

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**

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

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

Για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ	ΣΕΛΙΔΑ
Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου προς την Τακτική Συνέλευση των Μετόχων	3
Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος	5
Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	6
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	7
Κατάσταση Ταμειακών Ροών	8
Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	9 - 19

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 01/01/2022-31/12/2022 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.

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 2022.

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. Τα κέρδη προ φόρων ανέρχονται σε Ευρώ 27.694.365 για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022 και σε Ευρώ 711.105 για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021 και οφείλονται κυρίως στα κέρδη που προέκυψαν από την πώληση δύο εκ των ακινήτων της εταιρείας. Το σύνολο ενεργητικού ανέρχεται σε Ευρώ 31.169.146 την 31 Δεκεμβρίου 2022 και σε Ευρώ 26.540.514 την 31 Δεκεμβρίου 2021, ενώ η καθαρή θέση ανέρχεται σε Ευρώ 28.990.946 και σε Ευρώ 13.723.543 αντίστοιχα. Ο δείκτης χρέους της Εταιρείας ανέρχεται σε 0,38% (2021: 48,24%). Ο δείκτης αποδοτικότητας των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας (αποτέλεσμα προ φόρων προς ίδια κεφάλαια) ανέρχεται σε 95,53% (2021: 5,18%). 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 της καταστάσεις.

Οι κυριότεροι κίνδυνοι και αβεβαιότητες που αντιμετωπίζει η Εταιρεία και οι ενέργειες που λαμβάνει για αντιμετώπιση τους, αναφέρονται στη Σημείωση 14 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Αποτελέσματα και Μερίσματα

Τα αποτελέσματα της Εταιρείας για το έτος παρουσιάζονται στη σελίδα 5 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Το Διοικητικό Συμβούλιο δεν εισηγείται τη διανομή μερίσματος.

Μετοχικό κεφάλαιο

Η Εταιρεία εντός της χρήσης, και συγκεκριμένα την 21/10/2022, προέβη σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου συνολικού ποσού Ευρώ 3.078.750, με κεφαλαιοποίηση του αποθεματικού διαφοράς από την υπέρ το άρτιο έκδοση ονομαστικών μετοχών και την έκδοση 3.078.750 ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας Ευρώ 1,00 έκαστην. Περαιτέρω, αποφασίσθηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με καταβολή μετρητών κατά το ποσό του Ευρώ 1.620.000,00, και την έκδοση 1.620.000 ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας Ευρώ 1,00 έκαστη.

Κατά την με ημερομηνία 07/11/2022 η εταιρεία προέβη σε μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά Ευρώ 13.000.000 διά της ακυρώσεως 13.000.000 ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας Ευρώ 1,00 έκαστης και την επιστροφή στη μοναδική μέτοχο της Εταιρείας, διά της καταβολής μετρητών, δεκατριών εκατομμυρίων Ευρώ 13.000.000.

Έτσι το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σήμερα στο ποσό του Ευρώ 1.223.217 διαιρούμενο σε 1.223.217 ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας Ευρώ 1,00 έκαστης.

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.

ONAR CITY PROPERTIES A.E.

Περιβαλλοντικά Ζητήματα

Για την εταιρεία είναι πρώτιστης 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 2022, περιγράφονται στη Σημείωση 19 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Αθήνα, 30/06/2023

.....
ΜΙΧΑΗΛ ΓΙΑΛΟΥΡΗΣ
ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.

.....
ΕΛΕΝΗ ΝΙΚΑΝΔΡΟΥ
ΜΕΛΟΣ Δ.Σ.

