Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2022.07.14 14:28:49 EEST
Reason: Automated Registration Process by Greek General Business Registry
Location: Athens

ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ Γ.Ε.ΜΗ. ΚΑΙ ΥΜΣ

Αρμόδια Υπηρεσία ΓΕΜΗ: ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ
Τηλέφωνο: ΑΕ:2103382302-244/ΕΠΕ:2103382140/ΟΕ&ΕΕ:2103382122,-441/ΙΚΕ:2103382413,-475/ΑΛΛΟΔΑΠΕΣ:2103382443/ΛΟΙΠΕΣ:2103382241,-107
E-mail: info@acci.gr

Αθήνα,14/07/2022
Αριθ. Πρωτ.:2665706

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **Plaza Hotel Skiathos Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία**, το διακριτικό τίτλο **Plaza Hotel Skiathos M.A.E.** και αριθμό ΓΕΜΗ **121591844000**.

Την **14/07/2022** καταχωρήθηκαν αυτοματοποιημένα στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), με **Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης ,** τα κατωτέρω στοιχεία:

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 2913714 οι εγκεκριμένες από την 08/07/2022 Γενική Συνέλευση οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται για τη χρήση 01/01/2021 έως 31/12/2021.

Β) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 2913715 η από 08/07/2022 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης σύμφωνα με την οποία ορίστηκαν για τον έλεγχο των Οικονομικών καταστάσεων της χρήσης από 01/01/2022 έως 31/12/2022:

- Η ελεγκτική εταιρεία **«ΠΡΑΙΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΛΕΓΚΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»**, Α.Φ.Μ. 094399907-Δ.Ο.Υ. ΦΑΒΕ ΑΘΗΝΩΝ (ΜΕΓΑΛΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ), Αρ. ΓΕΜΗ 1520401000, και (Δ/νση : Λ. ΚΗΦΙΣΙΑΣ 268 ΤΚ , ΧΑΛΑΝΔΡΙ), με αριθμό μητρώου ΕΛΤΕ .

Οι οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της παρούσας ανακοίνωσης.

Η γνησιότητα του παρόντος μπορεί να επιβεβαιωθεί από το https://www.businessregistry.gr/publicity
Η παρούσα ανακοίνωση αποτελεί προιόν αυτοματοποιημένης καταχώρισης δυνάμει της διάταξης του άρθρου 102 του ν.4635/2019 με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου.

Plaza Hotel Skiathos Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία

ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

για τη χρήση από 01 Ιανουαρίου 2021 έως 31 Δεκεμβρίου 2021

Plaza Hotel Skiathos M.A.E.

Αρ.ΓΕΜΗ - 121591844000

Αλ. Πάντου 25, Καλλιθέα

Περιεχόμενα

Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας 3
ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ 10
Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις 14
Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης 15
Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων 16
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων 17
Κατάσταση Ταμειακών Ροών 18
Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων 19
1. Γενικές πληροφορίες 19
2. Αρχές σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων 19
3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου 26
4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης 28
5. Επενδύσεις σε ακίνητα 30
6. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις 31
7. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα 31
8. Μετοχικό κεφάλαιο 32
9. Δανειακές Υποχρεώσεις 32
10. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις 33
11. Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων 33
12. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα 34
13. Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ) 34
14. Λοιπά λειτουργικά έξοδα 34
15. Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) – καθαρά 35
16. Φόροι 35
17. Ανειλημμένες υποχρεώσεις 35
18. Υφιστάμενα εμπράγματα βάρη 35
19. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη 36
20. Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις 36
21. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού 37

Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας

Κυρίες και Κύριοι Μέτοχοι,

Με βάση τις διατάξεις του άρθρου 150 του Ν.4548/2018, σας παραθέτουμε την Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας «Plaza Hotel Skiathos Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία» (διακριτικός τίτλος «Plaza Hotel Skiathos Μ.Α.Ε.») για τη διαχειριστική χρήση 2021.

Η Εταιρεία «Plaza Hotel Skiathos Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία» (η Εταιρεία) συστάθηκε την 29.01.1986 με την επωνυμία «ΑΦΟΙ Ν.ΚΑΣΙΔΟΚΩΣΤΑ – Τουριστικές, Εμπορικές, Ξενοδοχειακές Επιχειρήσεις ΣΚΙΑΘΟΥ Ανώνυμος Εταιρεία» και είναι καταχωρημένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 121591844000.

Στις 03 Μαρτίου 2020 η εταιρεία BriQ Properties Α.Ε.Ε.Α.Π. προχώρησε στην απόκτηση του 100% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας και την 31.03.2021 καταχωρήθηκε στο ΓΕΜΗ, η τροποποίηση του καταστατικού της Εταιρείας με την αλλαγή της επωνυμίας της σε "Plaza Hotel Skiathos Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία" με διακριτικό τίτλο Plaza Hotel Skiathos Μ.Α.Ε..

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις συντάχθηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.).

Κατά τη διάρκεια της χρήσης αυτής, οι δραστηριότητες της Εταιρείας υπήρξαν σύμφωνες με την ισχύουσα νομοθεσία και τους σκοπούς της, όπως ορίζονται από το καταστατικό της.

Στο διαδικτυακό τόπο της μητρικής εταιρείας www.briqproperties.gr αναρτώνται οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και των λοιπών ενοποιούμενων μη εισηγμένων θυγατρικών εταιρειών του Ομίλου.

Σύμφωνα με τα προβλεπόμενα από τη νομοθεσία, η παρούσα έκθεση περιλαμβάνει τα ακόλουθα μέρη:

1) Απολογισμό για τη χρήση από 1η Ιανουαρίου 2021 έως 31η Δεκεμβρίου 2021
2) Σημαντικά γεγονότα κατά την κλειόμενη περίοδο
3) Προοπτικές, κυριότερους κινδύνους και αβεβαιότητες
4) Σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη
5) Λοιπές πληροφορίες

ΑΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΗΣ 2021

Επιπτώσεις της πανδημίας του Κορωνοϊού COVID-19

Η πανδημία του κορωνοϊού COVID-19 ξεκίνησε να επηρεάζει την Εταιρεία από τις αρχές Μαρτίου 2020, οπότε και ελήφθησαν τα πρώτα κυβερνητικά μέτρα για την αντιμετώπιση της κρίσης, έως και τον Ιούνιο του 2021

Σύμφωνα με τα κυβερνητικά μέτρα οι πληττόμενες επιχειρήσεις απαλλάσσονταν από την υποχρέωση καταβολής του 40% του συνολικού μισθώματος για τους μήνες κατά τους οποίους πλήττονται. Οι μειώσεις αυτές αφορούσαν την μίσθωση της Εταιρείας για τους μήνες Μάρτιο, Απρίλιο, Μάιο, Νοέμβριο, Δεκέμβριο του 2020. Επιπλέον, οι ξενοδοχειακές επιχειρήσεις απαλλάσσονταν από την καταβολή του 40% του μισθώματος για τους μήνες Ιούνιο, Ιούλιο, Αύγουστο, Σεπτέμβριο και Οκτώβριο του 2020.

Για το 2021, οι ξενοδοχειακές επιχειρήσεις απαλλάσσονταν από την καταβολή του 100% του μισθώματος για τους μήνες από τον Ιανουάριο έως και τον Ιούνιο του 2021, ενώ ο ιδιοκτήτης αποζημιώθηκε από το κράτος για το 60% της απώλειας. Η εταιρεία για το διάστημα αυτό έλαβε επιδότηση ενοικίου που ανήλθε σε € 79 χιλ..

Η συνολική μείωση των εσόδων της Εταιρείας από ενοίκια για τη χρήση 2021 λόγω της πανδημίας Covid-19 ανήλθε σε € 53 χιλ. (συμπεριλαμβανομένης της επιδότησης ενοικίου € 79 χιλ.), ποσό που αντιστοιχεί σε περίπου 15% επί των αναμενόμενων εσόδων από ενοίκια του 2021, ενώ για την αντίστοιχη περσινή περίοδο η μείωση ανήλθε σε € 80 χιλ. (28% επί των αναμενόμενων εσόδων από ενοίκια του 2020).

Για το 2022 η διαφαινόμενη αποκλιμάκωση της πανδημίας σε συνδυασμό με την άρση των περιοριστικών μέτρων, δημιουργεί συγκρατημένη αισιοδοξία κυρίως για την πορεία του τουρισμού και την σταδιακή επιστροφή στην κανονικότητα. Ωστόσο, δε λείπει, η ανησυχία για την αύξηση του πληθωρισμού και της εκτίναξης του ενεργειακού κόστους που φαίνεται ότι πιθανότατα θα επιβραδύνουν τον ρυθμό ανάπτυξης της χώρας, ο οποίος με τη σειρά του ενδέχεται να επηρεάσει έμμεσα και τα οικονομικά μεγέθη της Εταιρείας.

Η διοίκηση συνεχίζει να παρακολουθεί προσεκτικά τις τάσεις που θα εκδηλωθούν στην αγορά επενδυτικών ακινήτων και ιδιαίτερα των ξενοδοχείων, καθώς ο αντίκτυπος από την παράταση του Covid-19, λόγω πιθανών νέων μεταλλάξεων, μπορεί να οδηγήσει σε εκτεταμένες επιπτώσεις που είναι δύσκολο να εκτιμηθούν αξιόπιστα.

Επενδύσεις σε Ακίνητα

Η Εταιρεία έχει στην κυριότητά της ένα ενιαίο συγκρότημα ξενοδοχείων το οποίο βρίσκεται στην Σκιάθο στο νομό Μαγνησίας, στη θέση Καναπίτσα και περιλαμβάνει κτίρια συνολικής επιφάνειας 4.068,77 τ.μ. σε οικόπεδο 10.454,78 τ.μ.. Η εύλογη αξία των επενδύσεων της Εταιρείας σε ακίνητα την 31 Δεκεμβρίου 2021, βάσει εκτίμησης του ανεξάρτητου τακτικού εκτιμητή HVS, ήταν € 4.800 χιλ. έναντι αξίας € 4.000 χιλ. κατά την 31η Δεκεμβρίου 2020.

Έσοδα

Τα έσοδα από Μισθώματα τις Εταιρείας για την χρήση 2021 ανήλθαν σε € 295 χιλ. έναντι € 209 χιλ. της χρήσης 2020. Τα έσοδα της Εταιρείας για το 2021 προκύπτουν μετά την μείωση ποσού € 53 χιλ., έναντι μείωσης € 80 χιλ. για τη χρήση 2020, που αφορά την μείωση ενοικίου στις πληττόμενες επιχειρήσεις λόγω των μέτρων κατά της εξάπλωσης του Covid-19.

Κέρδη / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία

Η ζημιά της Εταιρείας από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία για τη χρήση 2021 ανήλθε σε € 643 χιλ. έναντι σε € 249 χιλ. για τη χρήση 2020. (βλ. Σημείωση 5).

Λειτουργικά Έξοδα

Τα **Άμεσα Έξοδα σχετιζόμενα με Επενδύσεις σε Ακίνητα** (βλ. Σημείωση 12) για τη χρήση 2021 ανήλθαν σε € 8 χιλ. έναντι € 18 χιλ. για χρήση 2020, ενώ το κονδύλι που αφορά τον Ενιαίο Φόρο Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ) ανήλθε σε ποσό € 23 χιλ. για το 2021, έναντι € 23 χιλ. αντίστοιχα για τη χρήση 2020.

Τα **Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα** (βλ. Σημείωση 14) ανήλθαν σε € 26 χιλ. για τη χρήση 2021 παραμένοντας αμετάβλητα από την χρήση 2020.

Λειτουργικά Κέρδη / (Ζημιές) - Αποτελέσματα προ Φόρων

Το αποτέλεσμα εκμετάλλευσης της Εταιρείας για τη χρήση 2021 ήταν ζημιογόνο και ανήλθε σε € 405 χιλ. έναντι ζημιών € 144 χιλ. τη χρήση 2020, ενώ οι ζημιές προ φόρων ανήλθαν σε € 416 χιλ. έναντι ζημιών 145 χιλ. τη χρήση 2020.

Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης Απόδοσης (EBITDA και Προσαρμοσμένο EBITDA)

Η Εταιρεία χρησιμοποιεί εναλλακτικούς δείκτες μέτρησης απόδοσης (ΕΔΜΑ) για την καλύτερη αξιολόγηση των οικονομικών της επιδόσεων. Παρουσιάζεται το μέγεθος «Κέρδη προ Τόκων, Φόρων και συνολικών Αποσβέσεων (EBITDA)», καθώς και το μέγεθος «Προσαρμοσμένα κέρδη προ Τόκων, Φόρων και συνολικών Αποσβέσεων (Adjusted EBITDA)» που αναλύονται παρακάτω. Τα ανωτέρω μεγέθη θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη σε συνδυασμό με τα οικονομικά αποτελέσματα που έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ και σε καμία περίπτωση δεν αντικαθιστούν αυτά.

Τα προσαρμοσμένα Κέρδη προ Τόκων, Φόρων και Αποσβέσεων ανήλθαν σε € 239 χιλ. έναντι € 105 χιλ. της προηγούμενης χρήσης, εμφανίζοντας αύξηση 131%, όπως φαίνεται στον παρακάτω πίνακα:

	Από 01.01.20201 έως 31.12.2021	**Από 01.01.2020 έως 31.12.2020**
Κέρδη / (ζημιά) προ φόρων	**(416)**	**(145)**
Πλέον: Αποσβέσεις δικαιωμάτων	1	0
Πλέον: Καθαρά χρηματοοικονομικά (έσοδα) /έξοδα	11	1
Κέρδη προ φόρων, τόκων και συνολικών αποσβέσεων (EBITDA)	**(404)**	**(144)**
Πλέον : Ζημιά από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	643	249
Προσαρμοσμένα κέρδη προ Τόκων, Φόρων και Αποσβέσεων (Adjusted EBITDA)	**239**	**105**

Φόροι

Οι φόροι της Εταιρείας για τη χρήση 2021 ανήλθαν σε € 4 χιλ. όπως αναλύονται στην Σημείωση 16 έναντι εσόδου € 790 χιλ. για τη χρήση 2020, κυρίως λόγω της αναστροφής του αναβαλλόμενου φόρου.

Η Εταιρεία, από την ημερομηνία εξαγοράς της από την BriQ Properties ΑΕΕΑΠ φορολογείται με βάση το άρθρο 31 του ν.2778/1999 αναφορικά με τον τρόπο φορολόγησης των εταιρειών επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία. Οι διατάξεις του ανωτέρου άρθρου εφαρμόζονται και για τις θυγατρικές των Α.Ε.Ε.Α.Π. εταιρείες των περιπτώσεων δ' και ε' της παραγράφου 3 του άρθρου 22 του παρόντος νόμου και ισχύουν από την έναρξη εφαρμογής του ν. 4141/2013 (Α' 81).

Καθώς η φορολογική υποχρέωση της Εταιρείας υπολογίζεται βάσει των επενδύσεών της, πλέον των διαθεσίμων της, και όχι βάσει των κερδών της, δεν προκύπτουν προσωρινές διαφορές και επομένως δεν δημιουργούνται αντίστοιχα αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις ή/και απαιτήσεις, με αποτέλεσμα να γίνει αντιλογισμός ποσού € 790 χιλ. αναβαλλόμενου φόρου που είχε αναγνωριστεί στο παρελθόν.

Ο εταιρικός φόρος για το κάθε εξάμηνο του 2021 διαμορφώθηκε σε ποσοστό 0,05% επί του μέσου όρου των επενδύσεων πλέον των διαθεσίμων εκάστοτε εξαμήνου.

Καθαρά Κέρδη/ ζημία

Η Εταιρεία για τη χρήση 2021 παρουσιάζει ζημιές, οι οποίες βάση των ανωτέρω ανήλθαν σε € 420 χιλ. έναντι κερδών € 645 χιλ. για τη χρήση 2020.

Τα καθαρά κέρδη μη συμπεριλαμβανομένων ζημίων από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία ανήλθαν σε ποσό € 223 χιλ. έναντι κερδών € 396 χιλ. της χρήσης 2020.

Στοιχεία Κατάστασης Χρηματοοικονομικής θέσης

Το **σύνολο των ιδίων κεφαλαίων** της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2021 ανέρχεται σε € 7.892 χιλ., συμπεριλαμβανομένου του οφειλόμενου κεφαλαίου ποσού € 3.750 χιλ., από € 4.137 χιλ. για την προηγούμενη χρήση.

Τα **ταμειακά διαθέσιμα** της Εταιρείας 31η Δεκεμβρίου 2021 ανέρχονται σε € 25 χιλ. έναντι € 158 χιλ. των ταμειακών διαθεσίμων την 31η Δεκεμβρίου 2020.

Δείκτης Ρευστότητας

	31.12.2021		**31.12.2020**	
Δείκτης Ρευστότητας				
Κυκλοφορούν ενεργητικό	3.632	4,19x	201	1,17x
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	867		172	

Την 31η Δεκεμβρίου 2021 οι δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας ανέρχονταν σε € 542χιλ. (31.12.2020: € 177). Ο δείκτης μόχλευσης (Δάνεια / Επενδύσεις σε ακίνητα) της Εταιρείας την 31η Δεκεμβρίου 2021 ανερχόταν σε 11,3% και το Net Debt Ratio ((Δάνεια – Ταμειακά Διαθέσιμα)/Επενδύσεις σε ακίνητα) σε 10,8%.

Δείκτες Μόχλευσης

	31.12.2021		**31.12.2020**	
L.T.V. (Loan to value)				
Δανειακές υποχρεώσεις	542	11,3%	177	4,4%
Επενδύσεις σε Ακίνητα	4.800		4.000	
Net L.T.V. (Net Loan to value)				
Δανειακές υποχρεώσεις	542		177	
Μείον: Ταμειακά Διαθέσιμα και ισοδύναμα	(25)	10,8%	(158)	0,5%
Επενδύσεις σε Ακίνητα	4.800		4.000	

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΚΛΕΙΟΜΕΝΗ ΠΕΡΙΟΔΟ

Α. Εταιρικά γεγονότα

1. Λόγω της πανδημίας Covid-19 το 2021 δε λειτούργησε το ξενοδοχείο και γι' αυτό ξεκίνησε η ανακαίνιση της μονάδας, το οποίο λειτουργεί από την 1η Ιουλίου 2022. Την 8η Οκτωβρίου 2021 η Εταιρεία προχώρησε στην σύναψη σύμβασης εργολαβίας για την ανακαίνιση της ξενοδοχειακής μονάδας. Το εργολαβικό αντάλλαγμα συμφωνήθηκε σε € 3.108 χιλ. και καταβάλλεται σταδιακά έως την αποπεράτωση του έργου.

2. Την 1η Ιουλίου 2021 τροποποιήθηκε η μισθωτική σύμβαση του ακινήτου της Εταιρείας και για το χρονικό διάστημα από 01.07.2021 και έως 31.12.2021 συμφωνήθηκε ότι δε θα οφείλεται μίσθωμα από την μισθώτρια. Επιπλέον, συμφωνήθηκε αύξηση του σταθερού μισθώματος σε €367,5 χιλ. ετησίως και επέκταση της μίσθωσης για επιπλέον 2 χρόνια έως την 31η Δεκεμβρίου 2036.

3. Την 3η Νοεμβρίου 2021 εγκρίθηκε από το Γ.Ε.Μ.Η. η τροποποίηση του άρθρου 5 του καταστατικού της Εταιρείας για την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της κατά ποσό € 4.200 χιλ με έκδοση 3.134.329 νέων ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας € 1,34 , όπως ισχύει σύμφωνα με την 27.10.2021 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων.

ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

1. Την 18η Ιανουαρίου 2022 η Εταιρεία υπέγραψε συμφωνία με την διεθνή αλυσίδα ξενοδοχείων "Radisson Hospitality" και την μισθώτρια εταιρεία Hotel Brain Α.Ε. για την αξιοποίηση σύγχρονης ξενοδοχειακής μονάδας της Εταιρείας που βρίσκεται στην περιοχή Καναπίτσα της Σκιάθου, η οποία θα λειτουργήσει με την επωνυμία «Radisson Resort Plaza Skiathos».

2. Η Εταιρεία στις 24, 26 και 28 Ιανουαρίου 2022 και 13 Απριλίου 2022 προχώρησε σε αποπληρωμή του συνολικού δανεισμού της € 480 χιλ. από το πρόγραμμα αλληλόχρεου δανεισμού που έχει συνάψει με την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε..

3. Την 3η Μαρτίου 2022 ολοκληρώθηκε η καταβολή του οφειλόμενου μετοχικού κεφαλαίου, από τον κύριο μέτοχο. Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ορίζεται στο ποσό των € 4.922 χιλ., διαιρούμενο σε 3.673.289 ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 1,34 η κάθε μία.

4. Την 19η Απριλίου 2022 το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας ανασυγκροτήθηκε σύμφωνα με την απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της 19ης Απριλίου 2022 με την παραίτηση του κ. Μπιτσάκου και την προσθήκη των κ. Ανδρικάκη και κ. Τσιάγκρα. Το τετραμελές Διοικητικό Συμβούλιο που εκλέχθηκε από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της 19η Απριλίου 2022, συγκροτήθηκε αυθημερόν σε σώμα, έχει πενταετή θητεία, ήτοι μέχρι την 18η Απριλίου 2027, και η θητεία του θα παραταθεί αυτόματα μέχρι την πρώτη Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας μετά τη λήξη της.

5. Με τη ΓΔΟΥ 24/2022 που δημοσιεύτηκε στις 28.05.2022, με την οποία τροποποιήθηκε η ΓΔΟΥ 281/13.11.2020,για την επιστρεπτέα προκαταβολή 4 η περίοδος χάριτος είναι μέχρι την 30η Ιουνίου 2022 με εξόφληση με 96 ισόποσες άτοκες μηνιαίες δόσεις και σε περίπτωση εφάπαξ επιστροφής μέχρι και την 29η Ιουλίου 2022 15% έκπτωση που προσαυξάνει το μη επιστρεπτέο ποσό , το οποίο είναι αφορολόγητο.

6. Την 21η Ιουνίου 2022 η Εταιρεία χρηματοδοτήθηκε με το ποσό € 100 χιλ., από το πρόγραμμα του αλληλόχρεου με την Ε.Τ.Ε. με λήξη την 21.09.2022.

7. Την 30η Ιουνίου 2022, κατόπιν της ολοκλήρωσης των εργασιών ανακαίνισης και αναβάθμισης, η Εταιρεία παρέδωσε στον Μισθωτή Hotel Brain Α.Ε. το ανακαινισμένο ξενοδοχείο και το οποίο βρίσκεται σε λειτουργία από την 1η Ιουλίου 2022 με την επωνυμία Radisson Resort Plaza Skiathos.

8. Τα πρόσφατα γεωπολιτικά γεγονότα στην Ουκρανία, οι στρατιωτικές ενέργειες και οι επακόλουθες οικονομικές κυρώσεις, έχουν οδηγήσει σε αυξήσεις του ενεργειακού κόστους και, κατά συνέπεια σε περαιτέρω αυξήσεις των τιμών των πρώτων υλών. Η Εταιρεία με την ανακαίνιση της ξενοδοχειακής μονάδας έχει επηρεαστεί άμεσα από αυτές τις αυξήσεις, ενώ το ενεργειακό κόστος επωμίζεται ο μισθωτής του ακινήτου και όχι ο ιδιοκτήτης. Η εταιρεία δραστηριοποιείται μόνο στην Ελληνική επικράτεια και δεν διαφαίνεται να επηρεάζεται σε σημαντικό βαθμό η δραστηριότητα της. Παρόλα αυτά, πιθανή επιδείνωση των συνθηκών που θα μπορούσε να επηρεάσει περαιτέρω την παγκόσμια και κατ' επέκταση και την ελληνική οικονομία δεν μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα αυτή τη στιγμή. Η Διοίκηση επανεκτιμά διαρκώς την κατάσταση και τις πιθανές επιπτώσεις της, και, στο μέτρο που αυτό είναι δυνατό, μεριμνά ώστε να λαμβάνονται έγκαιρα όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητες της Εταιρείας.

Δεν προέκυψαν περαιτέρω σημαντικά γεγονότα μετά την ημερομηνία Ισολογισμού που να επηρεάζουν τις παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΓΙΑ ΤΟ 2022

Για το 2022 η διαφαινόμενη αποκλιμάκωση της πανδημίας έχει δημιουργήσει θετικές προσδοκίες για τον τουρισμό, με ανάκαμψη των αφίξεων και αύξηση των τουριστών εισπράξεων σε σχέση με την προηγούμενη τουριστική περίοδο. Ωστόσο, εξαιτίας της ευρύτερης αστάθειας που πρόκυψε λόγω του πολέμου στην Ουκρανία και πληθωρισμού δεν επιτρέπονται υπεραισιόδοξες προβλέψεις.

