΑΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΚΑΛΛΙΤΕΧΝΙΚΩΝ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΩΝ ΕΚΔΗΛΩΣΕΩΝ ΤΕΧΝΙΚΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ και ΑΡ. ΓΕΜΗ 122001701000 (εισφορά του κλάδου διαχείρισης και εκμετάλλευσης επενδυτικών ακινήτων), η οποία έλαβε χώρα σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 56 παρ. 3 και 74 του Ν.4601/2019, του άρθρου 54 του Ν. 4172/2013, του Ν. 4548/2018, του άρθρου 61 του Ν. 4438/2016, την από 13/08/2019 έκθεση εκτίμησης των ορκωτών ελεγκτών - λογιστών ΜΑΡΙΟΥ ΓΕΩΡΓΙΟΥ (Α.Μ. ΣΟΕΛ 12951) και ΣΩΤΗΡΙΟΥ ΣΩΚΟΥ (Α.Μ. ΣΟΕΛ 17011) της αξίας των περιουσιακών στοιχείων και προσδιορισμού της καθαρής θέσεως κλάδου της ως άνω διασπώμενης Α.Ε., με ημερομηνία εκτιμήσεως την 30/06/2019, το από 08/10/2019 Σχέδιο Σύμβασης Μερικής Διάσπασης (το οποίο καταχωρήθηκε στο Γ.Ε.Μ.Η. στις 15/10/2019 με Κ.Α.Κ 1928144) και την από 12/12/2019 απόφαση Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της ως άνω διασπώμενης Α.Ε..

Κύριες δραστηριότητες

Οι κύριες δραστηριότητες της εταιρείας είναι η διαχείριση, κτήση, αγορά και πώληση κάθε είδους ακινήτων στην Ελλάδα. Η εταιρεία θεωρεί πως τα βασικά της περιουσιακά στοιχεία είναι τα ακίνητα (κτίρια) που κατέχει εντός του νομού Αττικής, και τα οποία εκμεταλλεύεται εμπορικά.

Δεν αναμένονται αλλαγές στις δραστηριότητες της Εταιρείας μέσα στους επόμενους 12 μήνες από την ημερομηνία του Ισολογισμού.

Ανασκόπηση τρέχουσας κατάστασης, προβλεπόμενες μελλοντικές εξελίξεις και σημαντικοί κίνδυνοι

Η εξέλιξη της Εταιρείας μέχρι σήμερα, τα οικονομικά της αποτελέσματα και η οικονομική της θέση όπως παρουσιάζονται στις οικονομικές καταστάσεις θεωρούνται ικανοποιητικά, λαμβάνοντας υπόψη τη φύση των κύριων δραστηριοτήτων της Εταιρείας και την μακροπρόθεσμη στρατηγική της. Τα κέρδη προ φόρων ανέρχονται σε Ευρώ 422,341 και οφείλονται κυρίως στα κέρδη που προέκυψαν από την αποτίμηση ακινήτων στην εύλογη αξία κατόπιν εκτίμησης ανεξάρτητων εκτιμητών. Το σύνολο ενεργητικού ανέρχεται σε Ευρώ 25.813.029 αποτελούμενο κυρίως από την αξία των επενδυτικών ακινήτων ενώ η καθαρή θέση ανέρχεται σε Ευρώ 11.504.117. Ο δείκτης χρέους της εταιρείας ανέρχεται σε 55.43%. Την 31 Δεκεμβρίου 2020, οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της Εταιρείας υπερέβαιναν το κυκλοφορούν ενεργητικό κατά €1.040.862. Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας έχουν ετοιμαστεί με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας καθώς η Εταιρεία, όποτε και όταν χρειαστεί, θα λάβει χρηματοοικονομική υποστήριξη από την μητρική της εταιρεία, προκειμένου να υποστηρίξει τις βραχυπρόθεσμες ανάγκες της σε κεφάλαιο κίνησης. Επίσης από τις αρχές του 2020, έχει δημιουργηθεί σημαντική μακροοικονομική αβεβαιότητα εξαιτίας της παγκόσμιας πανδημίας κορονοϊού (COVID-19). Αυτή η αβεβαιότητα καθώς και οι πρόσφατες παγκόσμιες εξελίξεις έχουν προκαλέσει αυξημένη αστάθεια στις διεθνείς χρηματοπιστωτικές και άλλες αγορές. Η Εταιρεία παρακολουθεί στενά την επίδραση των παραπάνω γεγονότων. Αν και προς το παρόν, η κλίμακα και η διάρκεια αυτών των εξελίξεων παραμένουν αβέβαιες, η οικονομική θέση, τα λειτουργικά αποτελέσματα και οι χρηματικές ροές της Εταιρείας, δεν έχουν επηρεαστεί αρνητικά έως σήμερα. Ως συνέπεια, η Διοίκηση κατέληξε στο συμπέρασμα ότι δεν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα ως προς την δυνατότητα της ομαλής συνέχισης των δραστηριοτήτων της Εταιρείας.

Οι κυριότεροι κίνδυνοι και αβεβαιότητες που αντιμετωπίζει η Εταιρεία και οι ενέργειες που λαμβάνει για αντιμετώπισή τους, αναφέρονται στη σημείωση 15 των οικονομικών καταστάσεων. Η Εταιρεία εκτίθεται σε μια σειρά χρηματοοικονομικών κινδύνων κυρίως στον επιτοκιακό κίνδυνο και στον κίνδυνο ρευστότητας. Προς το παρόν, η Εταιρεία δεν έχει κάνει χρήση χρηματοοικονομικών μέσων για την αντιστάθμιση του επιτοκιακού κινδύνου καθώς εκτιμά ότι στις τρέχουσες συνθήκες δεν συντρέχει τέτοιος λόγος. Αναφορικά με το κίνδυνο ρευστότητας, όπως αναφέρεται ανωτέρω η Εταιρεία όποτε και όταν χρειαστεί λαμβάνει χρηματοοικονομική υποστήριξη από την μητρική της εταιρεία, προκειμένου να καλύψει τις υποχρεώσεις της.

Αποτελέσματα και Μερίσματα

Τα αποτελέσματα της Εταιρείας για το έτος παρουσιάζονται στη σελίδα 8. Το Διοικητικό Συμβούλιο δεν εισηγείται τη πληρωμή μερίσματος.

ONAR CITY PROPERTIES A.E.

Μετοχικό κεφάλαιο

Η εταιρεία εντός της χρήσης, και συγκεκριμένα την 30/11/2020, προέβη σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου συνολικού ποσού €651.250, με καταβολή μετρητών και την έκδοση 651.250 ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας Ευρώ 1,00 έκαστη και υπέρ το άρτιο αξίας €3,00 έκαστη, ήτοι με συνολική τιμή €4,00 ανά μετοχή. Η διαφορά από την υπέρ το άρτιο αξία (ήτοι ποσό €1.953.750) καταχωρήθηκε σε πίστωση του λογαριασμού αποθεματικών "Αποθεματικό υπέρ το άρτιο".

Ο άμεσος μέτοχος της Εταιρείας είναι η Olympic Investments and Trading Cyprus Limited, η οποία και κατέχει το 100% των μετοχών, ενώ ο τελικός μέτοχος είναι το Alexander S. Onassis Foundation ("ASOF").

Εργασιακά Ζητήματα

Η εταιρεία δεν απασχολεί προσωπικό.

Περιβαλλοντικά Ζητήματα

Για την εταιρεία είναι πρωτίστης σημασίας η προσήλωσή της στις αξίες της περιβαλλοντικής ευθύνης. Η εταιρεία διατηρεί μία περιβαλλοντικά ευαίσθητη και υπεύθυνη θέση και διαχειρίζεται ανάλογα τις δραστηριότητές της, εφαρμόζοντας προληπτικά μέτρα για την προστασία του περιβάλλοντος ελαχιστοποιώντας τις όποιες αρνητικές περιβαλλοντικές επιπτώσεις που ενδέχεται να προκύψουν.

Διοικητικό Συμβούλιο

Η εταιρεία διοικείται από (3) τριμελές Διοικητικό Συμβούλιο το οποίο και εκλέγεται από την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων με τριετή διάρκεια.

Σύμφωνα με το Καταστατικό της Εταιρείας όλα τα σημερινά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου διατηρούν το αξίωμα τους. Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου προσφέρουν τις υπηρεσίες τους στην Εταιρεία αμισθί.

Γεγονότα μεταγενέστερα της ημερομηνίας αναφοράς

Οποιαδήποτε σημαντικά γεγονότα συνέβησαν μετά την ημερομηνία αναφοράς, περιγράφονται στη σημείωση 20 των οικονομικών καταστάσεων.

Αθήνα, 18/06/2021

.....
ΜΙΧΑΗΛ ΓΙΑΛΟΥΡΗΣ
ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.

.....
ΕΛΕΝΗ ΝΙΚΑΝΔΡΟΥ
ΜΕΛΟΣ Δ.Σ.