ONAR CITY PROPERTIES A.E.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

Για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022

(Ποσά σε Ευρώ)

	<u>Σημ.</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Κύκλος εργασιών (Παροχή υπηρεσιών εκμίσθωσης)	13	1.805.513	1.072.404
Λοιπά συνήθη έσοδα		-	27
Έξοδα διοίκησης και λοιπά λειτουργικά έξοδα	4	(768.191)	(575.526)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων	5.2	(3.653)	(2.586)
Κέρδη αποτίμησης ακινήτων στην εύλογη αξία	5.1	17.153.507	738.570
Λοιπά έσοδα και κέρδη	5.1	9.973.087	-
Λοιπά έξοδα και ζημιές		(4.507)	-
Τόκοι και συναφή κονδύλια (καθαρό ποσό)	10	(461.391)	(521.784)
Αποτέλεσμα προ φόρων		27.694.365	711.105
Φόροι εισοδήματος	17	(1.046.962)	8.321
Αποτέλεσμα χρήσης μετά από φόρους		26.647.403	719.426
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης		-	-
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		26.647.403	719.426

Οι σημειώσεις στις σελίδες 12 έως 19 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

ONAR CITY PROPERTIES A.E.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

Της 31 Δεκεμβρίου 2022

(Ποσά σε Ευρώ)

	<u>Σημ.</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Ενεργητικό			
Μη Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Επενδυτικά ακίνητα	5.1	-	26.001.000
Λοιπά πάγια στοιχεία	5.2	-	19.440
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		-	26.020.440
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Λοιπές απαιτήσεις	6	517	6.956
Δοσμένες εγγυήσεις	9	10.000	10.000
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	7	26.538.629	503.118
Ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση	5.1	4.620.000	-
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		31.169.146	520.074
Σύνολο ενεργητικού		31.169.146	26.540.514
Παθητικό			
Ίδια κεφάλαια			
Καταβλημένα κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	8	1.223.217	9.524.467
Τακτικό αποθεματικό	8	407.739	-
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	8	-	3.078.750
Αποτελέσματα εις νέο		27.359.990	1.120.326
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		28.990.946	13.723.543
Υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	10	-	11.217.613
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	17	553.507	13.120
Ληφθείσες εγγυήσεις	11	18.234	18.234
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		571.541	11.248.967
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Υποχρεώσεις προς προμηθευτές		14.770	8.185
Λοιπές υποχρεώσεις	16	1.000.819	818
Δεδουλευμένα έξοδα	12	19.373	82.276
Υποχρεώσεις προς Ελληνικό Δημόσιο		65.235	3.971
Φόρος Εισοδήματος	17	506.462	-
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	10	-	1.472.754
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		1.606.659	1.568.004
Σύνολο υποχρεώσεων		2.178.200	12.816.971
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		31.169.146	26.540.514

Οι σημειώσεις στις σελίδες 12 έως 19 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

ONAR CITY PROPERTIES A.E.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

Για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022

(Ποσά σε Ευρώ)

	Σημ.	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Τακτικό Αποθεματικό	Αποτελέσμα α εις νέο	Σύνολο
Την 1 Ιανουαρίου 2021		9.149.467	1.953.750	-	400.900	11.504.117
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου		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
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	8	4.698.750	(3.078.750)	-	-	1.620.000
Μείωση μετοχικού κεφαλαίου	8	(13.000.000)	-	-	-	(13.000.000)
Τακτικό αποθεματικό		-	-	407.739	-	407.739
Αποτέλεσμα χρήσης		-	-	-	26.239.664	26.239.664
Στις 31 Δεκεμβρίου 2022		1.223.217	-	407.739	27.359.990	28.990.946

Οι σημειώσεις στις σελίδες 12 έως 19 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

ONAR CITY PROPERTIES A.E.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

Για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου
2022

(Ποσά σε Ευρώ)

