

Onar City Properties

Ανώνυμη Εταιρεία

Ζεφύρου 8, 175 64 Παλαιό Φάληρο

Α.Φ.Μ. 996981241

ΑΡΙΘΜΟΣ Γ.Ε.ΜΗ. 151522301000

**Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου προς την Τακτική
Συνέλευση των Μετόχων**

Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

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

Για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021

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 Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	12 - 23

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 χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για τη χρήση 01/01/2021-31/12/2021 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 εκτίμησης 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 αναφοράς 31 Δεκεμβρίου 2021.

Ανασκόπηση τρέχουσας κατάστασης, προβλεπόμενες μελλοντικές εξελίξεις και σημαντικοί κίνδυνοι

Η εξέλιξη της Εταιρείας μέχρι σήμερα, τα χρηματοοικονομικά της αποτελέσματα και η χρηματοοικονομική της θέση όπως παρουσιάζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις θεωρούνται ικανοποιητικά, λαμβάνοντας υπόψη τη φύση των κύριων δραστηριοτήτων της Εταιρείας και την μακροπρόθεσμη στρατηγική της. Τα κέρδη προ φόρων ανέρχονται σε Ευρώ 711.105 για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021 και σε Ευρώ 422.341 για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2020 και οφείλονται κυρίως στα κέρδη που προέκυψαν από την αποτίμησης ακινήτων στην εύλογη αξία κατόπιν εκτίμησης ανεξάρτητων εκτιμητών. Το σύνολο ενεργητικού ανέρχεται σε Ευρώ 26.540.514 για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021 και σε Ευρώ 25.813.029 για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2020 αποτελούμενο κυρίως από την αξία των επενδυτικών ακινήτων ενώ η καθαρή θέση ανέρχεται σε Ευρώ 13.723.543 για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021 και σε Ευρώ 11.504.117 για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2020. Ο δείκτης χρέους της Εταιρείας ανέρχεται σε 48,24% (2020: 55,35%). Ο δείκτης απόδοσης της Εταιρείας (αποτέλεσμα μετά φόρων προς κύκλος εργασιών) ανέρχεται σε 67,09% (2020: 37,40%). Ο δείκτης αποδοτικότητας των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας (αποτέλεσμα προ φόρων προς ίδια κεφάλαια) ανέρχεται σε 5,18% (2020: 3,67%). Ο δείκτης ρευστότητας της Εταιρείας (κυκλοφορούν ενεργητικό προς βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις) ανέρχεται σε 33,17% (2020: 34,08%). Την 31 Δεκεμβρίου 2021, οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της Εταιρείας υπερέβαιναν το κυκλοφορούν ενεργητικό κατά Ευρώ 1.047.930 (2020: Ευρώ 1.040.861). Η Εταιρεία δεν παρακολουθεί Μη Χρηματοοικονομικούς Δείκτες Επιδόσεων. Η Εταιρεία επιλέγει Χρηματοοικονομικούς Δείκτες Επιδόσεων (ΧΔΕ) ανάλογα με τις ανάγκες της. Οι παραπάνω ΧΔΕ κρίνονται ως οι σημαντικότεροι, είναι ευρέως διαδεδομένοι και τα στοιχεία για την εξαγωγή τους προκύπτουν από τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Οι χρηματοοικονομικές 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.

Οι κυριότεροι κίνδυνοι και αβεβαιότητες που αντιμετωπίζει η Εταιρεία και οι ενέργειες που λαμβάνει για αντιμετώπισή τους, αναφέρονται στη Σημείωση 14 των χρηματοοικονομικών 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 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Το Διοικητικό Συμβούλιο δεν εισηγείται τη διανομή μερίσματος.

ONAR CITY PROPERTIES A.E.

Μετοχικό κεφάλαιο

Η Εταιρεία εντός της χρήσης, και συγκεκριμένα την 24/12/2021, προέβη σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου συνολικού ποσού €375.000, με καταβολή μετρητών και την έκδοση 375.000 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 €1.125.000) 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"). Η Εταιρεία δεν κατέχει ίδιες μετοχές.

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.

Υποκαταστήματα

Η Εταιρεία δεν έχει υποκαταστήματα.

Γεγονότα μεταγενέστερα της ημερομηνίας αναφοράς

Οποιαδήποτε σημαντικά γεγονότα συνέβησαν μετά την ημερομηνία αναφοράς, 31 Δεκεμβρίου 2021, περιγράφονται στη Σημείωση 19 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Αθήνα, 22/06/2022

.....
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 Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας ONAR CITY PROPERTIES A.E. (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2021, τις καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την χρηματοοικονομική θέση της εταιρείας ONAR CITY PROPERTIES A.E. κατά την 31η 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 (ΔΠΧΑ), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και σύμφωνα με το Ν. 4548/2018.