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας Onar City Properties A.E.

Έκθεση Ελέγχου επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας Onar City Properties A.E. (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2020, την κατάσταση συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σχετικές σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας Onar City Properties A.E. κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2020, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ) όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στην ενότητα της έκθεσής μας "Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των Οικονομικών καταστάσεων". Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία, καθόλη 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 οικονομικών 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.

Άλλες πληροφορίες

Η διοίκηση είναι υπεύθυνη για τις άλλες πληροφορίες. Οι άλλες πληροφορίες περιλαμβάνουν την Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, για την οποία γίνεται σχετική αναφορά στην "Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων" αλλά δεν περιλαμβάνουν τις οικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών.

Η γνώμη μας επί των οικονομικών καταστάσεων δεν καλύπτει τις άλλες πληροφορίες και δεν εκφράζουμε με τη γνώμη αυτή οποιασδήποτε μορφής συμπέρασμα διασφάλισης επί αυτών.

Σε σχέση με τον έλεγχό μας επί των οικονομικών καταστάσεων, η ευθύνη μας είναι να αναγνώσουμε τις άλλες πληροφορίες και με τον τρόπο αυτό, να εξετάσουμε εάν οι άλλες πληροφορίες είναι ουσιωδώς ασυνεπείς με τις οικονομικές καταστάσεις ή τις γνώσεις που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο ή αλλιώς φαίνεται να είναι ουσιωδώς εσφαλμένες. Εάν, με βάση τις εργασίες που έχουμε εκτελέσει, καταλήξουμε στο συμπέρασμα ότι υπάρχει ουσιώδες σφάλμα σε αυτές τις άλλες πληροφορίες, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε το γεγονός αυτό. Δεν έχουμε τίποτα να αναφέρουμε σχετικά με το θέμα αυτό.

Ευθύνες της διοίκησης επί των οικονομικών καταστάσεων

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των οικονομικών 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 οικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά την κατάρτιση των οικονομικών 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 οικονομικών καταστάσεων

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι οικονομικές 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 οικονομικές 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 οικονομικές 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 οικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.
- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των οικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι οικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

Μεταξύ άλλων θεμάτων, κοινοποιούμε στη διοίκηση, το σχεδιαζόμενο εύρος και το χρονοδιάγραμμα του ελέγχου, καθώς και σημαντικά ευρήματα του ελέγχου, συμπεριλαμβανομένων όποιων σημαντικών ελλείψεων στις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου εντοπίζουμε κατά τη διάρκεια του ελέγχου μας.

Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

Λαμβάνοντας υπόψη ότι η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, κατ' εφαρμογή των διατάξεων της παραγράφου 5 του άρθρου 2 (μέρος Β) του Ν. 4336/2015, σημειώνουμε ότι:

- α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2020.
- β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας, για την εταιρεία Onar City Properties A.E. και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 30 Ιουνίου 2021

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Γεώργιος Αναστόπουλος
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ 15451

ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ)
Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε.
Χειμάρρας 8B,
151 25 Μαρούσι Αττικής
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 107

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ
Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020

(Ποσά σε Ευρώ)

	<u>Σημ.</u>	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Κύκλος εργασιών (Παροχή Υπηρεσιών Εκμίσθωσης)	14	1.072.026	-
Λοιπά συνήθη έσοδα		5	-
Έξοδα Διοίκησης και λοιπά λειτουργικά έξοδα	4	(550.409)	-
Αποσβέσεις Ενσώματων παγίων	5.2	(2.586)	-
Κέρδη Αποτίμησης Ακινήτων στην Εύλογη Αξία	5.1	503.845	-
Λοιπά έξοδα και ζημίες		(103)	-
Τόκοι και συναφή κονδύλια (καθαρό ποσό)	11	<u>(600.439)</u>	<u>-</u>
Αποτέλεσμα προ φόρων		422.341	-
Φόροι εισοδήματος	18	<u>(21.441)</u>	<u>-</u>
Αποτέλεσμα περιόδου μετά από φόρους		400.900	-
Άλλα συνολικά εισοδήματα για το έτος		<u>-</u>	<u>-</u>
Συνολικά εισοδήματα για το έτος		400.900	-

Οι σημειώσεις στις σελίδες 12 έως 22 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

ONAR CITY PROPERTIES A.E.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

Της 31 Δεκεμβρίου 2020

(Ποσά σε Ευρώ)

	<u>Σημ.</u>	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Ενεργητικό			
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Ενσώματα πάγια			
Επενδυτικά ακίνητα	5.1	25.260.000	24.739.730
Λοιπά Πάγια Στοιχεία	5.2	15.020	17.606
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		25.275.020	24.757.336
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές			
Λοιπές απαιτήσεις	6.1	848	464
Δοσμένες Εγγυήσεις	9	10.000	21.400
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο	6.2	107.691	-
Προκαταβολές Προμηθευτών		252	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	7	419.218	-
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		538.009	21.864
Σύνολο Ενεργητικού		25.813.029	24.779.200
Παθητικό			
Ίδια κεφάλαια			
Καταβλημένα κεφάλαια			
Μετοχικό Κεφάλαιο	8	9.149.467	8.498.217
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	8	1.953.750	-
Αποτελέσματα εις νέο		400.900	-
Σύνολο καθαρής θέσης		11.504.117	8.498.217
Υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις	11	12.690.367	14.161.817
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	18	21.441	-
Ληφθείσες Εγγυήσεις	12	18.234	18.234
Σύνολο Μακροπρόθεσμων Υποχρεώσεων		12.730.042	14.180.050
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Υποχρεώσεις προς Προμηθευτές		92	11.253
Λοιπές υποχρεώσεις	10	-	538.770
Προκαταβολές Πελατών		818	818
Δεδουλευμένα Έξοδα	13	104.193	83.398
Υποχρεώσεις προς το Δημόσιο		3.469	-
Βραχυπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις	11	1.470.298	1.466.693
Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων		1.578.870	2.100.933
Σύνολο Υποχρεώσεων		14.308.912	16.280.983
Σύνολο Καθαρής Θέσης και Υποχρεώσεων		25.813.029	24.779.200

Οι σημειώσεις στις σελίδες 12 έως 22 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

ONAR CITY PROPERTIES A.E.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020

	Σημ .	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά και αποτελέσματα εις νέο	Σύνολο
		EUR	EUR	EUR	EUR
Αρχική καταβολή μετοχικού κεφαλαίου		8.498.217	-	-	8.498.217
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου		-	-	-	-
Αποτέλεσμα Περιόδου		-	-	-	-
Στις 31 Δεκεμβρίου 2019		8.498.217	-	-	8.498.217
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	8	651.250	1.953.750	-	2.605.000
Αποτέλεσμα Περιόδου		-	-	400.900	400.900
Στις 31 Δεκεμβρίου 2020		9.149.467	1.953.750	400.900	11.504.117

Οι σημειώσεις στις σελίδες 12 έως 22 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ
Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου
2020

	Σημ.	2020 EUR	2019 EUR
Ροή μετρητών από εργασίες			
Αποτέλεσμα προ φόρων		422.341	-
Αναπροσαρμογές για:			
Αποσβέσεις	5.2	2.586	-
Κέρδη αποτίμησης επενδυτικών ακινήτων	5.1	(503.845)	-
Αύξηση/(Μείωση) σε:			
Απαιτήσεις	6	(96.926)	-
Λοιπές Υποχρεώσεις	10	(546.463)	-
Δεδουλευμένα Έξοδα	13	20.796	-
Καθαρή ροή μετρητών για εργασίες		(701.512)	-
Ροή μετρητών από επενδυτικές δραστηριότητες			
Επενδύσεις σε ακίνητα		(16.425)	-
Καθαρή ροή μετρητών για επενδυτικές δραστηριότητες		(16.425)	-
Ροή μετρητών από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Δανειακές Υποχρεώσεις	11	(1.467.845)	-
Αύξηση στο μετοχικό κεφάλαιο	8	2.605.000	-
Καθαρή ροή μετρητών από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		1.137.155	-
Καθαρή αύξηση/(μείωση) σε μετρητά και αντίστοιχα μετρητών		419.218	-
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών:			
Στην αρχή της περιόδου		-	-
Στο τέλος της περιόδου	7	419.218	-

Οι σημειώσεις στις σελίδες 12 έως 22 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Αθήνα, 18/06/2021

.....
ΜΙΧΑΗΛ ΓΙΑΛΟΥΡΗΣ
ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.

.....
ΕΛΕΝΗ ΝΙΚΑΝΔΡΟΥ
ΜΕΛΟΣ Δ.Σ.

.....
ΝΙΚΟΛΑΣ ΜΟΣΧΟΝΑΣ
Λογιστής (Α.Δ.Ε.Τ. 112993)

1. Πληροφορίες σχετικές με την Εταιρεία

Η εταιρεία Onar City Properties A.E. (η "Εταιρεία") συστάθηκε στην Ελλάδα την 31^η Δεκεμβρίου 2019, ως Ανώνυμη Εταιρεία.