Η Εταιρεία παρακολουθεί στενά τον τουριστικό κλάδο και αναπροσαρμόζει τη στρατηγική της σύμφωνα με τις προϋποθέσεις που δημιούργησε τόσο η πανδημία όσο και οι πληθωριστικές πιέσεις στην οικονομία λόγω του πολέμου στην Ουκρανία. Η άμεση έκθεση της Ελλάδας στον τουρισμό είναι σχετικά περιορισμένη, καθώς η Ρωσία αντιπροσώπευε μόνο περίπου το 2% τόσο των αφίξεων τουριστών, όσο και των ταξιδιωτικών εισπράξεων πριν από τη πανδημία σύμφωνα με τη Moody's.. Επιπλέον, η έκθεση της Εταιρείας στις πληθωριστικές πιέσεις είναι σχετικά περιορισμένη καθώς τα μισθώματα της αναπροσαρμόζονται με βάση τον πληθωρισμό.

Βασική προτεραιότητα της Εταιρείας για το 2022 αποτελεί η ενεργή διαχείριση του χαρτοφυλακίου της προσφέροντας υπεραξία στους μετόχους σε συνδυασμό με την καταβολή εισοδήματος στους μέτοχους μέσω της διανομής μερίσματος.

ΣΗΜΑΝΤΙΚΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ

Α) Κίνδυνος αγοράς

i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στην Ελλάδα, οι συναλλαγές της διενεργούνται σε (€) Ευρώ και συνεπώς δεν είναι εκτεθειμένη σε κινδύνους από ξένο νόμισμα.

ii) Μεταβολές στην Αξία των Ακινήτων

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από τη μεταβολή της αξίας ακινήτων που έχει αντίκτυπο στην κατάσταση αποτελεσμάτων και στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης του. Για τη μείωση του κινδύνου αυτού, η Εταιρεία έχει συνάψει μακροχρόνια σύμβαση μίσθωσης, με αξιόπιστο μισθωτή.

iii) Πληθωριστικός Κίνδυνος

Η έκθεση της Εταιρείας σε πληθωριστικό κίνδυνο είναι ελαχιστοποιημένη, καθώς στις συμβάσεις μισθώσεων προβλέπονται ετήσιες αναπροσαρμογές των ενοικίων που συνδέονται με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή. Τα έσοδα από μισθώματα δεν υπόκεινται σε εποχικές διακυμάνσεις.

Η Εταιρεία δεν είναι σημαντικά εκτεθειμένη στην αύξηση των τιμών του κόστους κατασκευής καθώς το μεγαλύτερο μέρος της ανακαίνισης έχει σχεδόν ολοκληρωθεί κατά την ημερομηνία έκδοσης των οικονομικών καταστάσεων.

iv) Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολής των επιτοκίων

Η έκθεση της Εταιρείας στον κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια προέρχεται από καταθέσεις όψεως (βλ. Σημείωση 8) που έχει στο ενεργητικό της καθώς και από τραπεζικά δάνεια με κυμαινόμενο επιτόκιο (βλ. Σημείωση 10) που εκθέτουν την Εταιρεία σε κίνδυνο ταμειακών ροών λόγω πιθανής μεταβολής των επιτοκίων. Η έκθεση της Εταιρείας σε κίνδυνο μεταβολής επιτοκίων δεν είναι σημαντική λόγω της χαμηλής έκθεσης της Εταιρείας σε δανεισμό (31.12.2021: Net Loan To Value Ratio 10,8%) και της αποπληρωμής του εντός του 2022.

Β) Πιστωτικός Κίνδυνος

Η Εταιρεία έχει συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τις απαιτήσεις από μισθώματα που προέρχονται από συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης και τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα. Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλόμενων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις.

Δεν αναμένονται σημαντικές ζημίες, καθώς οι συμφωνίες μίσθωσης ακινήτων πραγματοποιούνται με μισθωτές που διαθέτουν επαρκή πιστοληπτική ικανότητα. Επιπλέον η Εταιρεία για τον περιορισμό του πιστωτικού κινδύνου έχει λάβει εγγύηση ποσού ίσου με το 50% του ετήσιου σταθερού μισθώματος.

Γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Ο υφιστάμενος ή μελλοντικός κίνδυνος για τα κέρδη και το κεφάλαιο απορρέει από αδυναμία της Εταιρείας να ρευστοποιήσει/ εισπράξει ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις χωρίς να υποστεί σημαντικές απώλειες. Η Εταιρεία εξασφαλίζει την απαιτούμενη ρευστότητα εγκαίρως ώστε να ικανοποιεί εμπρόθεσμα τις υποχρεώσεις της, μέσω της τακτικής παρακολούθησης των αναγκών ρευστότητας και των εισπράξεων των οφειλών από τους μισθωτές και της συνετής διαχείρισης των διαθεσίμων. Η ρευστότητα της Εταιρείας παρακολουθείται από τη Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα.

Δ) Εξωτερικοί παράγοντες

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στην Ελληνική επικράτεια. Η Εταιρεία μπορεί να επηρεαστεί από παράγοντες όπως η οικονομική αστάθεια, οι πολιτικές αναταράξεις, ο τουρισμός, οι φορολογικές αλλαγές και οι υγειονομικές κρίσεις όπως η πανδημία του COVID-19.

Τα πρόσφατα γεωπολιτικά γεγονότα στην Ουκρανία και οι επακόλουθες οικονομικές κυρώσεις, θα μπορούσαν να οδηγήσουν περαιτέρω σε επιδείνωση των τιμών ενέργειας, πρώτων υλών κατασκευής και των οικονομικών συνθηκών γενικότερα. Μέχρι στιγμής ο τουρισμός δεν έχει επηρεαστεί και ο αντίκτυπος αυτός εκτιμάται να είναι περιορισμένος δεδομένου του χαμηλού μεριδίου αγοράς των Ρώσων και Ουκρανών τουριστών στις αφίξεις στην Ελλάδα. Η άμεση έκθεση της Ελλάδας στον τουρισμό είναι σχετικά περιορισμένη, καθώς η Ρωσία αντιπροσώπευε μόνο περίπου το 2% τόσο των αφίξεων τουριστών, όσο και των ταξιδιωτικών εισπράξεων πριν από τη πανδημία σύμφωνα με τη Moody's.

Οι εξελίξεις που θα μπορούσαν να επηρεάσουν αρνητικά την ελληνική οικονομία είναι πέραν του ελέγχου της Εταιρείας και η Διοίκηση δεν είναι σε θέση να τις προβλέψει ή να διαβλέψει τις τυχόν επιπτώσεις αυτών. Παρ 'όλα αυτά η Διοίκηση εκτιμά διαρκώς την κατάσταση και τις πιθανές επιπτώσεις της, προκειμένου να διασφαλίσει ότι λαμβάνονται έγκαιρα όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα και ενέργειες για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητες της Εταιρείας.

ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Όλες οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη είναι αντικειμενικές και διενεργούνται βάσει της αρχής των ίσων αποστάσεων με τους συνήθεις εμπορικούς όρους για αντίστοιχες συναλλαγές με τρίτους. Οι σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, όπως ορίζονται από το ΔΛΠ 24, περιγράφονται αναλυτικά και στην σημείωση 19 των Εταιρικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2021.

ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ

Η Εταιρεία δεν έχει υποκαταστήματα.

Περιβαλλοντικά Ζητήματα

Η Εταιρεία, αναγνωρίζει τόσο τις υποχρεώσεις της απέναντι στο περιβάλλον σύμφωνα με την ισχύουσα περιβαλλοντική νομοθεσία όσο και την ανάγκη για μια ισορροπημένη οικονομική ανάπτυξη σε αρμονία με αυτό.

Η Εταιρεία στα πλαίσια της λειτουργίας της έχει θέσει τους κατωτέρω στόχους:

- Παρακολούθηση των περιβαλλοντικών επιδόσεων των επενδυτικών ακινήτων και συνεχής αναβάθμισή της ενεργειακής τους απόδοσης όπου είναι εφικτό.
- Επιλογή συνεργατών και προμηθευτών που σέβονται το περιβάλλον και στοχεύουν στην μείωση του περιβαλλοντικού τους αποτυπώματος.

Η Εταιρεία, λόγω της φύσης των δραστηριοτήτων της, δεν δημιουργεί ιδιαίτερα απορρίμματα και συνεπώς δεν επιβαρύνει σημαντικά το περιβάλλον. Το περιβαλλοντικό της αποτύπωμα σχετίζεται κυρίως με την κατανάλωση ενέργειας και τα αναλώσιμα που χρησιμοποιεί όπου μέσω των πρακτικών που έχει υιοθετήσει φροντίζει για την ελαχιστοποίηση των επιπτώσεών τους στο περιβάλλον.

Οι ενέργειες για την υλοποίηση των ανωτέρω αφορούν σε μέτρηση της καταναλισκόμενης ηλεκτρικής ενέργειας και βελτίωση των υποδομών και χρήση τεχνολογιών για την μείωση της κατανάλωσης καθώς και συλλογή προς ανακύκλωση αναλωσίμων και ηλεκτρικών συσκευών ενθαρρύνοντας επίσης το προσωπικό της για ενεργό συμμετοχή.

Εργασιακά Και Λοιπά Θέματα

Η Εταιρεία κατά την 31η Δεκεμβρίου 2021 δεν απασχολούσε προσωπικό.

Η Εταιρεία δεν έχει στην κατοχή της ίδιες μετοχές και δεν είχε δραστηριότητες στον τομέα ερευνών και ανάπτυξης.

Για το Διοικητικό Συμβούλιο

Καλλιθέα, 8 Ιουλίου

Οι δηλούντες

Η Πρόεδρος & Διευθ. Συμβουλος	Το Μέλος Δ.Σ.
Άννα Αποστολίδου	Απόστολος Γεωργαντζής

ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ

Προς τον Μέτοχο της Εταιρείας «Plaza Hotel Skiathos Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία»

Έκθεση ελέγχου επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας «Plaza Hotel Skiathos Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία» (Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2021, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων που περιλαμβάνουν και περίληψη των σημαντικών λογιστικών πολιτικών.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας 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 συνάδουν με τις κανονιστικές απαιτήσεις του Ν. 4548/2018.

Βάση γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ), που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στο τμήμα της έκθεσής μας «Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων». Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

Ανεξαρτησία του Ελεγκτή

Καθ' όλη τη διάρκεια του διορισμού μας έχουμε παραμείνει ανεξάρτητοι από την Εταιρεία, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών (Κώδικας ΣΔΠΔΕ) που έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, καθώς και τις απαιτήσεις δεοντολογίας του Ν. 4449/2017, που σχετίζονται με τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα. Έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με το Ν. 4449/2017 και τις απαιτήσεις του Κώδικα ΣΔΠΔΕ.

Άλλες Πληροφορίες

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου είναι υπεύθυνα για τις Άλλες Πληροφορίες. Οι Άλλες Πληροφορίες, είναι η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου (αλλά δεν περιλαμβάνουν τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών), που λάβαμε πριν από την ημερομηνία της παρούσας έκθεσης ελεγκτή.

Η γνώμη μας επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων δεν καλύπτει τις Άλλες Πληροφορίες και, εκτός των όσων ρητά αναφέρουμε στην παρούσα παράγραφο της Έκθεσής μας, δεν εκφράζουμε γνώμη ελέγχου ή άλλης διασφάλισης επί αυτών.

Σε σχέση με τον έλεγχό μας επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η ευθύνη μας είναι να αναγνώσουμε τις Άλλες Πληροφορίες και με τον τρόπο αυτό να εξετάσουμε εάν οι Άλλες Πληροφορίες είναι ουσιωδώς ασυνεπείς με τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις ή τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο ή αλλιώς φαίνεται να είναι ουσιωδώς εσφαλμένες.

Εξετάσαμε εάν η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνει τις γνωστοποιήσεις οι οποίες απαιτούνται από το Ν. 4548/2018.

Με βάση τις εργασίες που εκτελέσαμε κατά τον έλεγχο μας, κατά τη γνώμη μας:

- Τα πληροφοριακά στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της χρήσης που έληξε την 31/12/2021 αντιστοιχούν στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις,

- Η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018.