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.

Άλλο θέμα

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για την προηγούμενη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2020 είχαν ελεγχθεί από άλλη ελεγκτική εταιρεία. Για την εν λόγω χρήση ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής εξέδωσε στις 30 Ιουνίου 2021 έκθεση ελέγχου με σύμφωνη γνώμη.

Ευθύνες της διοίκησης και των υπευθύνων για τη διακυβέρνηση 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. Οι υπεύθυνοι για τη διακυβέρνηση έχουν την ευθύνη εποπτείας της διαδικασίας χρηματοοικονομικής αναφοράς της Εταιρείας.

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.

Μεταξύ άλλων θεμάτων, κοινοποιούμε στη διοίκηση και στους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση 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 31η Δεκεμβρίου 2021.
- β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το 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, 24 Ιουνίου 2022

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Δημήτρης Κατσιμπόκης

A.M. ΣΟΕΛ: 34671

Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

Φραγκοκκλησιάς 3α & Γρανικού, 151 25 Μαρούσι

A.M. ΣΟΕΛ: Ε 120



This document has been prepared by Deloitte Certified Public Accountants Societe Anonyme.

Deloitte Certified Public Accountants Societe Anonyme, a Greek company, registered in Greece with registered number 0001223601000 and its registered office at Marousi, Attica, 3a Fragkokklisias & Granikou str., 151 25, is one of the Deloitte Central Mediterranean S.r.l. ("DCM") countries. DCM, a company limited by guarantee registered in Italy with registered number 09599600963 and its registered office at Via Tortona no. 25, 20144, Milan, Italy is one of the Deloitte NSE LLP geographies. Deloitte NSE LLP is a UK limited liability partnership and member firm of DTTL, a UK private company limited by guarantee.

DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL, Deloitte NSE LLP and Deloitte Central Mediterranean S.r.l. do not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more about our global network of member firms.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ
Για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021

(Ποσά σε Ευρώ)

	<u>Σημ.</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Κύκλος εργασιών (Παροχή υπηρεσιών εκμίσθωσης)	13	1.072.404	1.072.026
Λοιπά συνήθη έσοδα		27	5
Έξοδα διοίκησης και λοιπά λειτουργικά έξοδα	4	(575.526)	(550.409)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων	5.2	(2.586)	(2.586)
Κέρδη αποτίμησης ακινήτων στην εύλογη αξία	5.1	738.570	503.845
Λοιπά έξοδα και ζημίες		-	(103)
Τόκοι και συναφή κονδύλια (καθαρό ποσό)	10	(521.784)	(600.439)
Αποτέλεσμα προ φόρων		711.105	422.341
Φόροι εισοδήματος	17	8.321	(21.441)
Αποτέλεσμα χρήσης μετά από φόρους		719.426	400.900
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης		-	-
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		719.426	400.900

Οι σημειώσεις στις σελίδες 12 έως 23 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

ONAR CITY PROPERTIES A.E.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

Της 31 Δεκεμβρίου 2021

(Ποσά σε Ευρώ)

	<u>Σημ.</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
<u>Ενεργητικό</u>			
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Ενσώματα πάγια			
Επενδυτικά ακίνητα	5.1	26.001.000	25.260.000
Λοιπά πάγια στοιχεία	5.2	19.440	15.020
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		26.020.440	25.275.020
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές			
Λοιπές απαιτήσεις	6.1	6.956	848
Δοσμένες εγγυήσεις	9	10.000	10.000
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο	6.2	-	107.691
Προκαταβολές προμηθευτών		-	252
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	7	503.118	419.218
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		520.074	538.009
Σύνολο ενεργητικού		26.540.514	25.813.029
<u>Παθητικό</u>			
Ίδια κεφάλαια			
Καταβλημένα κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	8	9.524.467	9.149.467
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	8	3.078.750	1.953.750
Αποτελέσματα εις νέο		1.120.326	400.900
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		13.723.543	11.504.117
Υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	10	11.217.613	12.690.367
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	17	13.120	21.441
Ληφθείσες εγγυήσεις	11	18.234	18.234
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		11.248.967	12.730.042
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Υποχρεώσεις προς προμηθευτές		8.185	92
Προκαταβολές πελατών		818	818
Δεδουλευμένα έξοδα	12	82.276	104.193
Υποχρεώσεις προς Ελληνικό Δημόσιο		3.971	3.469
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	10	1.472.754	1.470.298
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		1.568.004	1.578.870
Σύνολο υποχρεώσεων		12.816.971	14.308.912
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		26.540.514	25.813.029

Οι σημειώσεις στις σελίδες 12 έως 23 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