Η εταιρεία προέρχεται από τη μερική διάσπαση της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία: ΑΡΙΟΝΑ ΕΛΛΑΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΚΑΛΛΙΤΕΧΝΙΚΩΝ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΩΝ ΕΚΔΗΛΩΣΕΩΝ ΤΕΧΝΙΚΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ και ΑΡ. ΓΕΜΗ 122001701000 (εισφορά του κλάδου διαχείρισης και εκμετάλλευσης επενδυτικών ακινήτων), η οποία έλαβε χώρα σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 56 παρ. 3 και 74 του Ν.4601/2019, του άρθρου 54 του Ν. 4172/2013, του Ν. 4548/2018, του άρθρου 61 του Ν. 4438/2016, την από 13/08/2019 έκθεση εκτίμησης των ορκωτών ελεγκτών - λογιστών ΜΑΡΙΟΥ ΓΕΩΡΓΙΟΥ (Α.Μ. ΣΟΕΛ 12951) και ΣΩΤΗΡΙΟΥ ΣΩΚΟΥ (Α.Μ. ΣΟΕΛ 17011) της αξίας των περιουσιακών στοιχείων και προσδιορισμού της καθαρής θέσεως κλάδου της ως άνω διασπώμενης Α.Ε., με ημερομηνία εκτιμήσεως την 30/06/2019, το από 08/10/2019 Σχέδιο Σύμβασης Μερικής Διάσπασης (το οποίο καταχωρήθηκε στο Γ.Ε.Μ.Η. στις 15/10/2019 με Κ.Α.Κ 1928144) και την από 12/12/2019 απόφαση Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της ως άνω διασπώμενης Α.Ε.

Η εταιρεία διοικείται από (3) τριμελές Διοικητικό Συμβούλιο το οποίο και εκλέγεται από την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων με τριετή διάρκεια.

Οι κύριες δραστηριότητες της εταιρείας είναι η διαχείριση, κτήση, αγορά και πώληση κάθε είδους ακινήτων στην Ελλάδα. Η εταιρεία θεωρεί πως τα βασικά της περυσιακά στοιχεία είναι τα ακίνητα (κτίρια) που κατέχει εντός του νομού Αττικής, και τα οποία εκμεταλλεύεται εμπορικά.

Δεν αναμένονται αλλαγές στις δραστηριότητες της Εταιρείας μέσα στους επόμενους 12 μήνες από την ημερομηνία αναφοράς.

Η Εταιρεία ανήκει εξ ολοκλήρου στην Olympic Investments and Trading Cyprus Limited μια κυπριακή εταιρεία, που εδρεύει στη διεύθυνση Οδό Καρπενησίου 30, Λευκωσία, Κύπρος, η οποία είναι 100% έμμεση θυγατρική της A.S.O. Holdings S.A., μιας παναμέζικης εταιρείας, που εδρεύει στη διεύθυνση Calle Aquillino De La Guardia 8, Edificio Igra, Flat 850, City of Panama, Republic Of Panama. Ο τελικός μέτοχος της Εταιρείας είναι το Alexander S. Onassis Foundation ("ASOF") το οποίο εδρεύει στη διεύθυνση Heiligkreuz 2, Vaduz, FL 9490, Liechtenstein.

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας εγκρίθηκαν για δημοσίευση από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 30/06/2021 και τελούν υπό την έγκριση της Ετήσιας Αυτόκλητης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων.

2.1 Βάση ετοιμασίας

Οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας έχουν ετοιμαστεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) όπως αυτά υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και τις απαιτήσεις του περί Ανωνύμων Εταιρειών Νόμου 4548/2018, της Ελλάδας. Η Εταιρεία υιοθέτησε τα ΔΠΧΑ την χρήση που έκλεισε την 31/12/2019 (πρώτη διαχειριστική χρήση, 31/12/2019-31/12/2019). Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν ετοιμαστεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους εκτός από τα επενδυτικά ακίνητα τα οποία απεικονίζονται σε αγοραίες αξίες.

Συνεχιζόμενη δραστηριότητα

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2020, οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της Εταιρείας υπερέβαιναν το κυκλοφορούν ενεργητικό κατά €1.040.862. Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας έχουν ετοιμαστεί με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας καθώς η Εταιρεία, όποτε και όταν χρειαστεί, θα λάβει χρηματοοικονομική υποστήριξη από την μητρική της εταιρεία, προκειμένου να υποστηρίξει τις βραχυπρόθεσμες ανάγκες της σε κεφάλαιο κίνησης (Σημείωση 20). Επίσης από τις αρχές του 2020, έχει δημιουργηθεί σημαντική μακροοικονομική αβεβαιότητα εξαιτίας της παγκόσμιας πανδημίας κορονοϊού (COVID-19). Αυτή η αβεβαιότητα καθώς και οι πρόσφατες παγκόσμιες εξελίξεις έχουν προκαλέσει αυξημένη αστάθεια στις διεθνείς χρηματοπιστωτικές και άλλες αγορές. Η Εταιρεία παρακολουθεί στενά την επίδραση των παραπάνω γεγονότων. Αν και προς το παρόν, η κλίμακα και η διάρκεια αυτών των εξελίξεων παραμένουν αβέβαιες, η οικονομική θέση, τα λειτουργικά αποτελέσματα και οι χρηματικές ροές της Εταιρείας, δεν έχουν επηρεαστεί αρνητικά έως σήμερα. Ως συνέπεια, η Διοίκηση κατέληξε στο συμπέρασμα ότι δεν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα ως προς την δυνατότητα της ομαλής συνέχισης των δραστηριοτήτων της Εταιρείας.

2.2 Υιοθέτηση νέων και αναθεωρημένων Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

Η Εταιρεία έχει υιοθετήσει τα παρακάτω νέα ή τροποποιημένα πρότυπα και διερμηνείες κατά την 1 Ιανουαρίου 2020 κανένα εκ των οποίων δεν είχε επίδραση στην Εταιρεία κατά την περίοδο αναφοράς:

- ΔΠΧΑ 3: Συνενώσεις Επιχειρήσεων (Τροποποιήσεις).
- ΔΛΠ 1 Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων και ΔΛΠ 8 Λογιστικές πολιτικές, αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις και λάθη: Ορισμός της σημαντικότητας (Τροποποιήσεις).

- Αναμόρφωση Επιτοκίου Αναφοράς – ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39, ΔΠΧΑ 7 (Τροποποιήσεις).
- Εννοιολογικό πλαίσιο Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς).

2.3 Πρότυπα, Διερμηνείες και Τροποποιήσεις υφιστάμενων προτύπων που έχουν εκδοθεί αλλά δεν ισχύουν ακόμη

Μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων, έχουν εκδοθεί νέα Πρότυπα, Διερμηνείες και Τροποποιήσεις υφιστάμενων προτύπων, η εφαρμογή των οποίων δεν είναι υποχρεωτική για την τρέχουσα λογιστική περίοδο και τα οποία η Εταιρεία δεν εφάρμοσε νωρίτερα, ως ακολούθως:

(i) Πρότυπα και Διερμηνείες που έχουν εκδοθεί από το ΣΔΛΠ και υιοθετήθηκαν από την ΕΕ

- ΔΠΧΑ: 16 Μισθώσεις-Εκπτώσεις ενοικίου που σχετίζονται με τον Covid-19 (Τροποποιήσεις). Η τροποποίηση εφαρμόζεται, αναδρομικά, για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιουνίου 2020, ενώ επιτρέπεται η νωρίτερη εφαρμογή, συμπεριλαμβανομένων και των οικονομικών καταστάσεων που δεν έχουν ακόμη εγκριθεί για έκδοση κατά την 28η Μαΐου 2020.
- Αναμόρφωση Επιτοκίου Αναφοράς – Φάση 2 ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39, ΔΠΧΑ 7, ΔΠΧΑ 4, ΔΠΧΑ 16 (Τροποποιήσεις).

Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2021, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις δεν απαιτούν από την οντότητα να αναμορφώσει τις προηγούμενες περιόδους αναφοράς.

(ii) Πρότυπα και Διερμηνείες που έχουν εκδοθεί από το ΣΔΛΠ και δεν υιοθετήθηκαν ακόμη από την ΕΕ

- ΔΛΠ 1: Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων: Ταξινόμηση των Υποχρεώσεων ως Βραχυπρόθεσμες ή Μακροπρόθεσμες (Τροποποιήσεις). Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022 ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή.
- ΔΛΠ 8 Λογιστικές πολιτικές, αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις και σφάλματα: Ορισμός των λογιστικών εκτιμήσεων (Τροποποιήσεις): Οι τροποποιήσεις τίθενται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2023 με νωρίτερη εφαρμογή να επιτρέπεται και ισχύουν για αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές και αλλαγές σε λογιστικές εκτιμήσεις που πραγματοποιούνται κατά ή μετά την έναρξη αυτής της περιόδου.
- ΔΛΠ 1 Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων και Δήλωση Πρακτικής ΔΠΧΑ 2: Γνωστοποίηση των Λογιστικών Πολιτικών (Τροποποιήσεις): Οι Τροποποιήσεις ισχύουν για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023 με νωρίτερη εφαρμογή να επιτρέπεται.
- ΔΠΧΑ 3 Συνενώσεις Επιχειρήσεων, ΔΛΠ 16 Ενσώματες Ακίνητοποιήσεις, ΔΛΠ 37 Προβλέψεις, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία και Ετήσιες Αναβαθμίσεις 2018-2020 ΔΠΧΑ (Τροποποιήσεις). Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή.