Επιπλέον με βάση τη γνώση και κατανόηση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την Εταιρεία «Plaza Hotel Skiathos Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία» και το περιβάλλον της, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε εάν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου. Δεν έχουμε να αναφέρουμε τίποτα σχετικά με το θέμα αυτό.

Ευθύνες του Διοικητικού Συμβουλίου και των υπευθύνων για τη διακυβέρνηση επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, τις απαιτήσεις του Ν. 4548/2018, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που το Διοικητικό Συμβούλιο καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά την κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας να συνεχίσει τις δραστηριότητες της, γνωστοποιώντας όπου συντρέχει τέτοια περίπτωση, τα θέματα που σχετίζονται με τη συνεχιζόμενη δραστηριότητα και τη χρήση της λογιστικής βάσης της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός και εάν το Διοικητικό Συμβούλιο είτε προτίθεται να ρευστοποιήσει την Εταιρεία ή να διακόψει τις δραστηριότητες της ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προχωρήσει 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, που 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 που 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 την 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 την διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.

- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών πολιτικών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από το Διοικητικό Συμβούλιο.

- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από το Διοικητικό Συμβούλιο 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 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

Οι εργασίες που εκτελέσαμε σχετικά με την Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου αναφέρονται ανωτέρω, στην παράγραφο «Άλλες Πληροφορίες».

Αθήνα, 8 Ιουλίου 2022
Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

ΠράισγουωτερχαουςΚούπερς
Ανώνυμος Ελεγκτική Εταιρεία
Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές
Λεωφ. Κηφισίας 268
152 32 Χαλάνδρι
Α.Μ. ΣΟΕΛ 113

Ευάγγελος Βενιζέλος
ΑΜ ΣΟΕΛ 39891

Plaza Hotel Skiathos M.A.E.

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις
για τη χρήση από 01 Ιανουαρίου 2021 έως 31 Δεκεμβρίου 2021

Με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

	Σημ.	31.12.2021	31.12.2020
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	4.800	4.000
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων		3	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	6	385	169
		5.188	**4.169**
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	6	3.607	43
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	7	25	158
		3.632	**201**
Σύνολο ενεργητικού		**8.820**	**4.370**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Ίδια κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	8	4.922	722
Αποθεματικά		455	455
Αποτελέσματα εις νέον		2.515	2.960
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**7.892**	**4.137**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δάνεια	9	56	56
Υποχρέωση από μίσθωση		2	-
Επιχορηγήσεις		3	5
		61	**61**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	10	375	43
Υποχρέωση από μίσθωση		1	-
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	16	5	8
Δάνεια	9	486	121
		867	**172**
Σύνολο υποχρεώσεων		**928**	**233**
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		**8.820**	**4.370**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 19 έως 37 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων

	Σημ.	Από 1η Ιανουαρίου έως 31.12.2021	Από 1η Ιανουαρίου έως 31.12.2020
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	11	295	209
		295	**209**
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	5	(643)	(249)
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	12	(8)	(18)
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)	13	(23)	(23)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού		-	(4)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	14	(26)	(26)
Αποσβέσεις δικαιωμάτων		(1)	-
Λοιπά κέρδη/ (ζημιές) - καθαρά		1	(33)
Λειτουργικά Κέρδη / (ζημιές)		**(405)**	**(144)**
Χρηματοοικονομικά έξοδα		(11)	(1)
Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) - καθαρά	15	**(11)**	**(1)**
Κέρδη/ (ζημίες) προ φόρων		**(416)**	**(145)**
Φόροι	16	(4)	790
Καθαρά κέρδη/ (ζημίες) χρήσης		**(420)**	**645**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης, μετά φόρων		**-**	**-**
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		**(420)**	**645**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 19 έως 37 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

	Σημ.	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο την 1η Ιανουαρίου 2020		**722**	**455**	**2.315**	**3.492**
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) χρήσης		-	-	645	**645**
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης				**645**	**645**
Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2020		**722**	**455**	**2.960**	**4.137**
Υπόλοιπο την 1η Ιανουαρίου 2021		**722**	**455**	**2.960**	**4.137**
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) χρήσης				(420)	**(420)**
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης				**(420)**	**(420)**
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	8	-	-	(25)	**(25)**
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου-καταβεβλημένο ποσό	8	630			**630**
Οφειλόμενο μετοχικό κεφάλαιο	8	3.570	-	-	**3.570**
Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2021		**4.922**	**455**	**2.515**	**7.892**

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

	Σημ.	Από 1η Ιανουαρίου έως	Από 1η Ιανουαρίου έως
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		**31.12.2021**	**31.12.2020**
Καθαρά κέρδη προ φόρων		(416)	(145)
Αναπροσαρμογές για:			
(Αύξηση)/μείωση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα	5	643	249
Αποσβέσεις		1	-
Χρηματοοικονομικά (έσοδα)/ έξοδα - καθαρά	15	11	1
Μεταβολές στο κεφάλαιο κίνησης			
(Αύξηση) / Μείωση απαιτήσεων		(210)	(155)
Αύξηση / (Μείωση) υποχρεώσεων		337	18
Καταβληθέντες τόκοι		(9)	(1)
Καταβληθείς φόρος		(11)	(17)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		**346**	**(51)**
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	5	(1.443)	(49)
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		**(1.443)**	**(49)**
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου		(25)	-
Είσπραξη αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	8	630	-
Αποπληρωμή κεφαλαίου μισθώσεων		(1)	-
Εισπράξεις από κρατικό δάνειο - επιχορήγηση		-	60
Εισπράξεις από αλληλόχρεο δανεισμό		360	121
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		**964**	**181**
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		**(133)**	**81**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης		158	77
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης	7	**25**	**158**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 19 έως 37 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

1. Γενικές πληροφορίες

Η Εταιρεία Plaza Hotel Skiathos M.A.E (εφεξής η «Εταιρεία») δραστηριοποιείται στον κλάδο επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 22 του Ν. 2778/99, όπως αυτό εκάστοτε ισχύει. Την 31.12.2021 η Εταιρεία είχε στην κατοχή της την ξενοδοχειακή μονάδα «Radisson Resort Plaza Skiathos» που βρίσκεται στην Καναπίτσα της Σκιάθου δυναμικότητας 84 δωματίων και συνολικής επιφάνειας 4.069 τ.μ..

Η Εταιρεία είναι μέλος του Ομίλου της εταιρείας BriQ Properties Α.Ε.Ε.Α.Π. η οποία την 3η Μαρτίου 2020 προχώρησε στην αγορά του 100% των μετοχών της εταιρείας «ΑΦΟΙ Ν. ΚΑΣΙΔΟΚΩΣΤΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ, ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ, ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΣΚΙΑΘΟΥ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΙΑ».

Την 31/03/2020 καταχωρήθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), η απόφαση της Υπηρεσίας Γ.Ε.ΜΗ με την οποία εγκρίθηκε η τροποποίηση του καταστατικού και η μετονομασία της σε "Plaza Hotel Skiathos Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία" και το διακριτικό τίτλο Plaza Hotel Skiathos M.A.E..

Κατά την 31η Δεκεμβρίου 2021 η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου είχε ως ακολούθως:

1. Άννα Αποστολίδου του Γεωργίου, Πρόεδρος Δ.Σ. & Διευθύνουσα Σύμβουλος
2. Απόστολος Γεωργαντζής του Μιλτιάδη, Μέλος
3. Μάρκος Μπιτσάκος, του Γρηγορίου, Μέλος

Την 19η Απριλίου 2022 το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας ανασυγκροτήθηκε σύμφωνα με την απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της 19ης Απριλίου 2022 με την παραίτηση του κ. Μπιτσάκου και την προσθήκη των κ. Ανδρικάκη και κ. Τσιάγκρα. Το νέο τετραμελές Διοικητικό Συμβούλιο που εκλέχθηκε από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της 19η Απριλίου 2022, συγκροτήθηκε αυθημερόν σε σώμα, έχει πενταετή θητεία, ήτοι μέχρι την 18η Απριλίου 2027, και η θητεία του θα παραταθεί αυτόματα μέχρι την πρώτη Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας μετά τη λήξη της.

Η έδρα της Εταιρείας είναι στο Δήμο Καλλιθέας του Νομού Αττικής επι της οδού Αλεξάνδρου Πάντου αρ. 25, 176 71.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσεως που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2021 συντάχθηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ») όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο στην από 08.07.2022 συνεδρίασή του και θα τεθούν προς έγκριση στη Γενική Συνέλευση των Μετόχων.

2. Αρχές σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

2.1 Πλαίσιο κατάρτισης της Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) και τις Διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνειών των ΔΠΧΑ, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Οι βασικές λογιστικές πολιτικές που εφαρμόστηκαν για την κατάρτιση αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων παρουσιάζονται παρακάτω.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας της Εταιρείας, εφαρμόζοντας την αρχή του ιστορικού κόστους, όπως αυτή έχει τροποποιηθεί έτσι ώστε να περιλαμβάνει την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία.

Η κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί τη χρήση ορισμένων σημαντικών λογιστικών εκτιμήσεων και την άσκηση κρίσης από τη Διοίκηση στη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών. Οι περιοχές που αφορούν περίπλοκες συναλλαγές και εμπεριέχουν μεγάλο βαθμό υποκειμενικότητας ή οι υποθέσεις και εκτιμήσεις που είναι σημαντικές για τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις αναφέρονται στη σημείωση 4.

Συνεχιζόμενη δραστηριότητα

Η Εταιρεία καλύπτει τις καθημερινές της ανάγκες για κεφάλαιο κίνησης μέσω των δημιουργούμενων χρηματοροών και των σχετικών πόρων που έχει στη διάθεση της, περιλαμβανομένων και των τραπεζικών χορηγήσεων.

Η εξάπλωση της νόσου του κορωνοϊού (COVID-19) δημιουργεί πιέσεις και περιορισμούς στο επίπεδο των μισθώσεων της Εταιρείας, καθώς και στη ρευστότητά της για το προβλεπτό μέλλον. Οι επιπτώσεις του κορωνοϊού COVID-19 στην αξία του ακινήτου και στα έσοδα της Εταιρείας καθώς τα μέτρα τα οποία λαμβάνει η Εταιρεία αναφέρονται στη σημείωση 4.

Εντούτοις, λαμβάνοντας υπόψη την μακροχρόνια σύμβαση μίσθωσης που έχει συνάψει η Εταιρεία, την φερεγγυότητα του μισθωτή της, και την επαρκή ρευστότητα που διαθέτει, μέσα από την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της από τη BriQ Properties Α.Ε.Ε.Α.Π. δημιουργείται η εύλογη προσδοκία ότι η Εταιρεία διαθέτει επαρκείς πόρους για να συνεχίσει απρόσκοπτα την επιχειρηματική της δραστηριότητα στο εγγύς μέλλον.

Ως εκ τούτου η Εταιρεία συνεχίζει να εφαρμόζει την «αρχή της επιχειρηματικής συνέχειας των δραστηριοτήτων» κατά τη σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2021.

2.2 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες: Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1 Ιανουαρίου 2021 ή μεταγενέστερα. Η εκτίμηση του Ομίλου σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση

ΔΠΧΑ 16 (Τροποποίηση) «Παραχωρήσεις σε ενοίκια που σχετίζονται με τον COVID-19»

Η τροποποίηση παρέχει στους μισθωτές (αλλά όχι τους εκμισθωτές) τη δυνατότητα προαιρετικής εξαίρεσης από την εκτίμηση του κατά πόσον η παραχώρηση σε ενοίκιο που σχετίζεται με τον COVID-19 είναι τροποποίηση της μίσθωσης. Οι μισθωτές μπορούν να επιλέξουν να λογιστικοποιήσουν τις παραχωρήσεις σε ενοίκια με τον ίδιο τρόπο που θα έκαναν για αλλαγές που δεν είναι τροποποιήσεις μισθώσεων.

ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39, ΔΠΧΑ 7, ΔΠΧΑ 4 και ΔΠΧΑ 16 (Τροποποιήσεις) «Αναμόρφωση επιτοκίων αναφοράς – Φάση 2»

Οι τροποποιήσεις συμπληρώνουν αυτές που εκδόθηκαν το 2019 και επικεντρώνονται στις επιπτώσεις στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις όταν μια εταιρεία αντικαθιστά το παλιό επιτόκιο αναφοράς με ένα εναλλακτικό επιτόκιο αναφοράς ως αποτέλεσμα της αναμόρφωσης. Πιο συγκεκριμένα, οι τροποποιήσεις σχετίζονται με το πώς μια εταιρεία θα λογιστικοποιήσει τις αλλαγές στις συμβατικές ταμειακές ροές των χρηματοοικονομικών μέσων, πώς θα λογιστικοποιήσει τις αλλαγές στις σχέσεις αντιστάθμισής της και τις πληροφορίες που πρέπει να γνωστοποιήσει.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

ΔΠΧΑ 16 (Τροποποίηση) «Παραχωρήσεις σε ενοίκια που σχετίζονται με τον COVID-19 – Παράταση περιόδου εφαρμογής (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 στις ή έως τις 30 Ιουνίου 2022.

ΔΛΠ 16 (Τροποποίηση) «Ενσώματα πάγια – Έσοδα πριν από την προβλεπόμενη χρήση» (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 συνήθης δραστηριότητας της οντότητας.

ΔΛΠ 37 (Τροποποίηση) «Επαχθείς συμβάσεις – Κόστος εκπλήρωσης μιας σύμβασης» (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 σχετιζόμενο 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 3 (Τροποποίηση) «Αναφορά στο Εννοιολογικό Πλαίσιο» (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 1 (Τροποποίηση) «Ταξινόμηση υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες» (εφαρμόζεται στις 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. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΛΠ 1 (Τροποποιήσεις) «Παρουσίαση των Οικονομικών καταστάσεων» και Δεύτερη Δήλωση Πρακτικής ΔΠΧΑ «Γνωστοποίηση λογιστικών πολιτικών» (εφαρμόζονται στις 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. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΛΠ 8 (Τροποποιήσεις) «Λογιστικές πολιτικές, μεταβολές στις λογιστικές εκτιμήσεις και σφάλματα: Ορισμός των λογιστικών εκτιμήσεων» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές 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. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2018–2020 (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022)

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα»

Η τροποποίηση εξετάζει ποια έξοδα πρέπει να περιληφθούν στην αξιολόγηση του 10% για την αποαναγνώριση 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 συμπεριληφθούν στην αξιολόγηση του 10%.

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.

2.3 Λογιστικές Αρχές

2.3.1 Συναλλαγματικές μετατροπές

(α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης

Τα στοιχεία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων επιμετρώνται χρησιμοποιώντας το νόμισμα του πρωτεύοντος οικονομικού περιβάλλοντος, στο οποίο κάθε εταιρεία λειτουργεί («λειτουργικό νόμισμα»). Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ, που είναι το λειτουργικό νόμισμα αποτίμησης και το νόμισμα παρουσίασης της Εταιρείας.

(β) Συναλλαγές και υπόλοιπα

Οι συναλλαγές σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα βάσει των ισοτιμιών που ισχύουν κατά την ημερομηνία της κάθε συναλλαγής ή της αποτίμησης όταν τα στοιχεία επανεκτιμώνται. Κέρδη και ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές οι οποίες προκύπτουν από την τακτοποίηση τέτοιων συναλλαγών και από την μετατροπή των νομισματικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων που εκφράζονται σε ξένο νόμισμα με τις ισχύουσες ισοτιμίες κατά την ημερομηνία αναφοράς, καταχωρούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων, εκτός από τις περιπτώσεις που μεταφέρονται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα αφού έχουν ορισθεί ως μέσα αντιστάθμισης των ταμειακών ροών και αντιστάθμισης καθαρών επενδύσεων. Τα κέρδη ή ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές που σχετίζονται με ταμειακά διαθέσιμα ή δανειακές υποχρεώσεις παρουσιάζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων, στα «Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα)-καθαρά». Όλα τα λοιπά κέρδη ή ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές παρουσιάζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων, στα «Λοιπά κέρδη/(ζημιές) - καθαρά».

Συναλλαγματικές διαφορές από μη νομισματικά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις, όπως μετοχές που αποτιμώνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα ως μέρος των κερδών/ζημιών εύλογης αξίας.

2.3.2 Επενδύσεις σε Ακίνητα

Ακίνητα τα οποία διακρατούνται για μακροχρόνιες αποδόσεις ενοικίων ή για ανατίμηση κεφαλαίου ή και τα δύο, και δεν ιδιοχρησιμοποιούνται από την Εταιρεία, κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν το ιδιόκτητο ξενοδοχείο της Εταιρείας.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος τους, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης και των εξόδων δανεισμού. Στη συνέχεια οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται σε εύλογη αξία. Η εύλογη αξία βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φύση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε περιουσιακού στοιχείου. Εάν αυτές οι πληροφορίες δεν είναι διαθέσιμες, τότε η Εταιρεία εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης, όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές ή προεξόφληση ταμειακών ροών. Αυτές οι εκτιμήσεις επανεξετάζονται κατά την 30η Ιουνίου και 31η Δεκεμβρίου κάθε χρήσης από ανεξάρτητους επαγγελματίες εκτιμητές, με γνώση της κτηματαγοράς, αποδεδειγμένη επαγγελματική εμπειρία και εγγεγραμμένους στο οικείο μητρώο Εκτιμητών Ακινήτων του ΥΠΟΙΚ, σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Επιτροπή Διεθνών Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

Οι επενδύσεις σε ακίνητα που αξιοποιούνται για διαρκή χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα ή για τα οποία η αγορά έχει εξελιχθεί σε λιγότερο ενεργή, συνεχίζουν να κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα και να αποτιμώνται στην εύλογη αξία. Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα απεικονίζει, μεταξύ άλλων, έσοδα από ενοίκια υφιστάμενων μισθώσεων και παραδοχές σχετικά με τα έσοδα από ενοίκια από μελλοντικές μισθώσεις, υπό το φως των τρεχουσών συνθηκών που ισχύουν στην αγορά. Η εύλογη αξία επίσης αντικατοπτρίζει, σε παρόμοια βάση, οποιαδήποτε ταμειακή εκροή (συμπεριλαμβανομένων πληρωμών ενοικίων και άλλες εκροές) που θα ήταν αναμενόμενη, για κάθε ακίνητο. Ορισμένες από αυτές τις εκροές αναγνωρίζονται ως υποχρέωση, ενώ άλλες εκροές, συμπεριλαμβανομένων ενδεχόμενων πληρωμών ενοικίων, δεν αναγνωρίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στη λογιστική αξία του ακινήτου μόνο όταν είναι πιθανό ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη, που σχετίζονται με το εν λόγω ακίνητο, θα εισρεύσουν στην Εταιρεία και ότι τα σχετικά κόστη μπορούν να μετρηθούν αξιόπιστα. Τα έξοδα επισκευών και συντηρήσεων επιβαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσης κατά την οποία πραγματοποιούνται.

Μεταβολές στις εύλογες αξίες καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσης. Οι επενδύσεις σε ακίνητα παύουν να αναγνωρίζονται όταν πουληθούν ή όταν παύει οριστικά η χρήση ενός επενδυτικού ακινήτου και δεν αναμένεται οικονομικό όφελος από την πώληση του.

Εάν μια επένδυση σε ακίνητο μεταβληθεί σε ιδιοχρησιμοποιούμενο πάγιο, τότε αναταξινομείται στα ενσώματα πάγια και η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της αναταξινόμησης ορίζεται ως το κόστος κτήσης του, για λογιστικούς σκοπούς.

Εάν ένα πάγιο περιουσιακό στοιχείο αναταξινομηθεί από τα ενσώματα πάγια σε επένδυση σε ακίνητα, λόγω αλλαγής στη χρήση του, όποια διαφορά προκύψει μεταξύ της λογιστικής αξίας και της «εύλογης αξίας» κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, αναγνωρίζεται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα και παρουσιάζεται στα Ίδια Κεφάλαια ως αναπροσαρμογή της αξίας ενσώματων παγίων στα «Λοιπά Αποθεματικά», βάσει του Δ.Λ.Π. 16. Ωστόσο, εάν το κέρδος από αποτίμηση σε εύλογη αξία αντιστρέφει προγενέστερες ζημιές απομείωσης, τότε το κέρδος αυτό αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης στο βαθμό που αντιλογίζει μια προγενέστερη ζημία απομείωσης. Τυχόν υπόλοιπο κέρδους αναγνωρίζεται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα αυξάνοντας το αποθεματικό αναπροσαρμογής παγίων στα Ίδια Κεφάλαια.

2.3.3 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

2.3.3.1 Κατάταξη και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων

Το ΔΠΧΑ 9 διατηρεί σε μεγάλο βαθμό τις υπάρχουσες απαιτήσεις του ΔΛΠ 39 για την ταξινόμηση και τη μέτρηση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων. Ωστόσο, εξαλείφει τις προηγούμενες κατηγορίες του ΔΛΠ 39 για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία: διακρατούμενα ως τη λήξη, δάνεια και απαιτήσεις και διαθέσιμα προς πώληση. Η υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 9 δεν είχε επίδραση στις λογιστικές πολιτικές της Εταιρείας που αφορούν χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις. Η επίδραση του ΔΠΧΑ 9 στην κατάταξη και τη επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων παρουσιάζεται παρακάτω.

Εκτός από τις απαιτήσεις από πελάτες που αρχικά αποτιμώνται στην αξία συναλλαγής, η Εταιρεία αρχικά αποτιμά ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο στην εύλογη αξία του συν το κόστος συναλλαγής, στην περίπτωση ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου που δεν αποτιμάται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων. Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9, τα χρηματοοικονομικά μέσα μεταγενέστερα επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, στο αποσβεσμένο κόστος, ή στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων. Η κατάταξη βασίζεται σε δύο κριτήρια:

- το επιχειρηματικό μοντέλο εντός του οποίου διακατέχεται το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο, δηλαδή εάν στόχος είναι η διακράτηση με σκοπό την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών ή η είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών καθώς και η πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και

- εάν οι συμβατικές ταμειακές ροές του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου συνίστανται αποκλειστικά σε αποπληρωμή κεφαλαίου και τόκων επί του ανεξόφλητου υπολοίπου («SPPI» κριτήριο).

Η νέα κατάταξη και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας έχει ως εξής:

2.3.3.2 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούμενα στο αποσβεσμένο κόστος.

Κατατάσσονται τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία τα οποία διατηρούνται στο πλαίσιο του επιχειρηματικού μοντέλου με στόχο τη διακράτηση τους και την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών που πληρούν το «SPPI» κριτήριο. Σε αυτήν την κατηγορία περιλαμβάνονται όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας.

Μετά την αρχική αναγνώριση, το χρεωστικό χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο επιμετράται στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου για την κατανομή και αναγνώριση των εσόδων από τόκους στο κονδύλι "Καθαρά χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα) από τόκους" της κατάστασης αποτελεσμάτων κατά τη διάρκεια της σχετικής περιόδου. Το αποσβεσμένο κόστος είναι το ποσό στο οποίο επιμετράται το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο κατά την αρχική αναγνώριση, μείον τυχόν αποπληρωμές κεφαλαίου, συν ή μείον τη σωρευμένη απόσβεση τυχόν διαφοράς ανάμεσα στο εν λόγω αρχικό ποσό και το αντίστοιχο ποσό στη λήξη, με τη χρήση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου, αναπροσαρμοσμένο για τυχόν προβλέψεις απομείωσης. Η λογιστική αξία προ προβλέψεων απομείωσης είναι το αποσβεσμένο κόστος ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου, πριν από την αναπροσαρμογή για τυχόν προβλέψεις απομείωσης. Το έσοδο από τόκους σε χρεωστικά περιουσιακά στοιχεία που έχουν καταταχθεί στο επίπεδο 1 ή 2, υπολογίζεται βάσει της λογιστικής αξίας προ προβλέψεων απομείωσης. Όταν ένα χρεωστικό περιουσιακό στοιχείο γίνει απομειωμένο λόγω πιστωτικού κινδύνου (έχει καταταχθεί στο επίπεδο 3), το έσοδο από τόκους υπολογίζεται επί του αποσβεσμένου κόστους (δηλαδή βάσει της λογιστικής αξίας μετά από προβλέψεις).

2.3.4 Απομείωση

Η Εταιρεία έχει τρεις κατηγορίες χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που υπόκεινται στο νέο μοντέλο των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών του ΔΠΧΑ 9:

- Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα
- Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις,
- Λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούμενα στο αποσβεσμένο κόστος.