ONAR CITY PROPERTIES A.E.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

Για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021

(Ποσά σε Ευρώ)

	Σημ .	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά και αποτελέσματα εις νέο	Σύνολο
Την 1 Ιανουαρίου 2020		8.498.217	-	-	8.498.217
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου		651.250	1.953.750	-	2.605.000
Αποτέλεσμα χρήσης		-	-	400.900	400.900
Στις 31 Δεκεμβρίου 2020		9.149.467	1.953.750	400.900	11.504.117
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	8	375.000	1.125.000	-	1.500.000
Αποτέλεσμα χρήσης		-	-	719.426	719.426
Στις 31 Δεκεμβρίου 2021		9.524.467	3.078.750	1.120.326	13.723.543

Οι σημειώσεις στις σελίδες 12 έως 23 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

ONAR CITY PROPERTIES A.E.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ Για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021 (Ποσά σε Ευρώ)

	Σημ.	2021	2020
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες			
Αποτέλεσμα προ φόρων		711.105	422.341
Αναπροσαρμογές για:			
Αποσβέσεις	5.2	2.586	2.586
Κέρδη αποτίμησης επενδυτικών ακινήτων (Αύξηση)/Μείωση σε:	5.1	(738.570)	(503.845)
Απαιτήσεις		101.835	(96.926)
Αύξηση/(Μείωση) σε:			
Υποχρεώσεις		8.595	(546.463)
Δεδουλευμένα έξοδα		(21.917)	20.796
Καθαρές ταμειακές ροές από/(για) λειτουργικές δραστηριότητες		63.634	(701.512)
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορές ενσώματων παγίων	5.1,5.2	(9.436)	(16.425)
Καθαρές ταμειακές ροές για επενδυτικές δραστηριότητες		(9.436)	(16.425)
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Πληρωμές δανειακών υποχρεώσεων	10	(1.470.298)	(1.467.845)
Αύξηση στο μετοχικό κεφάλαιο	8	1.500.000	2.605.000
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		29.702	1.137.155
Καθαρή αύξηση/(μείωση) σε ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		83.900	419.218
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα:			
Στην αρχή της χρήσης		419.218	-
Στο τέλος της χρήσης	7	503.118	419.218

Οι σημειώσεις στις σελίδες 12 έως 23 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

ONAR CITY PROPERTIES A.E.

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 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 αναφοράς 31 Δεκεμβρίου 2021.

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. ESTATES 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 6, Vaduz, FL 9490, Liechtenstein.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας εγκρίθηκαν για δημοσίευση από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 22/06/2022 και τελούν υπό την έγκριση της Ετήσιας Αυτόκλητης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων.

2.1 Βάση ετοιμασίας

Οι συνημμένες χρηματοοικονομικές 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 χρηματοοικονομικές 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 2021, οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της Εταιρείας υπερέβαιναν το κυκλοφορούν ενεργητικό κατά €1.047.930. Οι χρηματοοικονομικές 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 19).

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 2021 κανένα εκ των οποίων δεν είχε επίδραση στην Εταιρεία κατά την περίοδο αναφοράς:

- ΔΠΧΑ 16 (Τροποποίηση): Διευκολύνσεις σε ενοίκια που σχετίζονται με τον COVID-19.
- ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39, ΔΠΧΑ 7, ΔΠΧΑ 4, ΔΠΧΑ 16 (Τροποποιήσεις): Αναμόρφωση Επιτοκίου Αναφοράς – Φάση 2.