Όταν τα πιο πάνω θα είναι εφαρμόσιμα, δεν αναμένεται να έχουν επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

2.4 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών

Οι κυριότερες λογιστικές πολιτικές που υιοθετήθηκαν στην ετοιμασία αυτών των οικονομικών καταστάσεων αναφέρονται πιο κάτω. Αυτές οι πολιτικές έχουν εφαρμοστεί με συνέπεια για όλες τις περιόδους που παρουσιάζονται σε αυτές τις οικονομικές καταστάσεις, εκτός από όπου δηλώνεται διαφορετικά.

Επενδύσεις σε ακίνητα

Τα επενδυτικά ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσεως, το οποίο περιλαμβάνει κάθε δαπάνη που απαιτείται για να έλθουν τα στοιχεία στην παρούσα κατάσταση ή θέση ή επιδιωκόμενη χρήση.

Μεταγενέστερα της αρχικής καταχωρίσεως τα επενδυτικά ακίνητα αποτιμώνται στην εύλογη αξία, αναγνωρίζοντας τις διαφορές από την επιμέτρησή τους (κέρδος ή ζημία) στα αποτελέσματα της περιόδου που προκύπτουν. Οι διαφορές από την επιμέτρηση των επενδυτικών ακινήτων στην εύλογη αξία τους αναγνωρίζονται ως κέρδη ή ζημίες στα αποτελέσματα της περιόδου που προκύπτουν.

Η εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων προσδιορίζεται ετησίως (ΔΛΠ 40) και σε κάθε περίπτωση όταν οι συνθήκες της αγοράς υποδηλώνουν ότι η λογιστική αξία του στοιχείου διαφέρει σημαντικά από την εύλογη αξία του.

Η εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων εκτιμάται κανονικά από επαγγελματία εκτιμητή που διαθέτει τα κατάλληλα προσόντα, λαμβάνοντας υπόψη δεδομένα της αγοράς και σύμφωνα με τις αρχές των προτύπων του κλάδου της εκτιμητικής. Όταν τα επενδυτικά ακίνητα επιμετρώνται στην εύλογη αξία δεν υπόκεινται σε απόσβεση.

Αναγνώριση εσόδων

Τα έσοδα της Εταιρείας αναγνωρίζονται ως εξής:

- **Έσοδα από τόκους**
Τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.
- **Έσοδα από ενοίκια**
Οι μισθώσεις που έχει συνάψει η εταιρεία αντιμετωπίζονται ως λειτουργικές, και ως εκ τούτου τα έσοδα από τις εν λόγω μισθώσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα με την ευθεία μέθοδο (straight-line basis) κατά την διάρκεια της μίσθωσης εκτός αν μία άλλη συστηματική μέθοδος είναι πιο αντιπροσωπευτική του ρυθμού μείωσης του οφέλους που αποφέρει η χρήση του περιουσιακού στοιχείου.

Μετατροπή ξένου νομίσματος

- (1) Νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης
Τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας αποτιμώνται χρησιμοποιώντας το νόμισμα του κύριου οικονομικού περιβάλλοντος μέσα στο οποίο λειτουργεί η Εταιρεία ("το νόμισμα λειτουργίας"). Οι οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ (EUR), το οποίο είναι το νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης της Εταιρείας.
- (2) Συναλλαγές και υπόλοιπα
Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα καταχωρούνται στο νόμισμα λειτουργίας με βάση τις τιμές συναλλάγματος που ισχύουν την ημερομηνία της συναλλαγής. Συναλλαγματικά κέρδη και ζημιές που προκύπτουν από την εξόφληση τέτοιων συναλλαγών και από τη μετατροπή με τη συναλλαγματική ισοτιμία που ισχύει στο τέλος του έτους χρηματικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων που είναι σε ξένα νομίσματα αναγνωρίζονται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων.

Φορολογία

Το έξοδο του φόρου αντιπροσωπεύει το άθροισμα του τρέχοντος πληρωτέου φόρου και του αναβαλλόμενου φόρου. Οι τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις και περιουσιακά στοιχεία για την τρέχουσα και τις προηγούμενες περιόδους υπολογίζονται με βάση το ποσό που αναμένεται ότι θα πληρωθεί ή θα ανακτηθεί από τις φορολογικές αρχές χρησιμοποιώντας φορολογικούς συντελεστές και νομοθεσίες που είχαν θεσπισθεί ή ουσιαστικά θεσπισθεί μέχρι την ημερομηνία αναφοράς. Γίνεται πλήρης πρόβλεψη για αναβαλλόμενη φορολογία, χρησιμοποιώντας τη μέθοδο υποχρέωσης, πάνω σε όλες τις προσωρινές διαφορές που προκύπτουν μεταξύ της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων και των αντίστοιχων ποσών στις οικονομικές καταστάσεις. Οι φορολογικοί συντελεστές που θεσπίστηκαν στο παρόν στάδιο χρησιμοποιούνται για τον καθορισμό της αναβαλλόμενης φορολογίας.

Χρεωστικά υπόλοιπα αναβαλλόμενης φορολογίας αναγνωρίζονται στην έκταση που είναι πιθανόν ότι μελλοντικά φορολογητέα κέρδη θα είναι διαθέσιμα έναντι των οποίων οι προσωρινές διαφορές μπορούν να χρησιμοποιηθούν.

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν υπάρχει νομικά ισχυρό δικαίωμα συμψηφισμού τρεχόντων περιουσιακών φορολογικών στοιχείων με τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις και όταν οι αναβαλλόμενοι φόροι σχετίζονται με την ίδια φορολογική αρχή.

Μερίσματα

Τα μερίσματα για συνήθεις μετοχές αναγνωρίζονται ως υποχρέωση και αφαιρούνται από τα ίδια κεφάλαια όταν εγκριθούν από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων. Τα ενδιάμεσα μερίσματα αφαιρούνται από τα ίδια κεφάλαια όταν εγκριθούν από το Διοικητικό Συμβούλιο.

Χρηματοοικονομικά μέσα

Αναγνώριση

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις αναγνωρίζονται αρχικά κατά την ημερομηνία της εμπορικής συναλλαγής κατά την οποία η Εταιρεία καθίσταται ένας εκ των συμβαλλομένων του χρηματοοικονομικού μέσου.

Διαγραφή

Η Εταιρεία διαγράφει ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο όταν εκπνεύσουν τα συμβατικά δικαιώματα επί των ταμειακών ρών του, ή όταν μεταβιβάζει τα συμβατικά δικαιώματα επί των ταμειακών ρών του σε μία συναλλαγή στην οποία μεταβιβάζονται ουσιαστικά όλοι οι κίνδυνοι και τα οφέλη της κυριότητας του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου. Κάθε δικαίωμα και υποχρέωση που δημιουργήθηκε ή διατηρήθηκε από την Εταιρεία κατά τη μεταβίβαση αναγνωρίζεται διακεκριμένα ως περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση. Η Εταιρεία διαγράφει μία χρηματοοικονομική υποχρέωση όταν η σχετική συμβατική υποχρέωση εκπληρώνεται, ακυρώνεται ή εκπνέει.

Συμψηφισμός

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις συμψηφίζονται και το καθαρό ποσό απεικονίζεται στον ισολογισμό μόνο όταν η Εταιρεία έχει νομικό δικαίωμα να συμψηφίσει τα αναγνωρισμένα ποσά και προτίθεται είτε να προβεί σε διακανονισμό του καθαρού υπολοίπου, είτε να εισπράξει το ποσό της απαίτησης εξοφλώντας

ONAR CITY PROPERTIES A.E.

ταυτόχρονα την υποχρέωση. Έσοδα και έξοδα παρουσιάζονται σε καθαρή βάση μόνο όταν επιτρέπεται από τα λογιστικά πρότυπα, ή όταν αφορούν κέρδη και ζημιές τα οποία προκύπτουν από μία ομάδα παρόμοιων συναλλαγών.

Αρχική αναγνώριση

Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ή μία χρηματοοικονομική υποχρέωση επιμετρείται αρχικά στην εύλογη αξία συν (για ένα στοιχείο που δεν επιμετρείται μεταγενέστερα στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων) κόστη συναλλαγών που αποδίδονται άμεσα στην απόκτηση ή την έκδοση του.