	Σημ.	2022	2021
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες			
Αποτέλεσμα προ φόρων		27.694.365	711.105
Αναπροσαρμογές για:			
Αποσβέσεις	5.2	3.653	2.586
Κέρδη αποτίμησης επενδυτικών ακινήτων	5.1	(17.153.507)	(738.570)
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων (Αύξηση)/Μείωση σε:	5.1	(9.973.087)	-
Απαιτήσεις		6.437	101.835
Αύξηση/(Μείωση) σε:			
Υποχρεώσεις		1.067.850	8.595
Δεδουλευμένα έξοδα		(62.903)	(21.917)
Καθαρές ταμειακές ροές από/(για) λειτουργικές δραστηριότητες		1.582.808	63.634
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Επενδύσεις σε ακίνητα	5.1	(476.930)	(9.436)
Είσπραξη από πώληση ακινήτων	5.1	49.000.000	
Καθαρές ταμειακές ροές για επενδυτικές δραστηριότητες		48.523.070	(9.436)
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Πληρωμές δανειακών υποχρεώσεων	10	(12.690.367)	(1.470.298)
Αύξηση στο μετοχικό κεφάλαιο	8	1.620.000	1.500.000
Μείωση στο μετοχικό κεφάλαιο	8	(13.000.000)	-
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		(24.070.367)	29.702
Καθαρή αύξηση/(μείωση) σε ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		26.035.511	83.900
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα:			
Στην αρχή της χρήσης		503.118	419.218
Στο τέλος της χρήσης	7	26.538.629	503.118

Οι σημειώσεις στις σελίδες 12 έως 19 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 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.

Δεν αναμένονται αλλαγές στις δραστηριότητες της Εταιρείας μέσα στους επόμενους 12 μήνες από την ημερομηνία αναφοράς 31 Δεκεμβρίου 2022.

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 30/06/2023 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 έληξε 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.

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 οικονομική θέση, οι επιδόσεις και η ρευστότητα της Εταιρείας δεν έχουν επηρεαστεί αρνητικά.

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 2022 κανένα εκ των οποίων δεν είχε επίδραση στην Εταιρεία κατά την περίοδο αναφοράς:

- ΔΛΠ 16 . (Τροποποίηση) «Ενσώματα πάγια - Έσοδα πριν από την προβλεπόμενη χρήση»
- ΔΛΠ 37 (Τροποποίηση) «Επαχθείς συμβάσεις - Κόστος εκπλήρωσης μιας σύμβασης»
- ΔΠΧΑ 3 (Τροποποίηση) «Αναφορά στο Εννοιολογικό Πλαίσιο
- ΔΠΧΑ 16 (Τροποποίηση) «Διευκολύνσεις σε ενοίκια που σχετίζονται με τον COVID-19 – Παράταση περιόδου εφαρμογής
- Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2018-2020
- ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα»
- ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις»

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

- ΔΛΠ 1 (Τροποποιήσεις) «Ταξινόμηση των Υποχρεώσεων ως Βραχυπρόθεσμες ή Μακροπρόθεσμες». Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023: Οι τροποποιήσεις απαιτούν από τις εταιρείες να παρέχουν πληροφορίες ως προς τις λογιστικές τους πολιτικές όταν αυτές είναι ουσιώδεις και παρέχουν καθοδήγηση σχετικά με την έννοια του ουσιώδους όταν αυτή εφαρμόζεται σε γνωστοποιήσεις λογιστικών πολιτικών.
- 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.