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

Μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των χρηματοοικονομικών 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: 3 (Τροποποίηση) «Συνενώσεις Επιχειρήσεων». Η τροποποίηση εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022: Η τροποποίηση επικαιροποίησε το πρότυπο ώστε να αναφέρεται στο Εννοιολογικό Πλαίσιο για τη Χρηματοοικονομική Αναφορά που εκδόθηκε το 2018, όταν πρέπει να προσδιοριστεί τι συνιστά περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση σε μία συνένωση επιχειρήσεων. Επιπλέον, προστέθηκε μια εξαίρεση για ορισμένους τύπους υποχρεώσεων και ενδεχόμενων υποχρεώσεων που αποκτήθηκαν σε μια συνένωση επιχειρήσεων. Τέλος, διευκρινίζεται ότι ο αποκτών δεν πρέπει να αναγνωρίζει ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία, όπως ορίζονται στο ΔΛΠ 37, κατά την ημερομηνία απόκτησης.
- ΔΛΠ 16 (Τροποποίηση) «Ενσώματα πάγια - Έσοδα πριν από την προβλεπόμενη χρήση». Η τροποποίηση εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022): Η τροποποίηση απαγορεύει στην οντότητα να αφαιρεί από το κόστος ενσώματου παγίου τυχόν έσοδα που λαμβάνονται από την πώληση ειδών που παράγονται ενώ η οντότητα προετοιμάζει το πάγιο για την προοριζόμενη χρήση του. Απαιτεί επίσης από τις οντότητες να γνωστοποιούν χωριστά τα ποσά των εσόδων και των δαπανών που σχετίζονται με τέτοια παραγόμενα είδη που δεν αποτελούν αποτέλεσμα της συνήθους δραστηριότητας της οντότητας.
- ΔΛΠ 37 (Τροποποίηση) «Προβλέψεις, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία - Επαχθείς συμβάσεις - Κόστος εκπλήρωσης μιας σύμβασης». Η τροποποίηση εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022: Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι «το κόστος εκπλήρωσης μιας σύμβασης» περιλαμβάνει το άμεσα συσχετιζόμενο κόστος της εκπλήρωσης αυτής της σύμβασης και την κατανομή άλλων δαπανών που σχετίζονται άμεσα με την εκτέλεσή της. Η τροποποίηση διευκρινίζει επίσης ότι, προτού αναγνωριστεί χωριστή πρόβλεψη για επαχθή σύμβαση, μια οντότητα αναγνωρίζει τυχόν ζημιά απομείωσης στα περιουσιακά στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν για την εκπλήρωση της σύμβασης, και όχι σε περιουσιακά στοιχεία που ήταν αφοσιωμένα μόνο στη συγκεκριμένη σύμβαση.
- ΔΠΧΑ 16 (Τροποποίηση) «Διευκολύνσεις σε ενοίκια που σχετίζονται με τον COVID-19 – Παράταση περιόδου εφαρμογής». Η τροποποίηση εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Απριλίου 2021. Η τροποποίηση παρατείνει την εφαρμογή της πρακτικής διευκόλυνσης που δόθηκε για τις παραχωρήσεις σε ενοίκια κατά ένα έτος για να καλύψει τις μειώσεις στα ενοίκια που οφείλονται την ή έως την 30 Ιουνίου 2022.

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

- ΔΛΠ 1 (Τροποποίηση) «Ταξινόμηση των Υποχρεώσεων ως Βραχυπρόθεσμες ή Μακροπρόθεσμες». Η τροποποίηση εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023: Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι οι υποχρεώσεις ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες βάσει των δικαιωμάτων που είναι σε ισχύ στη λήξη της περιόδου αναφοράς. Η ταξινόμηση δεν επηρεάζεται από τις προσδοκίες της οντότητας ή από γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς. Επιπλέον, η τροποποίηση αποσαφηνίζει τη σημασία του όρου «διακανονισμός» μιας υποχρέωσης του ΔΛΠ 1.
- ΔΛΠ 1 (Τροποποιήσεις) «Παρουσίαση των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων» και Δεύτερη Δήλωση Πρακτικής ΔΠΧΑ 2 «Γνωστοποίηση των Λογιστικών Πολιτικών»: Οι Τροποποιήσεις ισχύουν για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023. Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν το πώς θα πρέπει οι εταιρείες να διακρίνουν τις αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές από τις αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις.
- ΔΛΠ 8 (Τροποποιήσεις): Λογιστικές πολιτικές, αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις και σφάλματα: Ορισμός των λογιστικών εκτιμήσεων. Οι τροποποιήσεις τίθενται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2023 . Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν το πώς θα πρέπει οι εταιρείες να διακρίνουν τις αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές από τις αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις.
- ΔΛΠ 12 (Τροποποιήσεις) «Αναβαλλόμενος φόρος που σχετίζεται με περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις που προκύπτουν από μία ενιαία συναλλαγή». Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023. 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.

2.3 Πρότυπα, Διερμηνείες και Τροποποιήσεις υφιστάμενων προτύπων που έχουν εκδοθεί αλλά δεν ισχύουν ακόμη – (συνέχεια)

- Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2018-2020 (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022)
 - ο ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα»: Η τροποποίηση εξετάζει ποια έξοδα πρέπει να περιληφθούν στην αξιολόγηση του 10% για την αποαγνώριση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων. Τα σχετικά κόστη ή αμοιβές θα μπορούσαν να καταβληθούν είτε σε τρίτους είτε στον δανειστή. Σύμφωνα με την τροποποίηση, το κόστος ή οι αμοιβές που καταβάλλονται σε τρίτους δεν θα συμπεριλαμβάνονται στην αξιολόγηση του 10%.
 - ο ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις»: Η τροποποίηση αφαίρεσε το παράδειγμα για πληρωμές από τον εκμισθωτή σχετικά με τις βελτιώσεις μισθωμάτων στο επεξηγηματικό παράδειγμα 13 του προτύπου, προκειμένου να εξαλειφθεί οποιαδήποτε πιθανή σύγχυση σχετικά με τον χειρισμό των κινήτρων μίσθωσης.