Μεταγενέστερη επιμέτρηση

Μετά την αρχική αναγνώριση, τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία κατατάσσονται σε τρεις κατηγορίες:

- στο αποσβεσμένο κόστος
- στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών εισοδημάτων
- στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων

Η Εταιρεία δεν διαθέτει χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που να αποτιμώνται σε εύλογη αξία μέσω των λοιπών εισοδημάτων ή σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις που κατατάσσονται στο αποσβεσμένο κόστος, αποτιμώνται μεταγενέστερα βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου και υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους.

Τόκοι – Δανειακές Υποχρεώσεις & Δανεισμός

Αρχική Αναγνώριση

Όλες οι δανειακές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος του ληφθέντος ανταλλάγματος, το οποίο αποτελεί την εύλογη αξία, καθαρά από τυχόν έξοδα έκδοσης που σχετίζονται με το δανεισμό. Ειδικότερα, κατά την αρχική αναγνώριση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων λαμβάνονται υπόψη τα ποσά που αφορούν το κόστος που σχετίζεται άμεσα με την ανάληψη αυτών.

Μεταγενέστερη Επιμέτρηση

Μεταγενέστερα της αρχικής αναγνώρισης, οι δανειακές υποχρεώσεις επιμετρούνται στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Το αποσβεσμένο κόστος υπολογίζεται λαμβάνοντας υπόψη τυχόν έξοδα έκδοσης. Τα κόστη δανεισμού τα οποία συνδέονται άμεσα με την απόκτηση, κατασκευή ή παραγωγή ενός περιουσιακού στοιχείου το οποίο απαιτεί ένα σημαντικό χρονικό διάστημα προκειμένου να επέλθει στην επιθυμητή κατάσταση για την προοριζόμενη χρήση ή πώληση, κεφαλαιοποιούνται ως μέρος του κόστους των αντίστοιχων περιουσιακών στοιχείων. Όλα τα άλλα κόστη δανεισμού εξοδοποιούνται κατά την περίοδο που προκύπτουν.

Παύση Αναγνώρισης Η οντότητα παύει να αναγνωρίζει μια χρηματοοικονομική υποχρέωση όταν, και μόνον όταν, η συμβατική δέσμευση εκπληρώνεται, ακυρώνεται ή εκπνέει.

Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών

Για σκοπούς της κατάστασης ταμειακών ροών, τα μετρητά και αντίστοιχα μετρητών αποτελούνται από μετρητά στην τράπεζα.

Μετοχικό κεφάλαιο

Οι συνήθεις μετοχές ταξινομούνται ως ίδια κεφάλαια. Οποιαδήποτε υπέρβαση της εύλογης αξίας του τιμήματος που εισπράχθηκε επί της ονομαστικής αξίας των μετοχών που εκδόθηκαν καταγράφεται ως αποθεματικό υπέρ το άρτιο.

Προβλέψεις

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία έχει μια παρούσα νομική ή τεκμαιρόμενη υποχρέωση που προκύπτει από προηγούμενα γεγονότα, είναι πιθανό να υπάρξει ροή περιουσιακών στοιχείων για εξόφληση αυτής της υποχρέωσης, και το ποσό της υποχρέωσης μπορεί να υπολογιστεί αξιόπιστα. Όταν η Εταιρεία αναμένει η πρόβλεψη να αποπληρωθεί, για παράδειγμα με βάση ένα ασφαλιστικό συμβόλαιο, η αποπληρωμή αναγνωρίζεται ως ξεχωριστό περιουσιακό στοιχείο μόνο όταν η αποπληρωμή είναι σχεδόν βεβαία.

Μεταγενέστερα Γεγονότα

Μεταγενέστερα γεγονότα που παρέχουν πρόσθετες πληροφορίες για την κατά την ημερομηνία του ισολογισμού περιουσιακή κατάσταση και θέση της Εταιρείας και πληρούν τα κριτήρια αναγνώρισής τους, αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις. Στην αντίθετη περίπτωση γνωστοποιούνται στις σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων.

3. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις, κρίσεις και παραδοχές

ONAR CITY PROPERTIES A.E.

Η ετοιμασία των οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας προϋποθέτει τη χρήση εκτιμήσεων, κρίσεων και παραδοχών από τη διοίκηση, οι οποίες επηρεάζουν τα έσοδα, έξοδα, περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις και τις ενδεχόμενες υποχρεώσεις που παρουσιάζονται στις οικονομικές καταστάσεις κατά την ημερομηνία αναφοράς. Η αβεβαιότητα για αυτές τις εκτιμήσεις και τις παραδοχές θα μπορούσε να προκαλέσει σημαντικές αναπροσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων στο μέλλον.

Κρίσεις

Κατά την εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών της Εταιρείας, η διοίκηση έχει προβεί στις ακόλουθες κρίσεις, εκτός από εκείνες που απαιτούν παραδοχές, που είχαν τις πιο σημαντικές επιπτώσεις στα ποσά που αναγνωρίστηκαν στις οικονομικές καταστάσεις:

- **Εκτίμηση αξίας Επενδυτικών ακινήτων**

Σύμφωνα με την τηρούμενη λογιστική πολιτική που έχει υιοθετηθεί από την Εταιρεία, τα επενδυτικά ακίνητα αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους, η οποία εκτιμάται από επαγγελματίες εκτιμητές που διαθέτουν τα κατάλληλα προσόντα, λαμβάνοντας υπόψη δεδομένα της αγοράς και σύμφωνα με τις αρχές των προτύπων του κλάδου της εκτιμητικής, και επανεκτιμάται ετησίως (ΔΛΠ 40), και σε κάθε περίπτωση όταν οι συνθήκες της αγοράς υποδηλώνουν ότι η λογιστική αξία του στοιχείου διαφέρει σημαντικά από την εύλογη αξία του. Κατά τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων η διοίκηση της εταιρείας κάνει εκτιμήσεις, υποθέσεις και κρίσεις σχετικά με α) τα επίπεδα των ενοικίων της αγοράς για παρόμοια ακίνητα, β) τιμές πωλήσεων παρόμοιων ακινήτων, γ) κεφαλαιοποίηση και ποσοστά απόδοσης, και δ) προσδοκίες για μελλοντικά έσοδα από ενοίκια (σημείωση 5).

- **Φορολογία**

Η πρόβλεψη για φόρο εισοδήματος για την κλειόμενη χρήση καθώς και για προηγούμενες χρήσεις υπολογίζεται με βάση τα ποσά που εκτιμάται ότι θα καταβληθούν στις φορολογικές αρχές, χρησιμοποιώντας τους θεσμοθετημένους φορολογικούς συντελεστές κατά την ημερομηνία του ισολογισμού. Η πρόβλεψη φόρου εισοδήματος περιλαμβάνει τον τρέχοντα φόρο εισοδήματος για κάθε χρήση όπως προκύπτει από την δήλωση φόρου εισοδήματος και τους εκτιμώμενους πρόσθετους φόρους που πιθανόν προκύψουν σε φορολογικούς ελέγχους των ανέλεγκτων φορολογικά χρήσεων, στη βάση ευρημάτων προηγούμενων φορολογικών ελέγχων. Ως εκ τούτου, η τελική εκκαθάριση των φόρων εισοδήματος πιθανόν να αποκλίνει από τα σχετικά ποσά τα οποία έχουν καταχωρηθεί στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Ο τρέχων φόρος εισοδήματος που αφορά στοιχεία που αναγνωρίζονται απευθείας στην καθαρή θέση, αναγνωρίζεται στην καθαρή θέση και όχι στα Αποτελέσματα Χρήσης. Η Διοίκηση αξιολογεί περιοδικά τη θέση που έχει πάρει αναφορικά με την φορολογική δήλωση που σχετίζεται με υποθέσεις στις οποίες οι φορολογικοί κανονισμοί επιδέχονται ερμηνείας και φτιάχνει σχετική πρόβλεψη όπου είναι απαραίτητο.

4. Έξοδα Διοίκησης και λοιπά λειτουργικά έξοδα

Τα λοιπά λειτουργικά έξοδα της Εταιρείας αναλύονται ως εξής :

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Αμοιβές Συμβούλων	24.738	-
Αμοιβές Ορκωτών Ελεγκτών	5.000	-
Έξοδα Επισκευών & Συντηρήσεων Κτιρίων	135.588	-
Ασφάλιστρα Κτιρίων	15.502	-
Φόρος Ακίνητης Περιουσίας (ΕΝΦΙΑ)	331.755	-
Λοιπά Έξοδα	38.625	-
Σύνολο	550.409	-

5.1 Επενδυτικά Ακίνητα

Τα επενδυτικά ακίνητα της Εταιρείας αναλύονται ως εξής :

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Λ. Αμαλίας 12, Αθήνα	13.550.000	13.230.000
Λ. Αμαλίας 14, Αθήνα	10.085.000	9.881.730
Άρεως 2 ^Α , Βουλιαγμένη	1.625.000	1.628.000
Σύνολο	25.260.000	24.739.730

Η κίνηση των επενδυτικών ακινήτων για την χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2020 έχει ως εξής:

ONAR CITY PROPERTIES A.E.