(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 2024: 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 (Τροποποίηση) «Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις με Ρήτρες» Η τροποποίηση εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024. Η τροποποίηση εφαρμόζεται ότι μόνο οι ρήτρες με τις οποίες μια εταιρεία απαιτείται να συμμορφώνεται πριν ή κατά τη λήξη της περιόδου αναφοράς επηρεάζουν το δικαίωμα της εταιρείας να αναβάλλει το διακανονισμό μιας υποχρέωσης για τουλάχιστον δώδεκα μήνες μετά την ημερομηνία αναφοράς (και συνεπώς πρέπει να ληφθούν υπόψη κατά την αξιολόγηση της κατάταξης μιας υποχρέωσης ως βραχυπρόθεσμης ή μακροπρόθεσμης). Τέτοιες ρήτρες επηρεάζουν το κατά πόσο το δικαίωμα υπάρχει στο τέλος της περιόδου αναφοράς, ακόμη και αν η συμμόρφωση με τις ρήτρες αξιολογείται μετά την ημερομηνία αναφοράς. Το δικαίωμα αναβολής του διακανονισμού μιας υποχρέωσης δεν επηρεάζεται αν μια εταιρεία απαιτείται μόνο να συμμορφώνεται με ρήτρες μετά την περίοδο αναφοράς. Όμως, εάν το δικαίωμα της εταιρείας να αναβάλλει το διακανονισμό μιας υποχρέωσης εξαρτάται από τη συμμόρφωση της εταιρείας με ρήτρες εντός δώδεκα μηνών από την περίοδο αναφοράς, η εταιρεία γνωστοποιεί πληροφορίες που επιτρέπουν στους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων να κατανοήσουν τον κίνδυνο να καταστούν οι υποχρεώσεις πληρωτέες εντός δώδεκα μηνών από την περίοδο αναφοράς.
- ΔΠΧΑ 16 (Τροποποίηση) «Υποχρεώσεις Μίσθωσης σε Συναλλαγές Πώλησης και Επαναμίσθωσης» Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024: Οι τροποποιήσεις προσθέτουν απαιτήσεις μεταγενέστερης επιμέτρησης για συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης που πληρούν τις απαιτήσεις του ΔΠΧΑ 15 «Έσοδα από Συμβάσεις με Πελάτες» για να αντιμετωπιστούν λογιστικά ως πωλήσεις περιουσιακών στοιχείων. Οι τροποποιήσεις απαιτούν από τον πωλητή-μισθωτή να προσδιορίσει τα «μισθώματα» ή τα «αναθεωρημένα μισθώματα» με τέτοιο τρόπο ώστε ο πωλητής-μισθωτής να μην αναγνωρίσει κέρδος ή ζημιά που συνδέεται με το δικαίωμα χρήσης που διατηρείται από τον πωλητή-μισθωτή, μετά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου. 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 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.

2.4 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

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 καταχώρισεως 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.

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 τρέχοντων 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.

2.4 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

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 μια χρηματοοικονομική υποχρέωση όταν η σχετική συμβατική υποχρέωση εκπληρώνεται, ακυρώνεται ή εκπνέει.

Συμφηφισμός

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις συμφηφίζονται και το καθαρό ποσό απεικονίζεται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης μόνο όταν η Εταιρεία έχει νομικό δικαίωμα να συμφηφίσει 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 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 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.

Παύση 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 ρών, 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.

2.4 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

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).
- **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 έξοδα διοίκησης και λοιπά λειτουργικά έξοδα της Εταιρείας αναλύονται ως εξής :

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Αμοιβές συμβούλων	47.179	20.694
Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών	1.442	5.120
Έξοδα επισκευών και συντηρήσεων κτιρίων	178.809	133.073
Ασφάλιστρα κτιρίων	13.170	14.012
Φόρος ακίνητης περιουσίας (ΕΝΦΙΑ)	356.011	323.074
Λοιπά έξοδα	171.580	79.553
Σύνολο	768.191	575.526

ONAR CITY PROPERTIES A.E.

5.1 Επενδυτικά ακίνητα

Τα επενδυτικά ακίνητα της Εταιρείας αναλύονται ως εξής :

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Λ. Αμαλίας 12, Αθήνα	-	13.900.000
Λ. Αμαλίας 14, Αθήνα	-	10.380.000
Άρεως 2 ^α , Βουλιαγμένη	4.619.703	1.721.000
Σύνολο	4.619.703	26.001.000