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

2.4 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών

Οι κυριότερες λογιστικές πολιτικές που υιοθετήθηκαν στην ετοιμασία αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων αναφέρονται πιο κάτω. Αυτές οι πολιτικές έχουν εφαρμοστεί με συνέπεια για όλες τις περιόδους που παρουσιάζονται σε αυτές τις χρηματοοικονομικές 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 χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας αποτιμώνται χρησιμοποιώντας το νόμισμα του κύριου οικονομικού περιβάλλοντος μέσα στο οποίο λειτουργεί η Εταιρεία ("το νόμισμα λειτουργίας"). Οι χρηματοοικονομικές 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 ζημίες 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.

2.4 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

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 χρηματοοικονομικές 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 ροών του, ή όταν μεταβιβάζει τα συμβατικά δικαιώματα επί των ταμειακών ροών 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 στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης 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 ταυτόχρονα την υποχρέωση. Έσοδα και έξοδα παρουσιάζονται σε καθαρή βάση μόνο όταν επιτρέπεται από τα λογιστικά πρότυπα, ή όταν αφορούν κέρδη και ζημίες 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.

2.4 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Τόκοι – Δανειακές Υποχρεώσεις και 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.

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

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Για σκοπούς της κατάστασης ταμειακών ροών, τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αποτελούνται από καταθέσεις όψεως 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 χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Στην αντίθετη περίπτωση γνωστοποιούνται στις σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

3. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις, κρίσεις και παραδοχές

Η ετοιμασία των χρηματοοικονομικών 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 χρηματοοικονομικές 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 χρηματοοικονομικές 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 5.1).

ONAR CITY PROPERTIES A.E.

3. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις, κρίσεις και παραδοχές (συνέχεια)

• 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 προκύπτουν 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 έξοδα διοίκησης και λοιπά λειτουργικά έξοδα της Εταιρείας αναλύονται ως εξής :

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Αμοιβές συμβούλων	20.694	24.738
Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών	5.120	5.000
Έξοδα επισκευών και συντηρήσεων κτιρίων	133.073	135.588
Ασφάλιστρα κτιρίων	14.012	15.502
Φόρος ακίνητης περιουσίας (ΕΝΦΙΑ)	323.074	331.755
Λοιπά έξοδα	79.553	38.625
Σύνολο	575.526	550.409

5.1 Επενδυτικά ακίνητα

Τα επενδυτικά ακίνητα της Εταιρείας αναλύονται ως εξής :

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Λ. Αμαλίας 12, Αθήνα	13.900.000	13.550.000
Λ. Αμαλίας 14, Αθήνα	10.380.000	10.085.000
Άρεως 2 ^Α , Βουλιαγμένη	1.721.000	1.625.000
Σύνολο	26.001.000	25.260.000

Η κίνηση των επενδυτικών ακινήτων έχει ως εξής:

	<u>Λ.Αμαλίας 12</u>	<u>Λ.Αμαλίας 14</u>	<u>Άρεως 2α</u>	<u>Σύνολο</u>
Αναπόσβεστο υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2020	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
Προσθήκες	2.430	-	-	2.430
Αύξηση/(Μείωση) λόγω εκτίμησης στην εύλογη αξία	347.570	295.000	96.000	738.570
Αναπόσβεστο υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021	13.900.000	10.380.000	1.721.000	26.001.000

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 31/12/2021 και 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.

ONAR CITY PROPERTIES A.E.

5.1 Επενδυτικά ακίνητα (συνέχεια)

ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΑΚΙΝΗΤΟ	ΜΕΘΟΔΟΣ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ 2021	ΜΕΘΟΔΟΣ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ 2020
ΑΡΕΩΣ 2 ^α	Εισοδηματική κεφαλαιοποίηση (income capitalization)	Εισοδηματική κεφαλαιοποίηση (income capitalization)
Λ. ΑΜΑΛΙΑΣ 12	Εισοδηματική κεφαλαιοποίηση (income capitalization) και Συγκριτική μέθοδος πωλήσεων (sales comparison)	Εισοδηματική κεφαλαιοποίηση (income capitalization)
Λ. ΑΜΑΛΙΑΣ 14	Εισοδηματική κεφαλαιοποίηση (income capitalization) και Συγκριτική μέθοδος πωλήσεων (sales comparison)	Εισοδηματική κεφαλαιοποίηση (income capitalization) και Συγκριτική μέθοδος πωλήσεων (sales comparison)

ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ	2021	2020
Ποσοστό Απόδοσης (Yield rate)	6,9% - 8,00%	7,00% - 8,00%
Επιτόκιο Προεξόφλησης (Discount rate)	8,8%	8,8%
Ενοίκια γραφείων (market data)	€117,7 – 276 τ.μ./χρόνο	€109,2 – 264 τ.μ./χρόνο

Επί των ακινήτων της οδού Αμαλίας 12 και Αμαλίας 14 υφίστανται εμπράγματα βάρη αναφορικά με το δάνειο της Εταιρείας (βλέπε Σημείωση 10).