	<u>Λ.Αμαλίας 12</u>	<u>Λ.Αμαλίας 14</u>	<u>Άρεως 2α</u>	<u>Σύνολο</u>
Αναπόσβεστο υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2019	13.230.000	9.881.730	1.628.000	24.739.730
Προσθήκες	6.992	1.650	7.783	16.425
Αύξηση/Μείωση λόγω εκτίμησης στην εύλογη αξία	313.008	201.620	(10.783)	503.845
Αναπόσβεστο υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2020	13.550.000	10.085.000	1.625.000	25.260.000

Σύμφωνα με την τηρούμενη λογιστική πολιτική που έχει υιοθετηθεί από την Εταιρεία, τα επενδυτικά ακίνητα αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους, η οποία εκτιμάται από επαγγελματίες εκτιμητές και επανεκτιμάται ετησίως και σε κάθε περίπτωση όταν οι συνθήκες της αγοράς υποδηλώνουν ότι η λογιστική αξία του στοιχείου διαφέρει σημαντικά από την εύλογη αξία του. Διαφορές από την αποτίμηση των επενδυτικών ακινήτων στην εύλογη αξία τους αναγνωρίζονται ως κέρδη ή ζημιές στα αποτελέσματα της περιόδου που προκύπτουν. Τα επενδυτικά ακίνητα που αποτιμώνται στην εύλογη αξία, δεν υπόκεινται σε απόσβεση.

Η Εταιρεία ανέθεσε σε πιστοποιημένους με κατάλληλα προσόντα εκτιμητές και έλαβε επικαιροποιημένη έκθεση εκτίμησης με ημερομηνία αναφοράς 31/12/2020.

Η αποτίμηση των επενδυτικών ακινήτων πραγματοποιήθηκε με βάση την εισοδηματική προσέγγιση ή, σε ορισμένες περιπτώσεις, συνδυασμό της προσέγγισης της συγκριτικής μεθόδου των πωλήσεων (sales comparison) και της μεθόδου εισοδηματικής κεφαλαιοποίησης (income capitalization) με στάθμιση 80% και 20%. Η προσέγγιση της εισοδηματικής κεφαλαιοποίησης (Income capitalization method/ Discounted cash flows method) βασίζεται στην υπόθεση ότι υπάρχει άμεση σχέση μεταξύ του ποσού του εισοδήματος που αναμένεται να κερδίσει ένα εμπορικό ακίνητο στο μέλλον και της τρέχουσας αγοραίας αξίας του. Η συγκριτική προσέγγιση (sales comparison) βασίζεται σε στοιχεία προσφερόμενων ακινήτων ή σε στοιχεία πρόσφατων αγοραπωλησιών ακινήτων τα οποία έχουν χαρακτηριστικά συγκρίσιμα με το υπό εκτίμηση ακίνητο.

ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΑΚΙΝΗΤΟ	ΜΕΘΟΔΟΣ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ 2020	ΜΕΘΟΔΟΣ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ 2019
ΆΡΕΩΣ 2 ^α	Εισοδηματική κεφαλαιοποίηση (income capitalization)	Εισοδηματική κεφαλαιοποίηση (income capitalization)
Λ. ΑΜΑΛΙΑΣ 12	Εισοδηματική κεφαλαιοποίηση (income capitalization)	Εισοδηματική κεφαλαιοποίηση (income capitalization)
Λ. ΑΜΑΛΙΑΣ 14	Εισοδηματική κεφαλαιοποίηση (income capitalization) & Συγκριτική μέθοδος πωλήσεων (sales comparison)	Εισοδηματική κεφαλαιοποίηση (income capitalization) & Συγκριτική μέθοδος πωλήσεων (sales comparison)

ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ	2020	2019
Ποσοστό Απόδοσης (Yield rate)	7,00% - 8,00%	7,20% - 8,00%
Επιτόκιο Προεξόφλησης (Discount rate)	8,1 % - 8,8%	7,5% - 8,8%
Ενοίκια γραφείων (market data)	€109,2 – 264 τ.μ./χρόνο	€103,2 – 252 τ.μ./χρόνο

Επί των ακινήτων της οδού Αμαλίας 12 και Αμαλίας 14 υφίστανται εμπράγματα βάρη αναφορικά με το δάνειο της Εταιρείας (βλέπε σημείωση 11).

5.2 Λοιπά Πάγια Στοιχεία

Ο λοιπός Εξοπλισμός της Εταιρείας αναλύονται ως εξής :

	<u>Μηχανήματα</u>	<u>Λοιπός Εξοπλισμός</u>	<u>Σύνολο</u>
Αναπόσβεστο υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2019	16.705	901	17.606
Προσθήκες	-	-	-
Αποσβέσεις χρήσεως	(2.386)	(200)	(2.586)
Αναπόσβεστο υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2020	14.319	701	15.020

ONAR CITY PROPERTIES A.E.

6.1 Λοιπές απαιτήσεις

Οι λοιπές απαιτήσεις αναλύονται στον κατωτέρω πίνακα:

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Έξοδα επομένων χρήσεων	848	464
Σύνολο	848	464

6.2 Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο

Οι λοιπές απαιτήσεις αναλύονται στον κατωτέρω πίνακα:

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Απαιτήσεις από το Δημόσιο	107.691	-
Σύνολο	107.691	-

Η εταιρεία έχει συνάψει σύμβαση μίσθωσης με το Υπουργείο Τουρισμού, αναφορικά με την μίσθωση του επενδυτικού ακινήτου που βρίσκεται στην Λ. Αμαλίας 12. Η ανωτέρω απαίτηση αφορά ποσό ΕΝΦΙΑ το οποίο καταβλήθηκε από την εταιρεία ενώ είχε ήδη συμψηφιστεί από τις αρχές με την απαίτηση που είχε η εταιρεία από το Δημόσιο (Υπουργείο Τουρισμού) αναφορικά με τα μισθώματα του ακινήτου. Το εν λόγω ποσό επιστράφηκε από το Δημόσιο εντός της χρήσης 2021.

7. Ταμειακά Διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα που αναφέρονται στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης αποτελούνται από καταθέσεις όψεως σε ευρώ:

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Καταθέσεις όψεως σε EUR	419.218	-
Σύνολο	419.218	-

8. Μετοχικό κεφάλαιο

Στις 31 Δεκεμβρίου 2019 το καταβλημένο εταιρικό κεφάλαιο της Εταιρείας διαιρείται σε 8.498.217 μετοχές ονομαστικής αξίας Ευρώ 1,00 η κάθε μία, και ανέρχεται σε Ευρώ 8.498.217. Το εν λόγω κεφάλαιο εισφέρθηκε σε είδος, καθώς, σύμφωνα με την Έκθεση διάσπασης, αποτελεί την αξία του κλάδου που αποσχίστηκε και μεταβιβάστηκε στην Εταιρεία.

Η εταιρεία εντός της χρήσης, και συγκεκριμένα την 30/11/2020, προέβη σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου, με καταβολή μετρητών συνολικού ποσού €651.250, και την έκδοση 651.250 ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας Ευρώ 1,00 έκαστη και υπέρ το άρτιο αξίας €3,00 έκαστη, ήτοι με συνολική τιμή €4,00 ανά μετοχή. Η διαφορά από την υπέρ το άρτιο αξία (ήτοι ποσό €1.953.750) καταχωρήθηκε σε πίστωση του λογαριασμού αποθεματικών "Διαφορά υπέρ το άρτιο".

Ο άμεσος μέτοχος της Εταιρείας είναι η Olympic Investments and Trading Cyprus Limited, η οποία και κατέχει το 100% των μετοχών, ενώ ο τελικός μέτοχος είναι το Alexander S. Onassis Foundation ("ASOF").