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 2021	13.550.000	10.085.000	1.625.000	25.260.000
Προσθήκες	2.430	-	-	2.430
Αύξηση 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
Προσθήκες	14.359	438.206	-	452.565
Αύξηση λόγω εκτίμησης στην εύλογη αξία	7.880.000	6.374.804	2.898.703	17.153.507
Πώληση ακινήτων	(21.794.359)	(17.193.010)	-	(38.987.369)
Αναπόσβεστο υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022	-	-	4.619.703	4.619.703

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 την 30/06/2022. Η αποτίμηση των επενδυτικών ακινήτων πραγματοποιήθηκε με βάση την εισοδηματική προσέγγιση (ανάλυση προ εξοφλημένων ταμειακών ροών) ενώ για την 31 Δεκεμβρίου 2021 η αποτίμηση βασίστηκε σε 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. Οι κύριες παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας στις 30 Ιουνίου 2022 περιλάμβαναν επιτόκιο απόδοσης 7,25% και προεξοφλητικό επιτόκιο 7,75%.

ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΑΚΙΝΗΤΟ	ΜΕΘΟΔΟΣ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ 2022	ΜΕΘΟΔΟΣ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ 2021
ΑΡΕΩΣ 2 ^α	Διακρατούμενο προς πώληση	Εισοδηματική κεφαλαιοποίηση (income capitalization)
Λ. ΑΜΑΛΙΑΣ 12	Εισοδηματική κεφαλαιοποίηση (income capitalization)	Εισοδηματική κεφαλαιοποίηση (income capitalization) και Συγκριτική μέθοδος πωλήσεων (sales comparison)
Λ. ΑΜΑΛΙΑΣ 14	Εισοδηματική κεφαλαιοποίηση (income capitalization)	Εισοδηματική κεφαλαιοποίηση (income capitalization) και Συγκριτική μέθοδος πωλήσεων (sales comparison)

ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ	2022	2021
Ποσοστό Απόδοσης (Yield rate)	6,75% - 7,25%	6,9% - 8,00%
Επιτόκιο Προεξόφλησης (Discount rate)	7,75%	8,8%
Ενοίκια γραφείων (market data)	N/A	€117,7 – 276 τ.μ./χρόνο

ONAR CITY PROPERTIES A.E.

5.1 Επενδυτικά ακίνητα (συνέχεια)

Τον Νοέμβριο του 2022, η εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση δύο εκ των τριών (ως άνω) επενδυτικών ακινήτων, αυτών που βρίσκονται στην οδό Αμαλίας στην Αθήνα (Αμαλίας 12 και Αμαλίας 14), προς μη συνδεδεμένο μέρος έναντι συνολικού τιμήματος Ευρώ 49.000.000. Το κέρδος από την πώληση των ακινήτων ανέρχεται σε Ευρώ 9.973.087 και παρουσιάζεται χωριστά στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος της εταιρείας.

Επιπλέον του ανωτέρω, τον Δεκέμβριο του 2022, η εταιρεία σύνηψε προσύμφωνο για την πώληση και του τρίτου (εκ των ως άνω) επενδυτικού ακινήτου, που βρίσκεται στην Αθήνα (Βουλιαγμένη) στην οδό Άρεως 2^α. Το συνολικό συμφωνηθέν τίμημα είναι Ευρώ 4.620.000, ενώ η εταιρεία έλαβε προκαταβολή συνολικού ύψους Ευρώ 1.000.000 ως εγγύηση για την συναλλαγή με την υπογραφή του προσυμφώνου (σημείωση 16^α). Η πώληση ολοκληρώθηκε στις 23 Φεβρουαρίου 2023 με την εκπλήρωση όλων των προηγούμενων όρων και την παραλαβή του υπολοίπου ανταλλάγματος των Ευρώ 3.620.000. Στις 31 Δεκεμβρίου 2022 η εταιρεία διαπίστωσε ότι τα κριτήρια του ΔΠΧΑ 5 «Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται προς πώληση και διακοπείσες δραστηριότητες» πληρούνταν σε σχέση με το συγκεκριμένο επενδυτικό ακίνητο και ως εκ τούτου καταχώρησε την αξία του ακινήτου στα κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία.