5.2 Λοιπά πάγια στοιχεία

Τα λοιπά πάγια στοιχεία της Εταιρείας αναλύονται ως εξής :

	<u>Μηχανήματα</u>	<u>Λοιπός Εξοπλισμός</u>	<u>Σύνολο</u>
Αναπόσβεστο υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2020	16.705	901	17.606
Προσθήκες	-	-	-
Αποσβέσεις χρήσεως	(2.386)	(200)	(2.586)
Αναπόσβεστο υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2020	14.319	701	15.020
Προσθήκες	-	7.006	7.006
Αποσβέσεις χρήσεως	(2.387)	(199)	(2.586)
Αναπόσβεστο υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021	11.932	7.508	19.440

6.1 Λοιπές απαιτήσεις

Οι λοιπές απαιτήσεις αναλύονται στον κατωτέρω πίνακα:

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Έξοδα επομένων χρήσεων (ασφάλιστρα κτιρίων)	6.956	848
Σύνολο	6.956	848

6.2 Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο

Οι λοιπές απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο αναλύονται στον κατωτέρω πίνακα:

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Απαιτήσεις από το Δημόσιο	-	107.691
Σύνολο	-	107.691

Η Εταιρεία μέχρι την 31 Δεκεμβρίου 2021 είχε συνάψει σύμβαση μίσθωσης με το Υπουργείο Τουρισμού, αναφορικά με το επενδυτικό ακίνητο που βρίσκεται στην Λ. Αμαλίας 12 (βλέπε επιπλέον Σημείωση 19).

Η ανωτέρω απαίτηση που εμφανίζεται στις 31/12/2020 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.

ONAR CITY PROPERTIES A.E.

7. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

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

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Καταθέσεις όψεως σε Ευρώ	503.118	419.218
Σύνολο	503.118	419.218

8. Μετοχικό κεφάλαιο

Στις 31 Δεκεμβρίου 2021 το καταβλημένο εταιρικό κεφάλαιο της Εταιρείας διαιρείται σε 9.524.467 μετοχές ονομαστικής αξίας Ευρώ 1,00 η κάθε μία, και ανέρχεται σε Ευρώ 9.524.467.

Η Εταιρεία εντός της χρήσης, και συγκεκριμένα την 24/12/2021, προέβη σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου συνολικού ποσού €375.000, με καταβολή μετρητών και την έκδοση 375.000 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 €1.125.000) 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").

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>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Δοσμένες εγγυήσεις ΔΕΗ Αμαλίας 12-14	7.000	7.000
Δοσμένες εγγυήσεις ΕΛΤΑ (Ηλ.Ρεύμα) Αμαλίας 14	3.000	3.000
Σύνολο	10.000	10.000

10. Δανειακές υποχρεώσεις

Οι δανειακές υποχρεώσεις αναλύονται ως εξής :

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Υπόλοιπο δανείου	12.750.000	14.250.000
Μείον : Αναπόσβεστο υπόλοιπο εξόδων έκδοσης δανείου	(59.633)	(89.335)
Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων	12.690.367	14.160.665
Βραχυπρόθεσμο μέρος δανειακής υποχρέωσης	(1.472.754)	(1.470.298)
Μακροπρόθεσμο μέρος δανειακής υποχρέωσης	11.217.613	12.690.367

Οι ελάχιστες πληρωμές των δανειακών υποχρεώσεων έχουν ως ακολούθως :

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</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	9.750.000	11.250.000
Σύνολο	12.750.000	14.250.000

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" (ΑΡΙΟΝΑ ΕΛΛΑΣ) 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%. Στις 23 Ιουλίου 2021 υπεγράφη δεύτερη συμπληρωματική/τροποποιητική σύμβαση μεταξύ της Εταιρείας, της ΑΡΙΟΝΑ ΕΛΛΑΣ, και της τραπεζικής εταιρείας "ALPHA BANK A.E.", προκειμένου για την αναγνώριση και της Εταιρείας ως καθολικού διαδόχου της διασπώσας ΑΡΙΟΝΑ ΕΛΛΑΣ και την τροποποίηση της ονομασίας του αντισυμβαλλόμενου (από το όνομα της ΑΡΙΟΝΑ ΕΛΛΑΣ στο όνομα της Εταιρείας).