9. Δοσμένες Εγγυήσεις

Οι Εγγυήσεις που έχουν δοθεί από την Εταιρεία αφορούν τη σύνδεση στο δίκτυο ηλεκτροδότησης των ακινήτων. Οι εν λόγω εγγυήσεις αναλύονται ως εξής :

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Δοσμένες Εγγυήσεις ΔΕΗ Αμαλίας 12-14	7.000	7.000
Δοσμένες Εγγυήσεις ΔΕΗ Αμαλίας 14	-	14.400
Δοσμένες Εγγυήσεις ΕΛΤΑ (Ηλ.Ρεύμα) Αμαλίας 14	3.000	-
Σύνολο	10.000	21.400

10. Λοιπές Υποχρεώσεις

Το ποσό που αναφέρεται στο κονδύλι λοιπές υποχρεώσεις της προηγούμενης χρήσης (ήτοι ποσό €538.770) αφορά το υπόλοιπο του δοσοληπτικού λογαριασμού μεταξύ της Εταιρείας και της διασπώσας εταιρείας "ΑΡΙΟΝΑ ΕΛΛΑΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΚΑΛΛΙΤΕΧΝΙΚΩΝ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΩΝ ΕΚΔΗΛΩΣΕΩΝ ΤΕΧΝΙΚΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ", το οποίο δημιουργήθηκε από τις συναλλαγές που έκανε η διασπώσα εταιρεία για λογαριασμό της νέας εταιρείας εντός της μεταβατικής περιόδου 30/6-31/12/2019, κατά την διαδικασία της μερικής διάσπασης με σύσταση νέας εταιρείας και εισφορά του κλάδου διαχείρισης και εκμετάλλευσης επενδυτικών ακινήτων. Το εν λόγω ποσό την 31/12/2019 αποτελεί υποχρέωση (οφειλή) της Εταιρείας προς την διασπώσα. Το αναφερόμενο ποσό εξοφλήθηκε εντός της κλειόμενης χρήσης και συγκεκριμένα την 8/5/2020.

11. Δανειακές Υποχρεώσεις

Οι Δανειακές Υποχρεώσεις κατά την 31/12/2020 αναλύονται :

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Υπόλοιπο Δανείου	14.250.000	15.750.000
Μείον : Αναπόσβεστο υπόλοιπο εξόδων Έκδοσης Δανείου	(89.335)	(121.490)
Σύνολο Δανειακών Υποχρεώσεων	14.160.665	15.628.510
Βραχυπρόθεσμο Μέρος Δανειακής Υποχρέωσης	(1.470.298)	(1.466.693)
Μακροπρόθεσμο Μέρος Δανειακής Υποχρέωσης	12.690.367	14.161.817

Οι ελάχιστες πληρωμές των δανειακών υποχρεώσεων έχουν ως ακολούθως :

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Εντός του 1 ^{ου} έτους	1.500.000	1.500.000
Στο 2 ^ο έτος	1.500.000	1.500.000
Κατά το 3 ^ο έως το 5 ^ο έτος	11.250.000	12.750.000
Σύνολο	14.250.000	15.750.000

Οι Δανειακές υποχρεώσεις προκύπτουν από το έντοκο (με ετήσιο EURIBOR +2,75%) δάνειο ύψους Ευρώ τριάντα εκατομμυρίων (30.000.000 Ευρώ) που σύναψε η διασπώσα εταιρεία "ΑΡΙΟΝΑ ΕΛΛΑΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΚΑΛΛΙΤΕΧΝΙΚΩΝ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΩΝ ΕΚΔΗΛΩΣΕΩΝ ΤΕΧΝΙΚΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ" εντός του 2010 με την τράπεζα ALPHA A.E. (London Branch). Στις 25 Απριλίου 2018 αποφασίστηκε από την Γενική Συνέλευση της διασπώσας εταιρείας η σύναψη συμπληρωματικής/τροποποιητικής σύμβασης της από 23 Απριλίου 2010 συμβάσεως δανείου, με την τραπεζική εταιρεία με την επωνυμία "ΑΛΦΑ ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ" και το διακριτικό τίτλο "ALPHA BANK", η οποία υπογράφηκε με ημερομηνία 27 Απριλίου 2018. Η τράπεζα συναίνεσε στην τροποποίηση του τρόπου αποπληρωμής του ανεξόφλητου υπολοίπου κατά την 30 Απριλίου 2018 εντόκως με ετήσιο EURIBOR + 3,5%.

Σύμφωνα με την αρχική σύμβαση έχουν δοθεί εξασφαλίσεις και εγγυήσεις που συνίστανται σε εμπράγματα βάτη επί των ακινήτων της οδού Αμαλίας 12 και Αμαλίας 14, καθώς και στα κέρδη που απορρέουν από την μίσθωση των συγκεκριμένων ακινήτων.

Το μέρος του δανείου το οποίο αναφέρεται παραπάνω και οφείλει να εξοφληθεί εντός της επόμενης χρήσης από τη χρήση 2020, ποσού 1.500.000 Ευρώ, εμφανίζεται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας ως "βραχυπρόθεσμη δανειακή υποχρέωση", στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις.

Το κονδύλι "Τόκοι & Συναφή Έξοδα" αναλύεται ως κατωτέρω :

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Τόκοι χρήσεως	508.709	-
Εισφορά 0,6% Ν.128/75	90.750	-
Τραπεζικά Έξοδα	980	-
Σύνολο	600.439	-

12. Ληφθείσες Εγγυήσεις

Το κονδύλι "ληφθείσες εγγυήσεις", αφορά το ποσό που έχει προκαταβληθεί από τους ενοικιαστές του κτιρίου Άρεως 2Α στη Βουλαγιμένη και το οποίο είναι επιστρεπτέο σε αυτούς κατά τη λήξη των αντίστοιχων συμβάσεων μίσθωσης. Δεδομένου ότι

ONAR CITY PROPERTIES A.E.

οι λήξεις των συμβάσεων εκτείνονται σε διάστημα μεγαλύτερο των 12 μηνών, η υποχρέωση κατατάσσεται στις μακροπρόθεσμες.

13. Δεδουλευμένα Έξοδα

Τα δεδουλευμένα έξοδα αναλύονται ως κατωτέρω :

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Δικηγορικές Αμοιβές	3.408	-
Λογαριασμός ΕΛΤΑ Αμαλίας 14 - 12/2020	3.557	-
Αμοιβές Συμβούλων	14.350	-
Δεδουλευμένοι Τόκοι & Συναφή έξοδα (σημείωση 11)	78.879	83.398
Αμοιβές Ορκωτών Ελεγκτών	4.000	-
Σύνολο	<u>104.193</u>	<u>83.398</u>

14. Κύκλος εργασιών (Έσοδα από Ενοίκια)

Ο κύκλος εργασιών της εταιρείας αναφέρεται στα συνολικά έσοδα που λαμβάνει από τις εμπορικές μισθώσεις των επενδυτικών της ακινήτων.

Οι εν λόγω μισθώσεις που έχει συνάψει η εταιρεία αντιμετωπίζονται ως λειτουργικές, και ως εκ τούτου τα έσοδα (μισθώματα) αναγνωρίζονται σε σταθερή βάση (straight-line basis) κατά την διάρκεια της μίσθωσης (ανεξαρτήτως της ημερομηνίας είσπραξής τους).

Κατά την χρήση που έληξε την 31/12/2020, η εταιρεία πραγματοποίησε έσοδα από μισθώματα συνολικού ποσού €1.072.026.

15. Στόχοι, πολιτικές και διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

Η Εταιρεία εκτίθεται σε μια σειρά χρηματοοικονομικών κινδύνων, συμπεριλαμβανομένων του συναλλαγματικού κινδύνου, του επιτοκιακού κινδύνου, του κινδύνου ρευστότητας και του μετοχικού κινδύνου. Η πολιτική διαχείρισης του κινδύνου εστιάζεται στη συνεχή παρακολούθηση των αγορών και αποσκοπεί στον περιορισμό των δυσμενών μεταβολών στην χρηματοοικονομική απόδοση της Εταιρείας.

Συναλλαγματικός κίνδυνος

Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε σημαντικό συναλλαγματικό κίνδυνο δεδομένου ότι η βασική δραστηριότητα της Εταιρείας είναι η εκμετάλλευση των επενδυτικών ακινήτων της στην Ελλάδα, και οι συναλλαγές γίνονται επί το πλείστον σε Ευρώ.

Επιτοκιακός κίνδυνος

Επιτοκιακός κίνδυνος είναι ο υφιστάμενος ή μελλοντικός κίνδυνος για τα χρηματοοικονομικά αποτελέσματα και το κεφάλαιο που απορρέει από δυσμενείς μεταβολές των επιτοκίων. Τα τραπεζικά δάνεια στα οποία είναι υπόχρεη η Εταιρεία (βλέπε σημείωση 11) φέρουν κυμαινόμενο επιτόκιο Euribor πλέον σταθερού περιθωρίου. Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζεται η ανάλυση ευαισθησίας στα αποτελέσματα της Εταιρείας από εύλογες πιθανές μεταβολές επιτοκίων με τις υπόλοιπες μεταβλητές σταθερές, μέσω της επίδρασης στον υφιστάμενο δανεισμό :

	Αύξηση/Μείωση σε μονάδες βάσης		Μεταβολή στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων Χρήσης	
	Μείωση	Αύξηση	Μείωση	Αύξηση
31 Δεκεμβρίου 2020	- 50 MB	+50 MB	76.875	76.875
Σύνολο	-	-	<u>76.875</u>	<u>76.875</u>

Κίνδυνος Ρευστότητας

Κίνδυνος ρευστότητας είναι ο υφιστάμενος ή μελλοντικός κίνδυνος για τα κέρδη και το κεφάλαιο που απορρέει από αδυναμία του οργανισμού να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις του όταν αυτές καταστούν πληρωτέες χωρίς να υποστεί σημαντικές ζημιές. Αντικατοπτρίζει την πιθανότητα οι ταμειακές εκροές να μην καλύπτονται επαρκώς από ταμειακές εισροές, λαμβάνοντας υπόψη μη αναμενόμενες καθυστερήσεις σε αποπληρωμές (term liquidity risk), ή μη αναμενόμενες πληρωμές (withdrawal/call risk). Ο κίνδυνος ρευστότητας περιλαμβάνει τον κίνδυνο μη αναμενόμενων αυξήσεων στο κόστος χρηματοδότησης των περιουσιακών στοιχείων σε κατάλληλες διάρκειες και επιτόκια, και τον κίνδυνο να μην είναι δυνατή η ρευστοποίηση θέσεων σύντομα και με εύλογους όρους. Η διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας έχει ως στόχο να διασφαλίσει ότι ο κίνδυνος ρευστότητας της Εταιρείας εκτιμάται σωστά και διατηρείται σε αποδεκτά επίπεδα ακόμα και σε δυσμενείς συνθήκες.