5.2 Λοιπός εξοπλισμός

Ο λοιπός εξοπλισμός της Εταιρείας αναλύεται ως εξής :

	<u>Μηχάνηματα</u>	<u>Λοιπός Εξοπλισμός</u>	<u>Σύνολο</u>
Αναπόσβεστο υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2021	14.319	701	15.020
Προσθήκες/Μειώσεις	-	7.006	7.006
Αποσβέσεις χρήσεως	(2.387)	(199)	(2.586)
Αναπόσβεστο υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021	11.932	7.508	19.440
Προσθήκες/Μειώσεις	(9.744)	(5.746)	(15.490)
Αποσβέσεις χρήσεως	(2.188)	(1.465)	(3.653)
Αναπόσβεστο υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022	-	297	297

Ο ανωτέρω εξοπλισμός αφορά το επενδυτικό ακίνητο που βρίσκεται στην Αθήνα (Βουλιαγμένη) στην οδό Άρεως 2^α. Λόγω του ότι αποτελεί μέρος της ως άνω συμφωνίας (σημείωση 5.1) η αξία του συγκεκριμένου στοιχείου καταχωρήθηκε στα κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία.

6. Λοιπές απαιτήσεις

Οι λοιπές απαιτήσεις αναλύονται στον κατωτέρω πίνακα:

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Έξοδα επομένων χρήσεων (ασφάλιστρα κτιρίων)	517	6.956
Σύνολο	517	6.956

7. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

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

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Καταθέσεις όψεως σε Ευρώ	1.538.629	503.118
Καταθέσεις προθεσμίας σε Ευρώ	25.000.000	-
Σύνολο	26.538.629	503.118

8. Μετοχικό κεφάλαιο

Η Εταιρεία εντός της χρήσης, και συγκεκριμένα την 21/10/2022, προέβη σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου συνολικού ποσού Ευρώ 3.078.750, με κεφαλαιοποίηση του αποθεματικού διαφοράς από την υπέρ το άρτιο έκδοση ονομαστικών μετοχών και την έκδοση 3.078.750 ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας Ευρώ 1,00 έκαστην. Περαιτέρω, αποφασίσθηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με καταβολή μετρητών κατά το ποσό του Ευρώ 1.620.000,00, και την έκδοση 1.620.000 ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας Ευρώ 1,00 εκάστη.

Κατά την με ημερομηνία 07/11/2022 η εταιρεία προέβη σε μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά Ευρώ 13.000.000 διά της ακυρώσεως 13.000.000 ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας Ευρώ 1,00 εκάστης και την επιστροφή στη μοναδική μέτοχο της Εταιρείας, διά της καταβολής μετρητών, δεκατριών εκατομμυρίων Ευρώ 13.000.000.

ONAR CITY PROPERTIES A.E.

8. Μετοχικό κεφάλαιο (συνέχεια)

Έτσι το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σήμερα στο ποσό του Ευρώ 1.223.217 διαιρούμενο σε 1.223.217 ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας Ευρώ 1,00 εκάστης.

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.

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>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</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>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Υπόλοιπο δανείου	-	12.750.000
Μείον : Αναπόσβεστο υπόλοιπο εξόδων έκδοσης δανείου	-	(59.633)
Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων	-	12.690.367
Βραχυπρόθεσμο μέρος δανειακής υποχρέωσης	-	(1.472.754)
Μακροπρόθεσμο μέρος δανειακής υποχρέωσης	-	11.217.613

Οι ελάχιστες πληρωμές των δανειακών υποχρεώσεων έχουν ως ακολούθως :

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Εντός του 1 ^{ου} έτους	-	1.500.000
Στο 2 ^ο έτος	-	1.500.000
Κατά το 3 ^ο έως το 5 ^ο έτος	-	9.750.000
Σύνολο	-	12.750.000

Η εταιρεία είχε δανειακές υποχρεώσεις οι οποίες προέκυπταν από το έντοκο τραπεζικό δάνειο, το ανεξόφλητο υπόλοιπο του οποίου την 31 Δεκεμβρίου 2021 ανερχόταν σε Ευρώ 12.750.000. Σύμφωνα με την αρχική σύμβαση είχαν 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.