Το ΔΠΧΑ 9 απαιτεί από την Εταιρεία να υιοθετήσει το μοντέλο των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών για κάθε μία από τις παραπάνω κατηγορίες περιουσιακών στοιχείων.

Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές βασίζονται στη διαφορά ανάμεσα σε όλες τις συμβατικές ταμειακές ροές που είναι απαιτητές σύμφωνα με τη σύμβαση και όλες τις ταμειακές ροές που η Εταιρεία προσδοκά να εισπράξει. Όλες οι υστερήσεις ταμειακών ροών προεξοφλούνται με βάση το κατά προσέγγιση αρχικό πραγματικό επιτόκιο.

2.3.5 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Η Εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση του ΔΠΧΑ 9 για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών. Η πρόβλεψη ζημιάς επιμετράται πάντοτε σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθόλη τη διάρκεια ζωής της απαίτησης. Για τον προσδιορισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σε σχέση με τους πελάτες και λοιπές απαιτήσεις, η Εταιρεία χρησιμοποιεί πίνακα προβλέψεων πιστωτικής ζημιάς με βάση την ενηλικίωση των υπολοίπων των απαιτήσεων. Οι προβλέψεις πιστωτικών ζημιών βασίζονται σε ιστορικά στοιχεία λαμβάνοντας υπόψη μελλοντικούς παράγοντες σε σχέση με τους οφειλέτες και το οικονομικό περιβάλλον.

2.3.6 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Στην κατάσταση ταμειακών ροών, τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιλαμβάνουν τα μετρητά, τις καταθέσεις όψεως, βραχυπρόθεσμες μέχρι 3 μήνες επενδύσεις υψηλής ρευστοποίησης και χαμηλού ρίσκου. Στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης, οι τραπεζικές υπεραναλήψεις εμφανίζονται στο δανεισμό στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις.

2.3.7 Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αποτελείται από κοινές ονομαστικές μετοχές.

Άμεσα έξοδα για την έκδοση μετοχών εμφανίζονται σε μείωση του προϊόντος της έκδοσης.

2.3.8 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Οι εμπορικές υποχρεώσεις περιλαμβάνουν τις υποχρεώσεις πληρωμής για προϊόντα και υπηρεσίες που αποκτήθηκαν κατά τις συνήθεις δραστηριότητες της Εταιρείας από τους προμηθευτές. Οι εμπορικές υποχρεώσεις καταχωρούνται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις όταν η πληρωμή τους πρέπει να πραγματοποιηθεί μέσα στο επόμενο έτος. Αν η πληρωμή τους μπορεί να γίνει και πέραν του έτους, τότε καταχωρούνται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.

Οι εμπορικές υποχρεώσεις αρχικά αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία και αποτιμώνται μεταγενέστερα σύμφωνα με τη μέθοδο του αναπόσβεστου κόστους με τη χρήση του πραγματικού επιτοκίου.

2.3.9 Εγγυήσεις

Η Εταιρεία λαμβάνει προκαταβολές από τους μισθωτές ως εγγύηση στα πλαίσια τω λειτουργικών μισθώσεων. Οι συγκεκριμένες εγγυήσεις αποτελούν χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις με βάση το ΔΠΧΑ 9 και αρχικά αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία. Μεταγενέστερα επιμετρούνται στο αναπόσβεστο κόστος βάση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Οι εγγυήσεις καταχωρούνται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις εκτός εάν η Εταιρεία έχει το δικαίωμα να αναβάλει την τακτοποίηση της υποχρέωσης για 12 μήνες μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού, οπότε καταχωρούνται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.

2.3.10 Φορολογία

Σύμφωνα με το άρθρο 31 του Ν. 2778/1999, οι εταιρείες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία και οι θυγατρικές τους υποχρεούνται σε καταβολή φόρου ο συντελεστής του οποίου ορίζεται σε δέκα τοις εκατό (10%) επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (Επιτοκίου Αναφοράς) προσαυξανομένου κατά μία (1) ποσοστιαία μονάδα. Ο φόρος αυτός υπολογίζεται επί του μέσου όρου των επενδύσεών, πλέον των διαθεσίμων, σε τρέχουσες τιμές, όπως απεικονίζονται στην εξαμηνιαία κατάσταση επενδύσεων, που προβλέπεται από την παράγραφο 1 του άρθρου 25 του Ν. 2778/1999. Σε περίπτωση μεταβολής του Επιτοκίου Αναφοράς, η προκύπτουσα νέα βάση υπολογισμού του φόρου ισχύει από την πρώτη ημέρα του επόμενου της μεταβολής μήνα. Ο φόρος αποδίδεται στην αρμόδια φορολογική αρχή μέσα στο πρώτο δεκαπενθήμερο του μήνα που ακολουθεί το χρονικό διάστημα που αφορούν οι εξαμηνιαίοι πίνακες επενδύσεων. Σε περίπτωση παρακράτησης φόρου επί κτηθέντων μερισμάτων, ο φόρος αυτός συμψηφίζεται με το φόρο που προκύπτει από τη δήλωση που υποβάλλεται από την εταιρεία επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία εντός του μηνός Ιουλίου. Τυχόν πιστωτικό υπόλοιπο μεταφέρεται για συμψηφισμό με επόμενες δηλώσεις. Με την καταβολή του φόρου αυτού εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση της εταιρείας και των μετόχων της..

Καθώς η φορολογική υποχρέωση της Εταιρείας, από την ημερομηνία εξαγοράς της από την BriQ Properties ΑΕΕΑΠ υπολογίζεται βάσει των επενδύσεών της, πλέον των διαθεσίμων της, και όχι βάσει των κερδών της, δεν προκύπτουν προσωρινές διαφορές και επομένως δεν δημιουργούνται αντίστοιχα αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις ή/και απαιτήσεις.

Οι τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις περιλαμβάνουν τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τις φορολογικές αρχές που σχετίζονται με τον ανωτέρω πληρωτέο φόρο. Η Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα αξιολογεί τη θέση της σε θέματα που σχετίζονται με τις φορολογικές αρχές και λογίζει προβλέψεις όπου είναι αναγκαίο για τα ποσά που αναμένονται να καταβληθούν στις φορολογικές αρχές.

2.3.11 Προβλέψεις

Η Εταιρεία σχηματίζει προβλέψεις για ενδεχόμενες υποχρεώσεις και κινδύνους όταν υπάρχει παρούσα νομική ή τεκμαιρόμενη δέσμευση, ως αποτέλεσμα παρελθόντων γεγονότων, μεγάλη πιθανότητα εκροής πόρων που εμπεριέχουν οικονομικά οφέλη για το διακανονισμό της υποχρέωσης και είναι εφικτό να εκτιμηθεί το ποσό της σχετικής υποχρέωσης.

Οι προβλέψεις υπολογίζονται στην παρούσα αξία των εξόδων, τα οποία βάσει της βέλτιστης εκτίμησης της διοίκησης, απαιτούνται για να καλύψουν την παρούσα υποχρέωση κατά την ημερομηνία του ισολογισμού. Το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται για τον προσδιορισμό της παρούσας αξίας αντικατοπτρίζει τις τρέχουσες αγοραίες εκτιμήσεις για την χρονική αξία του χρήματος και τους κινδύνους που αφορούν τη συγκεκριμένη υποχρέωση.

2.3.12 Αναγνώριση εσόδων

Τα έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, με βάση τη σταθερή μέθοδο, κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Όταν η Εταιρεία παρέχει κίνητρα στους πελάτες της, το κόστος αυτών των κινήτρων αναγνωρίζεται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, με τη σταθερή μέθοδο, μειωτικά των εσόδων από λειτουργικές μισθώσεις.

2.3.13 Έσοδα και έξοδα από τόκους

Τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται με τη χρήση του πραγματικού επιτοκίου. Όταν υπάρχει απομείωση των δανείων ή απαιτήσεων, η λογιστική αξία αυτών μειώνεται στο ανακτήσιμο ποσό τους το οποίο είναι η παρούσα αξία των αναμενόμενων μελλοντικών ταμειακών ροών προεξοφλουμένων με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο. Στη συνέχεια λογίζονται έσοδα από τόκους με το ίδιο επιτόκιο (αρχικό πραγματικό επιτόκιο) επί της απομειωμένης (νέας λογιστικής) αξίας. Τα έξοδα από τόκους δανεισμού αναγνωρίζονται στα «Χρηματοοικονομικά έξοδα» της κατάστασης αποτελεσμάτων με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, με εξαίρεση των δαπανών δανεισμού που σχετίζονται άμεσα με την απόκτηση, κατασκευή ή παραγωγή παγίων στοιχείων για τα οποία απαιτείται σημαντικό χρονικό διάστημα κατασκευαστικής περιόδου και οι οποίες προσαυξάνουν το κόστος των παγίων, μέχρι αυτά να καταστούν ουσιαστικά έτοιμα προς χρήση ή πώληση. Αμοιβές και άμεσα έξοδα που αφορούν στην έκδοση δανείου ή στην αγορά χρεογράφων, χρηματοδότηση ή τροποποίηση και σε δεσμεύσεις για δάνεια αναγνωρίζονται σταδιακά στην κατάσταση αποτελεσμάτων κατά τη διάρκεια του στοιχείου με τη χρήση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

2.3.14 Μισθώσεις

Περιπτώσεις στις οποίες η Εταιρεία είναι εκμισθωτής:

(i) Λειτουργική μίσθωση - Η Εταιρεία εκμισθώνει όλα τα ιδιόκτητα ακίνητα της με συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης. Όταν ακίνητα έχουν μισθωθεί με λειτουργική μίσθωση, ταξινομούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης (Σημείωση 6). Τα έσοδα από μισθώματα (μείον την αξία τυχόν κινήτρων που παρέχονται από τον εκμισθωτή) αναγνωρίζονται με τη μέθοδο του σταθερού ποσού κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

(ii) Χρηματοδοτική μίσθωση – Η Εταιρεία προς το παρόν δεν έχει συνάψει χρηματοδοτική μίσθωση ως εκμισθωτής.

Περιπτώσεις στις οποίες η Εταιρεία είναι μισθωτής:

Οι μισθώσεις στις οποίες η Εταιρεία είναι μισθωτής αναγνωρίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης ως ένα δικαίωμα χρήσης περιουσιακού στοιχείου και μία υποχρέωση μίσθωσης, την ημερομηνία που το μισθωμένο πάγιο καθίσταται διαθέσιμο για χρήση.

Οι υποχρεώσεις μισθώσεων περιλαμβάνουν την καθαρή παρούσα αξία των ακόλουθων μισθωμάτων:

- τα σταθερά μισθώματα (συμπεριλαμβανομένου και των «κατ' ουσία» σταθερών πληρωμών)
- τα μεταβλητά μισθώματα, που εξαρτώνται από έναν δείκτη ή ένα επιτόκιο, τα οποία αρχικά επιμετρώνται με χρήση του δείκτη ή του επιτοκίου κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου τα ποσά που αναμένονται να καταβληθούν βάσει εγγυημένων υπολειμματικών αξιών
- η τιμή εξάσκησης του δικαιώματος αγοράς, εάν είναι μάλλον βέβαιο ότι η Εταιρεία θα εξασκήσει αυτό το δικαίωμα, και
- την καταβολή ποινής για καταγγελία της μίσθωσης, εάν η διάρκεια της μίσθωσης αποτυπώνει την άσκηση δικαιώματος της Εταιρείας για καταγγελία της μίσθωσης.

Οι πληρωμές μισθωμάτων προεξοφλούνται με το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης ή, εάν αυτό το επιτόκιο δεν μπορεί να προσδιορισθεί από τη σύμβαση, με το διαφορικό επιτόκιο δανεισμού ("incremental borrowing rate"), δηλαδή το επιτόκιο με το οποίο θα επιβαρυνόταν ο Όμιλος για να δανειστεί το απαραίτητο κεφάλαιο, ώστε να αποκτήσει ένα στοιχείο παρόμοιας αξίας με το μισθωμένο στοιχείο ενεργητικού, για παρόμοια χρονική περίοδο, με παρόμοιες εξασφαλίσεις και σε παρόμοιο οικονομικό περιβάλλον.

Μετά την αρχική τους επιμέτρηση, οι υποχρεώσεις μίσθωσης αυξάνονται από το χρηματοοικονομικό κόστος τους και μειώνονται από την πληρωμή των μισθωμάτων. Η υποχρέωση μίσθωσης επανεπιμετράται για να αποτυπώσει τυχόν επανεκτιμήσεις ή τροποποιήσεις της μίσθωσης.