ONAR CITY PROPERTIES A.E.

Στον πίνακα που ακολουθεί συνοψίζεται η ληκτότητα των δανειακών υποχρεώσεων της Εταιρείας.

	Σε ένα έτος	2 έως 5 έτη	> 5 ετών	Σύνολο
Δεκέμβριος 2020				
Δανειακές υποχρεώσεις προς τράπεζες	(1.500.00)	(12.750.00)	-	(14.250.000)
Δεκέμβριος 2019				
Δανειακές υποχρεώσεις προς τράπεζες	(1.500.00)	(14.250.00)	-	(15.750.000)

Μετοχικός κίνδυνος

Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε μετοχικό κίνδυνο.

Κεφαλαιουχικός Κίνδυνος

Ο δείκτης χρέους της εταιρείας αναλύεται ως κατωτέρω :

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Μη Κυκλοφορούν Ενεργητικό	25.275.021	24.757.336
Κυκλοφορούν Ενεργητικό	538.008	21.864
Σύνολο Ενεργητικού	<u>25.813.029</u>	<u>24.779.200</u>
Δανειακές Υποχρεώσεις	14.160.665	15.628.510
Λοιπές Υποχρεώσεις	148.247	652.747
Σύνολο Υποχρεώσεων	<u>14.308.912</u>	<u>16.280.983</u>
Σύνολο	<u>55,43 %</u>	<u>65,70 %</u>

16. Μερίσματα

Η Εταιρεία δεν προέβη στην καταβολή οιασδήποτε μερίσματος για το έτος που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2020.

17. Χρηματοοικονομικές δεσμεύσεις, εγγυήσεις, και ενδεχόμενες υποχρεώσεις

α) Χρηματοοικονομικές δεσμεύσεις

Εντός της χρήσης 2019 και συγκεκριμένα την 31.12.2019 υπεγράφη σύμβαση μισθώσεως των γραφείων της έδρας της Εταιρείας, στην οδό Ζεφύρου 8 – Π.Φάληρο, με την εταιρεία MONCTON MARINE LIMITED (ιδιοκτήτης του κτιρίου όπου στεγάζονται τα γραφεία της έδρας της Εταιρείας). Το ετήσιο μίσθωμα προσαρμόστηκε στα €100,00, ενώ η διάρκεια μίσθωσης ορίστηκε στα δώδεκα (12) έτη με ημερομηνία λήξης της μίσθωσης την 31/12/2031.

β) Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές από την σύσταση της, με συνέπεια να υπάρχει το ενδεχόμενο επιβολής πρόσθετων φόρων και προσαυξήσεων κατά τον χρόνο που αυτές θα εξεταστούν και θα οριστικοποιηθούν. Η διοίκηση της εταιρείας εκτιμά ότι η έκβαση ενός πιθανού ελέγχου δεν θα έχει σημαντική επίπτωση στις οικονομικές της καταστάσεις και, ως εκ τούτου, δεν έχει γίνει οποιαδήποτε πρόβλεψη στις οικονομικές καταστάσεις σε σχέση με αυτό το θέμα.

18. Φόρος Εισοδήματος (Τρέχων & Αναβαλλόμενος)

Ο συντελεστής φορολογίας για την περίοδο που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2020 είναι 24%.

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Τρέχων Φόρος Εισοδήματος	-	-
Αναβαλλόμενος Φόρος Εισοδήματος	(21.441)	-
Σύνολο	<u>(21.441)</u>	<u>-</u>

Ο αναβαλλόμενος φόρος που παρουσιάζεται στις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις σχετίζεται με την αναγνώριση αναβαλλόμενης φορολογικής υποχρέωσης που προκύπτει λόγω των διαφορετικών λογιστικών πολιτικών μεταξύ της

ONAR CITY PROPERTIES A.E.

Ελληνικής Φορολογικής Νομοθεσίας (ν.4172/2014) και των Δ.Λ.Π. κατά την αναγνώριση της δανειακής υποχρέωσης της εταιρείας. Η κίνηση του αναβαλλόμενου φόρου έχει ως κατωτέρω :

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Την 1 ^η Ιανουαρίου 2020	-	-
Αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση στα αποτελέσματα	(21.441)	-
Την 31^η Δεκεμβρίου 2020	(21.441)	-

Η συμφιλίωση της δαπάνης φόρου εισοδήματος με τη δαπάνη φόρου εισοδήματος βάσει του λογιστικού κέρδους της Εταιρείας και των εφαρμόσιμων φορολογικών συντελεστών για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου, έχει ως ακολούθως :

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Κέρδος πριν τη φορολογία	422.341	-
Φόρος εισοδήματος προς 24%	101.362	-
Φορολογική επίδραση από μη εκπιπτόμενες δαπάνες	7.717	-
Φορολογική επίδραση από αναμορφώσεις εσόδων	(389.597)	-
Φορολογική επίδραση από ζημιές που μεταφέρονται	280.518	-
Σύνολο	-	-

Η Εταιρεία δεν έχει φορολογική υποχρέωση λόγω φορολογικής ζημιάς που πραγματοποίησε κατά το τρέχον έτος. Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία οι ζημιές επιτρέπεται να συμψηφιστούν με μελλοντικά κέρδη των επόμενων πέντε ετών. Το υπόλοιπο των φορολογικών ζημιών που είναι διαθέσιμες για συμψηφισμό με μελλοντικά κέρδη ανέρχεται στις 31 Δεκεμβρίου 2020 σε €1.168.825 για τις οποίες δεν έχει αναγνωρισθεί αναβαλλόμενη φορολογία στην κατάσταση οικονομικής θέσης ως στοιχείο ενεργητικού. Η διοίκηση της εταιρείας εκτιμά ότι δεν θα έχει επαρκή φορολογητέα κέρδη στο εγγύς μέλλον (5 έτη), και ως εκ τούτου δεν αναγνωρίστηκε αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση.

19. Συναλλαγές και υπόλοιπα με συνδεδεμένα μέρη

Η εταιρεία έχει συνάψει σύμβαση μισθώσεως των γραφείων της έδρας της Εταιρείας, στην οδό Ζεφύρου 8 – Π.Φάληρο, με την συνδεδεμένη εταιρεία MONCTON MARINE LIMITED (ιδιοκτήτης του κτιρίου όπου στεγάζονται τα γραφεία της έδρας της Εταιρείας). Το ετήσιο μίσθωμα με το οποίο χρεώθηκε η εταιρεία την 31 Δεκεμβρίου 2020 ανήλθε στα €100.

Η εταιρεία επίσης συνεργάζεται με το δικηγορικό γραφείο Α.Σ. Παπαδημητρίου & Συνεργάτες (δικηγορικό γραφείο το οποίο ανήκει σε ένα από τα στελέχη του Ομίλου στο οποίο ανήκει η εταιρεία). Τα συνολικά ποσά που χρεώθηκαν για νομικές υπηρεσίες κατά τη διάρκεια του έτους που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2020 ανήλθαν σε €8.888 ενώ κατά τη διάρκεια του έτους που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2019 δεν υπήρξαν αντίστοιχες χρεώσεις.

20. Γεγονότα μεταγενέστερα της ημερομηνίας του ισολογισμού

Εντός του πρώτου εξαμήνου του 2021 ο μέτοχος εισέφερε στην εταιρεία συνολικά Ευρώ €650.000 τα οποία αφορούν ποσά προοριζόμενα για αύξηση μετοχικού κεφαλαίου προκειμένου για την κάλυψη των ταμειακών αναγκών της Εταιρείας, και κυρίως την αποπληρωμή της τρέχουσας δόσης του δανείου, η οποία και πραγματοποιήθηκε εντός του πρώτου εξαμήνου του 2021.

Δεν υπήρξαν περαιτέρω γεγονότα μεταγενέστερα της ημερομηνίας του Ισολογισμού που να επηρεάζουν τις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.