Η εταιρεία εντός του Νοεμβρίου 2023 και συγκεκριμένα στις 4/11/2023 ταυτόχρονα με την πώληση των ως άνω επενδυτικών ακινήτων που περιγράφονται στη σημείωση 5, εξόφλησε πλήρως το υπόλοιπο του εν λόγω δανείου καταβάλλοντας το ποσό των Ευρώ 11.239.593 (υπόλοιπο δανείου την 4/11/2023).

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Τόκοι χρήσεως	399.397	439.361
Εισφορά 0,6% Ν.128/75	61.500	81.750
Τραπεζικά έξοδα	494	673
Σύνολο	461.391	521.784

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>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Δικηγορικές αμοιβές	19.373	-
Εισφορά 0,6% Ν.128/75	-	6.375
Λογαριασμοί ΕΥΔΑΠ/ΔΕΗ	-	5.561
Δεδουλευμένοι τόκοι και συναφή έξοδα (Σημείωση 10)	-	65.340
Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών	-	5.000
Σύνολο	<u>19.373</u>	<u>82.276</u>

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 31/12/2022, η Εταιρεία πραγματοποίησε έσοδα από μισθώματα συνολικού ποσού €1.805.513 (2021: Ευρώ 1.072.404).

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. Η Εταιρεία κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022 δεν εκτίθεται σε σημαντικό επιτοκιακό κίνδυνο καθώς δεν έχει πλέον δανειακές υποχρεώσεις.

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.

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

Μετοχικός κίνδυνος

Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε μετοχικό κίνδυνο.

Κεφαλαιουχικός Κίνδυνος

Ο δείκτης χρέους της Εταιρείας αναλύεται ως κατωτέρω :

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	-	26.020.441
Κυκλοφορούν ενεργητικό	31.169.146	520.074
Σύνολο ενεργητικού	<u>31.169.146</u>	<u>26.540.514</u>
Δανειακές υποχρεώσεις	-	12.690.367
Λοιπές υποχρεώσεις	117.612	112.666
Σύνολο υποχρεώσεων	<u>117.612</u>	<u>12.803.032</u>
Σύνολο	<u>0,38 %</u>	<u>48,24 %</u>

ONAR CITY PROPERTIES A.E.

15. Προτεινόμενη διάθεση κερδών

Η κλειόμενη χρήση παρουσίασε κερδοφόρο αποτέλεσμα. Η διάθεση των κερδών της χρήσης παρουσιάζεται στον κατωτέρω πίνακα :

Τακτικό Αποθεματικό	407.739
Υπόλοιπο κερδών εις νέο (Αποτελέσματα εις νέο)	<u>26.239.664</u>
Σύνολο	<u>26.647.403</u>

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.

Τον Δεκέμβριο του 2022, η εταιρεία σύνηψε προσύμφωνο για την πώληση και του τρίτου (εκ των ως άνω) επενδυτικού ακινήτου, που βρίσκεται στην Αθήνα (Βουλιαγμένη) στην οδό Άρεως 2α. Το συνολικό συμφωνηθέν τίμημα είναι Ευρώ 4.620.000 (σημείωση 5.1), ενώ η εταιρεία έλαβε προκαταβολή συνολικού ύψους Ευρώ 1.000.000 ως εγγύηση για την συναλλαγή με την υπογραφή του προσυμφώνου. Η πώληση ολοκληρώθηκε στις 23 Φεβρουαρίου 2023 με την εκπλήρωση όλων των συμβατικών όρων και προϋποθέσεων και την παραλαβή του υπολοίπου ανταλλάγματος των Ευρώ 3.620.000. Το αναφερθέν ποσό που έχει προεισπραχθεί έχει καταχωρηθεί στο κονδύλι "Λοιπές υποχρεώσεις" το οποίο αναλύεται ως κατωτέρω :