2.3.15 Δανειακές Υποχρεώσεις

Οι υποχρεώσεις από δάνεια αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους, μείον τα έξοδα συναλλαγής. Μεταγενέστερα οι υποχρεώσεις από δάνεια αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος. Οι υποχρεώσεις από δάνεια καταχωρούνται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις εκτός εάν η Εταιρεία έχει το δικαίωμα να αναβάλει την τακτοποίηση της υποχρέωσης για 12 μήνες μετά την ημερομηνία του ισολογισμού.

2.3.16 Διανομή μερισμάτων

Τα προς διανομή μερίσματα των κοινών μετοχών καταχωρούνται, ως υποχρέωση, στη χρήση που ανακοινώνονται και εγκρίνονται από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων.

2.3.17 Επιχορηγήσεις

Οι κρατικές επιχορηγήσεις αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία τους όταν αναμένεται με βεβαιότητα ότι η επιχορήγηση θα εισπραχθεί και η Εταιρεία θα συμμορφωθεί με όλους τους προβλεπόμενους όρους. Κρατικές επιχορηγήσεις που αφορούν έξοδα, καταχωρούνται σε μεταβατικούς λογαριασμούς και αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα κατά τη διάρκεια της περιόδου που απαιτείται έτσι ώστε να αντιστοιχίζονται με τα έξοδα που προορίζονται να αποζημιώσουν.

Οι κρατικές επιχορηγήσεις εμφανίζονται ως μειωτικό στοιχείο του ιστορικού κόστους κτήσης τους, τόσο για τα επενδυτικά ακίνητα όσο και για τα ενσώματα πάγια. Ως εκ τούτου, όσον αφορά τα ενσώματα πάγια, αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων στη διάρκεια της εκτιμώμενης ωφέλιμης ζωής των παγίων μέσω των μειωμένων αποσβέσεων.

3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

3.1. Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Η Εταιρεία εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους, όπως κινδύνους αγοράς (μεταβολές σε επιτόκια, τιμές αγοράς), πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας. Το γενικό πρόγραμμα διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας εστιάζεται στη μη προβλεψιμότητα των χρηματοπιστωτικών αγορών και επιδιώκει να ελαχιστοποιήσει την ενδεχόμενη αρνητική τους επίδραση στη χρηματοοικονομική απόδοση της Εταιρείας.

Η Εταιρεία εφαρμόζει ένα ολοκληρωμένο πλαίσιο διαχείρισης κινδύνων, το οποίο αποσκοπεί στη συνεχή παρακολούθηση της επιχειρησιακής λειτουργίας, ώστε να εντοπίζονται έγκαιρα οι περιοχές κινδύνων, να αξιολογούνται και να κατηγοριοποιούνται και κατόπιν να διαχειρίζονται μέσω κατάλληλων δράσεων.

Πέραν των ανωτέρω, το ΔΣ οφείλει να ανασκοπεί τακτικά τους κύριους κινδύνους που αντιμετωπίζει η Εταιρεία, καθώς και την αποτελεσματικότητα του συστήματος εσωτερικού ελέγχου όσον αφορά στη διαχείριση των εν λόγω κινδύνων.

(α) Κίνδυνος αγοράς

(i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στην Ελλάδα, οι συναλλαγές της διενεργούνται σε Ευρώ και συνεπώς δεν είναι εκτεθειμένη σε κινδύνους από ξένο νόμισμα.

(ii) Κίνδυνος τιμών

Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε κίνδυνο σχετικά με χρηματοοικονομικά μέσα εφόσον δεν κατέχει συμμετοχικούς τίτλους.

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από τη μεταβολή της αξίας ακινήτων και μισθωμάτων. Για τη μείωση του κινδύνου τιμών, μη σχετιζομένων με χρηματοοικονομικά μέσα, όπως ο κίνδυνος τιμών κτηματαγοράς, η Εταιρεία επιδιώκει την σύναψη μακροχρόνιων συμβάσεων λειτουργικών μισθώσεων, στις οποίες να προβλέπονται ετήσιες αναπροσαρμογές των ενοικίων που συνδέονται με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή ενώ σε περίπτωση αρνητικού πληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση στα μισθώματα. Το μισθωτήριο συμβόλαιο επίσης περιέχει όρο μίσθωσης βάσει ποσοστού επί του τζίρου επιπλέον από το μηνιαίο μίσθωμα το οποίο υπολογίζεται στις αρχές κάθε έτους και αφορά το προηγούμενο ημερολογιακό έτος.

Επιπλέον η Εταιρεία διέπεται από θεσμικό πλαίσιο των Α.Ε.Ε.Α.Π., σύμφωνα με το οποίο:

α) απαιτείται περιοδική αποτίμηση των ακινήτων της από ανεξάρτητο εκτιμητή,

β) απαιτείται αποτίμηση της αξίας των ακινήτων προ απόκτησης ή προ πώλησης από ανεξάρτητο εκτιμητή,

γ) επιτρέπεται η ανέγερση, αποπεράτωση ή επισκευή ακινήτων εφόσον τα σχετικά κόστη δεν υπερβαίνουν, στο σύνολό τους, το σαράντα τοις εκατό (40%) επί του συνόλου των επενδύσεων της εταιρίας σε ακίνητη περιουσία, όπως αυτή θα έχει διαμορφωθεί μετά την ολοκλήρωση των εργασιών και,

δ) απαγορεύεται η αξία κάθε ακινήτου, κατά το χρόνο της απόκτησης ή της ολοκλήρωσης των εργασιών, να υπερβαίνει το 25,0% της αξίας του συνόλου των επενδύσεών της.

Το καθεστώς αυτό συμβάλλει σημαντικά στην αποφυγή ή/και στην έγκαιρη αντιμετώπιση των σχετικών κινδύνων.

(iii) Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολής των επιτοκίων

Η έκθεση της Εταιρείας στον κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια προέρχεται από καταθέσεις όψεως (Σημείωση 8) που έχει στο ενεργητικό της καθώς και από τραπεζικά δάνεια με κυμαινόμενο επιτόκιο (Σημείωση 10) που εκθέτουν την Εταιρεία σε κίνδυνο ταμειακών ροών λόγω πιθανής μεταβολής των επιτοκίων.

Η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν την χρηματοοικονομική της θέση, καθώς το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων αλλαγών.

Η έκθεση της Εταιρείας σε κίνδυνο μεταβολής επιτοκίων δεν είναι σημαντική λόγω της χαμηλής έκθεσης της Εταιρείας σε δανεισμό παρουσιάζοντας Net Loan to Value Ratio ίσο με 10,8%.

(β) Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία έχει συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τις απαιτήσεις από μισθώματα που προέρχονται από συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης και τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα. Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλόμενων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις.

Δεν αναμένονται σημαντικές ζημίες, καθώς η συμφωνία μίσθωσης του ακινήτου έχει πραγματοποιηθεί με πελάτη - μισθωτή που διαθέτει επαρκή πιστοληπτική ικανότητα.

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία ανά βαθμίδα πιστωτικής αξιολόγησης (Moody's) στις 31 Δεκεμβρίου 2021 και 31 Δεκεμβρίου 2020.

Αξιολόγηση 31/12/2021	**Ταμειακά Διαθέσιμα**	**Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις**
B2	12	
B3	13	
Αντισυμβαλλόμενοι χωρίς αξιολόγηση πιστοληπτικής ποιότητας		3.992

Αξιολόγηση 31/12/2020	**Ταμειακά Διαθέσιμα**	**Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις**
Caa1	158	
Αντισυμβαλλόμενοι χωρίς αξιολόγηση πιστοληπτικής ποιότητας		212

Σχετική ανάλυση της ενηλικίωσης των απαιτήσεων της Εταιρείας περιλαμβάνεται στη Σημείωση 6.

(γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Ο υφιστάμενος ή μελλοντικός κίνδυνος για τα κέρδη και το κεφάλαιο απορρέει από αδυναμία της Εταιρείας να ρευστοποιήσει/ εισπράξει ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις χωρίς να υποστεί σημαντικές απώλειες. Η Εταιρεία εξασφαλίζει την απαιτούμενη ρευστότητα εγκαίρως ώστε να ικανοποιεί εμπρόθεσμα τις υποχρεώσεις της, μέσω της τακτικής παρακολούθησης των αναγκών ρευστότητας και των εισπράξεων των οφειλών από τους μισθωτές και της συνετής διαχείρισης των διαθεσίμων.

Η ρευστότητα της Εταιρείας παρακολουθείται από τη Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα. Παρακάτω παρουσιάζεται η ανάλυση με τις λήξεις των χρηματοοικονομικών στοιχείων και υποχρεώσεων (οι πίνακες περιλαμβάνουν μη προεξοφλημένες ροές):

31.12.2021	**Μέχρι 1 έτος**	**1 έως 2 έτη**	**3 έως 5 έτη**	**Πάνω από 5 έτη**	**Σύνολο**
Δάνεια και υποχρεώσεις από μίσθωση	497	16	31	-	**545**
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	375	-	-	-	**375**
	872	**16**	**31**	**-**	**920**

31.12.2020	**Μέχρι 1 έτος**	**1 έως 2 έτη**	**3 έως 5 έτη**	**Πάνω από 5 έτη**	**Σύνολο**
Δάνεια	121	15	41	-	**177**
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	43	-	-	-	**43**
	164	**15**	**41**	**-**	**220**

3.2 Διαχείριση κεφαλαίου

Όσον αφορά τη διαχείριση του κεφαλαίου, ο στόχος της Εταιρείας είναι να διασφαλίσει την ικανότητά της να παραμένει σε συνεχιζόμενη δραστηριότητα με σκοπό να παράγει κέρδη για τον μέτοχο και να διατηρεί τη βέλτιστη κεφαλαιακή δομή ώστε να μειώνεται το κόστος του κεφαλαίου.

Η διατήρηση ή η προσαρμογή της κεφαλαιουχικής δομής, μπορεί να γίνει μέσω της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου από το μέτοχο, της έκδοσης νέων μετοχών ή της πώλησης περιουσιακών στοιχείων για να μειωθεί ο δανεισμός.

Η Εταιρεία ελέγχει τον κεφαλαιουχικό κίνδυνο με βάση τον συντελεστή μόχλευσης. Αυτός ο συντελεστής υπολογίζεται ως ο λόγος του συνολικού δανεισμού προς το σύνολο των στοιχείων ενεργητικού (debt ratio) και ως ο λόγος του καθαρού

δανεισμού προς το σύνολο των στοιχείων ενεργητικού (net debt ratio). Ο καθαρός δανεισμός υπολογίζεται ως το σύνολο των δανεισμού (μακροπρόθεσμου και βραχυπρόθεσμου) συν υποχρεώσεις από μίσθωση μείον ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.

	31.12.2021	**31.12.2020**
Δάνεια και υποχρεώσεις από μίσθωση	545	177
Σύνολο στοιχείων ενεργητικού	8.820	4.370
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	25	158
Debt Ratio	**6,18%**	**4,05%**
Net Debt Ratio	**5,91%**	**0,45%**

3.3 Προσδιορισμός των εύλογων αξιών

Η Εταιρεία παρέχει τις απαραίτητες γνωστοποιήσεις σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας μέσω μιας ιεράρχησης τριών επιπέδων.

- Χρηματοοικονομικά στοιχεία που είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με βάση τις δημοσιευμένες τιμές αγοράς, που ισχύουν κατά την ημερομηνία αναφοράς για όμοια περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις («Επίπεδο 1»).
- Χρηματοοικονομικά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές, η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που στηρίζονται είτε άμεσα είτε έμμεσα σε δεδομένα της αγοράς κατά την ημερομηνία αναφοράς («Επίπεδο 2»).
- Χρηματοοικονομικά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές, η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που κατά βάση δεν στηρίζονται σε δεδομένα της αγοράς («Επίπεδο 3»).

Η Εταιρεία δεν κατέχει χρηματοοικονομικά στοιχεία επιμετρούμενα σε εύλογη αξία. Ωστόσο η Εταιρεία κατέχει επενδυτικά ακίνητα που επιμετρώνται σε εύλογη αξία (σημείωση 5).

Κατά την 31η Δεκεμβρίου 2021, η λογιστική αξία των πελατών και λοιπών απαιτήσεων, των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων, των δανείων καθώς και του κονδυλίου προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις, προσέγγιζε την εύλογη αξία.