ONAR CITY PROPERTIES A.E.

10. Δανειακές Υποχρεώσεις (συνέχεια)

Σύμφωνα με την αρχική σύμβαση έχουν δοθεί εξασφαλίσεις και εγγυήσεις που συνίστανται σε εμπράγματα βάρη 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 2021, ποσού 1.500.000 Ευρώ, εμφανίζεται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας ως "βραχυπρόθεσμη δανειακή υποχρέωση", στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις.

Το κονδύλι "Τόκοι και συναφή έξοδα" αναλύεται ως κατωτέρω :

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Τόκοι χρήσεως	439.361	508.709
Εισφορά 0,6% Ν.128/75	81.750	90.750
Τραπεζικά έξοδα	673	980
Σύνολο	521.784	600.439

11. Ληφθείσες εγγυήσεις

Το κονδύλι "ληφθείσες εγγυήσεις", αφορά το ποσό που έχει προκαταβληθεί από τους ενοικιαστές του κτιρίου Άρεως 2Α στη Βουλιαγμένη και το οποίο είναι επιστρεπτέο σε αυτούς κατά τη λήξη των αντίστοιχων συμβάσεων μίσθωσης. Δεδομένου ότι οι λήξεις των συμβάσεων εκτείνονται σε διάστημα μεγαλύτερο των 12 μηνών, η υποχρέωση κατατάσσεται στις μακροπρόθεσμες.

12. Δεδουλευμένα έξοδα

Τα δεδουλευμένα έξοδα αναλύονται ως κατωτέρω :

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Δικηγορικές αμοιβές	-	3.407
Εισφορά 0,6% Ν.128/75	6.375	-
Λογαριασμοί ΕΥΔΑΠ/ΔΕΗ	5.561	3.557
Αμοιβές συμβούλων	-	14.350
Δεδουλευμένοι τόκοι και συναφή έξοδα (Σημείωση 10)	65.340	78.879
Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών	5.000	4.000
Σύνολο	82.276	104.193

13. 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 31/12/2021, η Εταιρεία πραγματοποίησε έσοδα από μισθώματα συνολικού ποσού €1.072.404 (2020: €1.072.026).

14. 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 10) 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 :

ONAR CITY PROPERTIES A.E.

14. Στόχοι, πολιτικές και διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

	Αύξηση/Μείωση σε μονάδες βάσης		Μεταβολή στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος	
	Μείωση	Αύξηση	Μείωση	Αύξηση
31 Δεκεμβρίου 2021	- 50 MB	+50 MB	69.021	69.021
Σύνολο	-	-	69.021	69.021

	Αύξηση/Μείωση σε μονάδες βάσης		Μεταβολή στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος	
	Μείωση	Αύξηση	Μείωση	Αύξηση
31 Δεκεμβρίου 2020	- 50 MB	+50 MB	76.875	76.875
Σύνολο	-	-	76.875	76.875

Κίνδυνος Ρευστότητας

Κίνδυνος ρευστότητας είναι ο υφιστάμενος ή μελλοντικός κίνδυνος για τα κέρδη και το κεφάλαιο που απορρέει από αδυναμία της Εταιρείας να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της 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.

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

	Σε ένα έτος	2 έως 5 έτη	> 5 ετών	Σύνολο
Δεκέμβριος 2021				
Δανειακές υποχρεώσεις προς τράπεζες	(1.500.000)	(11.750.000)	-	(12.750.000)
Δεκέμβριος 2020				
Δανειακές υποχρεώσεις προς τράπεζες	(1.500.000)	(12.750.000)	-	(14.250.000)

Μετοχικός κίνδυνος

Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε μετοχικό κίνδυνο.

Κεφαλαιουχικός Κίνδυνος

Ο δείκτης χρέους της Εταιρείας αναλύεται ως κατωτέρω :

Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Κυκλοφορούν ενεργητικό	26.020.440	25.275.020
Σύνολο ενεργητικού	520.074	538.009
Δανειακές υποχρεώσεις	<u>26.540.514</u>	<u>25.813.029</u>
Λοιπές υποχρεώσεις	12.690.367	14.160.665
Σύνολο υποχρεώσεων	112.666	125.988
Σύνολο	12.803.033	14.286.653
	48,24 %	55,35 %

15. Μερίσματα

Η Εταιρεία δεν προέβη στην καταβολή οιασδήποτε μερίσματος για τις χρήσεις που έληξαν στις 31 Δεκεμβρίου 2021 και 2020.

ONAR CITY PROPERTIES A.E.

16. 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 χρηματοοικονομικές της καταστάσεις και, ως εκ τούτου, δεν έχει γίνει οποιαδήποτε πρόβλεψη στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις σε σχέση με αυτό το θέμα.