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Προκαταβολή προσυμφώνου πώλησης ακινήτου Άρεως 2 ^α	1.000.000	-
Λοιπές προκαταβολές πελατών	819	819
Σύνολο	<u>1.000.819</u>	<u>819</u>

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 2022 είναι 22%, ενώ για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021 ήταν 22%.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Τρέχων φόρος εισοδήματος	506.775	-
Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος	540.187	(8.321)
Σύνολο	<u>1.046.962</u>	<u>(8.321)</u>

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 2021	(21.441)
Αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση στα αποτελέσματα	8.321
Την 31^η Δεκεμβρίου 2022	(13.120)
Αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση στα αποτελέσματα	(540.187)
Την 31^η Δεκεμβρίου 2022	<u>(553.307)</u>

ONAR CITY PROPERTIES A.E.

17. Φόρος Εισοδήματος (Τρέχων και Αναβαλλόμενος) (συνέχεια)

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 2022 και 2021, έχει ως ακολούθως:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Κέρδος πριν τη φορολογία	27.694.365	711.105
Φόρος εισοδήματος με βάσει τον ισχύοντα φορολογικό συντελεστή 22%	6.092.760	156.443
Φορολογική επίδραση από μη εκπιπτόμενες δαπάνες	34.613	6.534
Φορολογική επίδραση από αναμορφώσεις εσόδων	(5.120.990)	(405.687)
Φορολογική επίδραση από ζημιές που μεταφέρονται	(499.608)	242.710
Φορολογική επίδραση λόγω αλλαγής φορολογικού συντελεστή	-	1.787
Λοιπά	540.187	(6.534)
Σύνολο	1.046.962	(8.321)

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 2022 ανήλθε στα Ευρώ 100 (2021: Ευρώ 100). Δεν υπάρχει ανοικτό υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2022 και 2021.

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 2022 ανήλθαν σε Ευρώ 10.419, ενώ κατά τη διάρκεια του έτους που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021 ανήλθαν σε Ευρώ 4.520 Δεν υπάρχει ανοικτό υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2022 και 2021.

19. Γεγονότα μεταγενέστερα της ημερομηνίας αναφοράς

Τον Δεκέμβριο του 2022, η εταιρεία σύνηψε προσύμφωνο για την πώληση και του τρίτου (εκ των ως άνω) επενδυτικού ακινήτου, που βρίσκεται στην Αθήνα (Βουλιαγμένη) στην οδό Άρεως 2α. Το συνολικό συμφωνηθέν τίμημα είναι Ευρώ 4.620.000, ενώ η εταιρεία έλαβε προκαταβολή συνολικού ύψους Ευρώ 1.000.000 ως εγγύηση για την συναλλαγή με την υπογραφή του προσυμφώνου. Η πώληση ολοκληρώθηκε στις 23 Φεβρουαρίου 2023 με την εκπλήρωση όλων των συμβατικών όρων και προϋποθέσεων και την παραλαβή του υπολοίπου ανταλλάγματος των Ευρώ 3.620.000.

Δεν υπήρξαν περαιτέρω γεγονότα μεταγενέστερα της 31 Δεκεμβρίου 2022 που να επηρεάζουν τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Αθήνα, 30/06/2023

.....
ΜΙΧΑΗΛ ΓΙΑΛΟΥΡΗΣ
ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.

.....
ΕΛΕΝΗ ΝΙΚΑΝΔΡΟΥ
ΜΕΛΟΣ Δ.Σ.

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