17. Φόρος Εισοδήματος (Τρέχων και Αναβαλλόμενος)

Ο συντελεστής φορολογίας για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021 είναι 22%, ενώ για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2020 ήταν 24%.

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Τρέχων φόρος εισοδήματος	-	-
Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος	8.321	(21.441)
Σύνολο	8.321	(21.441)

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

Την 1 ^η Ιανουαρίου 2020	-
Αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση στα αποτελέσματα	(21.441)
Την 31^η Δεκεμβρίου 2020	(21.441)
Αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση στα αποτελέσματα	8.321
Την 31^η Δεκεμβρίου 2021	(13.120)

Η συμφιλίωση της δαπάνης φόρου εισοδήματος με τη δαπάνη φόρου εισοδήματος βάσει του λογιστικού κέρδους της Εταιρείας και των εφαρμόσιμων φορολογικών συντελεστών για τις χρήσεις που έληξαν στις 31 Δεκεμβρίου 2021 και 2020, έχει ως ακολούθως:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Κέρδος πριν τη φορολογία	711.105	422.341
Φόρος εισοδήματος με βάσει τον ισχύοντα φορολογικό συντελεστή 22% (2020: 24%)	156.443	101.362
Φορολογική επίδραση από μη εκπιπτόμενες δαπάνες	6.534	7.717
Φορολογική επίδραση από αναμορφώσεις εσόδων	(405.687)	(389.597)
Φορολογική επίδραση από ζημιές που μεταφέρονται	242.710	280.518
Φορολογική επίδραση λόγω αλλαγής φορολογικού συντελεστή	1.787	-
Λοιπά	6.534	(21.441)
Σύνολο	8.321	(21.441)

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 2021 σε €2.270.947 για τις οποίες δεν έχει αναγνωρισθεί αναβαλλόμενη φορολογία στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής 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.

18. 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 για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021 ανήλθε στα €100 (2020: €100). Δεν υπάρχει ανοικτό υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2021 και 2020.

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 2021 ανήλθαν σε €4.520, ενώ κατά τη διάρκεια του έτους που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2020 ανήλθαν σε €8.888. Δεν υπάρχει ανοικτό υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2021 και 2020.

19. Γεγονότα μεταγενέστερα της ημερομηνίας αναφοράς

Εντός του πρώτου εξαμήνου του 2022 ο μέτοχος εισέφερε στην Εταιρεία συνολικά Ευρώ 970.000 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 2022.

Εντός του έτους 2022 και συγκεκριμένα στις 21/2/2022 η Εταιρεία σύναψε νέα σύμβαση μίσθωσης με το Υπουργείο Τουρισμού αναφορικά με το επενδυτικό ακίνητο που βρίσκεται στην Λ. Αμαλίας 12 διάρκειας 12 ετών, με έναρξη μίσθωσης από την 1/3/2022. Το μηνιαίο μίσθωμα συμφωνήθηκε στο ποσό €110.000. Ομοίως, εντός του έτους 2022 και συγκεκριμένα στις 21/2/2022 η Εταιρεία σύναψε νέα σύμβαση μίσθωσης με το Υπουργείο Τουρισμού αναφορικά με το επενδυτικό ακίνητο που βρίσκεται στην Λ. Αμαλίας 14 διάρκειας 12 ετών, με έναρξη μίσθωσης από την 1/4/2022. Το μηνιαίο μίσθωμα συμφωνήθηκε στο ποσό €90.000.

Η συνεχιζόμενη εισβολή της Ρωσίας στην Ουκρανία, η οποία ξεκίνησε στις 24 Φεβρουαρίου 2022, καθώς και οι κυρώσεις που επιβλήθηκαν κατά της Ρωσίας, έχουν οδηγήσει σε σημαντική παγκόσμια μακροοικονομική αβεβαιότητα. Η Εταιρεία παρακολουθεί στενά την εξελισσόμενη κρίση και παρόλο που επί του παρόντος, η κλίμακα και η διάρκεια αυτών των εξελίξεων παραμένει αβέβαιη, η τρέχουσα χρηματοοικονομική θέση, οι επιδόσεις και η ρευστότητα της Εταιρείας δεν έχουν επηρεαστεί αρνητικά

Δεν υπήρξαν περαιτέρω γεγονότα μεταγενέστερα της 31 Δεκεμβρίου 2021 που να επηρεάζουν τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Αθήνα, 22/06/2022

.....
ΜΙΧΑΗΛ ΓΙΑΛΟΥΡΗΣ
ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.

.....
ΕΛΕΝΗ ΝΙΚΑΝΔΡΟΥ
ΜΕΛΟΣ Δ.Σ.

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