Κατά τη διάρκεια της χρήσης δεν διενεργήθηκαν μεταφορές μεταξύ των Επιπέδων 1 και 2, ούτε μεταφορές εντός και εκτός του Επιπέδου 3 για τη μέτρηση της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων.

4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης

Οι εκτιμήσεις και οι κρίσεις της Διοίκησης επανεξετάζονται διαρκώς και βασίζονται σε ιστορικά δεδομένα και προσδοκίες για μελλοντικά γεγονότα, που κρίνονται εύλογες σύμφωνα με τα ισχύοντα.

Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές

Η Εταιρεία προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων. Οι εκτιμήσεις και παραδοχές, που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων στους επόμενους 12 μήνες, αφορούν κυρίως την **ε**κτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα.

Η πλέον κατάλληλη ένδειξη της εύλογης αξίας είναι οι τρέχουσες αξίες που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά για συναφή μισθωτήρια αλλά και λοιπά συμβόλαια. Εάν δεν είναι εφικτή η ανεύρεση τέτοιων πληροφοριών η αξία προσδιορίζεται μέσα από ένα εύρος λογικών εκτιμήσεων των εύλογων αξιών. Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις Α.Ε.Ε.Α.Π. και τις θυγατρικές τους, οι εκτιμήσεις των επενδύσεων σε ακίνητα πρέπει να υποστηρίζονται από εκτιμήσεις οι οποίες πραγματοποιούνται από ανεξάρτητους επαγγελματίες εκτιμητές, ενταγμένους στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών για την 30η Ιουνίου και 31η Δεκεμβρίου κάθε έτους.

Οι εκτιμήσεις βασίζονται κυρίως σε προβλέψεις προεξοφλημένων ταμειακών ροών λόγω της φύσης των επενδυτικών ακινήτων. Για να πάρει μια τέτοια απόφαση, ο ανεξάρτητος εκτιμητής λαμβάνει υπόψιν του δεδομένα από διάφορες πηγές, που περιλαμβάνουν:

(i) Τρέχουσες τιμές σε μια ενεργή αγορά ακινήτων διαφορετικής φύσεως, κατάστασης ή τοποθεσίας (ή υποκείμενες σε διαφορετικές μισθώσεις ή λοιπά συμβόλαια), οι οποίες έχουν αναπροσαρμοστεί ως προς αυτές τις διαφορές.

(ii) Πρόσφατες τιμές παρόμοιων ακινήτων σε λιγότερο ενεργές αγορές, αναπροσαρμοσμένες έτσι ώστε να απεικονίζονται οποιεσδήποτε μεταβολές στις οικονομικές συνθήκες, που έλαβαν χώρα από την ημερομηνία που πραγματοποιήθηκαν οι αντίστοιχες συναλλαγές σε εκείνες τις τιμές.

(iii) Προεξόφληση ταμειακών ροών, βασισμένες σε αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωμάτων και άλλων συμβολαίων και (όπου είναι εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, χρησιμοποιώντας προεξοφλητικά επιτόκια που απεικονίζουν την τρέχουσα εκτίμηση της αγοράς, αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και τη χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ροών.

Αναφορικά με το σημείο (iii) ανωτέρω, για την εφαρμογή τεχνικών αποτίμησης προεξόφλησης ταμειακών ροών, χρησιμοποιούνται παραδοχές, οι οποίες κατά κύριο λόγο βασίζονται στις συνθήκες της αγοράς που επικρατούν, κατά την ημερομηνία κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Οι κύριες παραδοχές που θεμελιώνουν τις εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας είναι αυτές που σχετίζονται με: την είσπραξη συμβατικών ενοικίων, προσδοκώμενα μελλοντικά μισθώματα στην αγορά, κενές περίοδοι, υποχρεώσεις συντήρησης, καθώς και κατάλληλα προεξοφλητικά επιτόκια. Αυτές οι εκτιμήσεις συγκρίνονται συστηματικά με πραγματικά στοιχεία από την αγορά, με πραγματοποιούμενες συναλλαγές της Εταιρείας και με εκείνες που ανακοινώνονται από την αγορά. Τα προσδοκώμενα μελλοντικά μισθώματα προσδιορίζονται βάσει της τρέχουσας μέσης τιμής ενοικίασης ανά δωμάτιο (ADR) και βάση των τρεχόντων τιμών πώλησης ανά δωμάτιο, όπως ισχύουν στην αγορά, για παρεμφερή ακίνητα, στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση. Περαιτέρω πληροφορίες αναφορικά με τις κύριες παραδοχές περιλαμβάνονται στη Σημείωση 5.

4.1. Επιπτώσεις του κορωνοϊού COVID-19

Η πανδημία του κορωνοϊού COVID-19 ξεκίνησε να επηρεάζει την Εταιρεία από τις αρχές Μαρτίου 2020, οπότε και ελήφθησαν τα πρώτα κυβερνητικά μέτρα για την αντιμετώπιση της κρίσης, έως και τον Ιούνιο του 2021.

Σύμφωνα με τα κυβερνητικά μέτρα οι πληττόμενες επιχειρήσεις απαλλάσσονταν από την υποχρέωση καταβολής του 40% του συνολικού μισθώματος για τους μήνες κατά τους οποίους πλήττονται. Οι μειώσεις αυτές αφορούσαν την μίσθωση της Εταιρείας για τους μήνες Μάρτιο, Απρίλιο, Μάιο, Νοέμβριο, Δεκέμβριο του 2020. Επιπλέον, οι ξενοδοχειακές επιχειρήσεις απαλλάσσονταν από την καταβολή του 40% του μισθώματος για τους μήνες Ιούλιο, Αύγουστο, Σεπτέμβριο και Οκτώβριο του 2020.

Για το 2021, οι ξενοδοχειακές επιχειρήσεις απαλλάσσονταν από την καταβολή του 100% του μισθώματος για τους μήνες από τον Ιανουάριο έως και τον Ιούνιο του 2021, ενώ ο ιδιοκτήτης αποζημιώθηκε από το κράτος για το 60% της απώλειας. Η εταιρεία για το διάστημα αυτό έλαβε επιδότηση ενοικίου που ανήλθε σε € 79 χιλ..

Η συνολική μείωση των εσόδων της Εταιρείας από ενοίκια για τη χρήση 2021 λόγω της πανδημίας Covid-19 ανήλθε σε € 53 χιλ. (συμπεριλαμβανομένης της επιδότησης ενοικίου € 79 χιλ.), ποσό που αντιστοιχεί σε περίπου 15% επί των αναμενόμενων εσόδων από ενοίκια του 2021, ενώ για την αντίστοιχη περσινή περίοδο η μείωση ανήλθε σε € 80 χιλ. (28% επί των αναμενόμενων εσόδων από ενοίκια του 2020).

Για το 2022 η διαφαινόμενη αποκλιμάκωση της πανδημίας σε συνδυασμό με την άρση των περιοριστικών μέτρων, δημιουργεί συγκρατημένη αισιοδοξία και την σταδιακή επιστροφή στην κανονικότητα. Ωστόσο, δε λείπει, η ανησυχία για την αύξηση του πληθωρισμού και της εκτίναξής του ενεργειακού κόστους που φαίνεται ότι πιθανότατα θα επιβραδύνουν τον ρυθμό ανάπτυξης της χώρας, ο οποίος με τη σειρά του ενδέχεται να επηρεάσει έμμεσα και τα οικονομικά μεγέθη της Εταιρείας.

4.1.1. Επιπτώσεις στην εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα

Κατά την διάρκεια του 2021, συνεχίστηκαν οι πιέσεις στην παγκόσμια οικονομία λόγω της εξάπλωσης της πανδημίας του COVID-19, όχι όμως με την ίδια ένταση που εκδηλώθηκε κατά το πρώτο έτος της πανδημίας, 2020.

Η αξία του επενδυτικού ακινήτου της Εταιρείας της 31.12.2021 αποτιμήθηκε από ανεξάρτητους εκτιμητές οι οποίοι έχουν χρησιμοποιήσει εύλογες παραδοχές και κατάλληλα δεδομένα για την ανάπτυξη κατάλληλων υποθέσεων προσδιορισμού της εύλογης αξίας του επενδυτικού ακινήτου. Σύμφωνα με τους ανεξάρτητους εκτιμητές, δεδομένης της αβεβαιότητας από την εξέλιξη της πανδημίας COVID-19 και των ενδεχόμενων μελλοντικών επιπτώσεων στις αγορές ακινήτων στη χώρα μας και διεθνώς και ελλείψει επαρκών συγκριτικών στοιχείων, δημιουργούνται συνθήκες «ουσιώδους εκτιμητικής αβεβαιότητας», όπως ορίζεται στα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα. Γι' αυτό το λόγο οι αξίες των ακινήτων διέρχονται μία περίοδο κατά την οποία παρακολουθούνται με υψηλότερο βαθμό προσοχής. Οι ανεξάρτητοι εκτιμητές έχουν επιβεβαιώσει ότι η δήλωση της «ουσιώδους εκτιμητικής αβεβαιότητας» δεν σημαίνει ότι δεν μπορεί κανείς να βασιστεί στις αποτιμήσεις των ακινήτων. Αντιθέτως, η παραπάνω δήλωση χρησιμοποιείται για να υπάρχει σαφήνεια και διαφάνεια προς όλα τα μέρη, με επαγγελματικό τρόπο, πως κατά τις τρέχουσες έκτακτες συνθήκες, αποδίδεται λιγότερη βεβαιότητα στις αποτιμήσεις από ό,τι θα συνέβαινε υπό άλλες συνθήκες.

Η Εταιρεία επίσης έχει καταβάλει κάθε δυνατή προσπάθεια για να λάβει υπόψη όλες τις λογικές και βάσιμες πληροφορίες που ήταν διαθέσιμες κατά την εκτίμηση της εύλογης αξίας του επενδυτικού της ακινήτου την 31.12.2021, δεδομένων των περιορισμών που θέτουν τα επίπεδα αβεβαιότητας των μακροοικονομικών προοπτικών λόγω της αρνητικής επίδρασης του COVID-19 ενώ θα συνεχίσει να αξιολογεί και να επανεξετάζει την αξία του επενδυτικού ακινήτου της.

Το καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία καθώς και η ανάλυση των επενδύσεων σε ακίνητα ανά λειτουργικό τομέα εμφανίζεται στη σημείωση 5.

5. Επενδύσεις σε ακίνητα

Η μεταβολή των επενδύσεων σε ακίνητα ανά λειτουργικό τομέα σε επίπεδο Εταιρείας έχει ως εξής:

Χώρα **Χρήση**	**Ελλάδα** **Ξενοδοχεία**
Εύλογη αξία έναρξης χρήσης 1 Ιανουαρίου 2020	**4.200**
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	49
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(249)
Εύλογη αξία λήξης χρήσης 31 Δεκεμβρίου 2020	**4.000**
Εύλογη αξία έναρξης χρήσης 1 Ιανουαρίου 2021	**4.000**
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	1.443
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(643)
Εύλογη αξία λήξης χρήσης 31 Δεκεμβρίου 2021	**4.800**

Η Εταιρεία έχει υπαχθεί στο επενδυτικό σχέδιο εκσυγχρονισμού και επέκτασης της ξενοδοχειακής μονάδας του Αναπτυξιακό νόμο 4399/2016, όπου εγκρίθηκε το προτεινόμενο επενδυτικό σχέδιο και η εγκεκριμένη επιδότηση με τη μορφή επιχορήγησης ανέρχεται στο ποσό € 1.192 χιλ. (38,50% επί του συνολικού προϋπολογισμού). Την 29η Δεκεμβρίου 2021 δημοσιεύτηκε η απόφαση κατάρτισης του οριστικού πίνακα κατάταξης.

Μέθοδος Αποτίμησης Ακινήτων

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις Α.Ε.Ε.Α.Π. και τις θυγατρικές τους, οι αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα αποτιμώνται από ανεξάρτητους εκτιμητές, εκθέσεις των οποίων συντάσσονται υποχρεωτικά δύο φορές ανά έτος, την 30η Ιουνίου και 31η Δεκεμβρίου. Η κάθε έκθεση βασίζεται σε δύο μεθόδους σύμφωνα με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα. Για την εκτίμηση της αξίας του ξενοδοχείου της Εταιρείας κατά της 31.12.2021 εφαρμόστηκαν η (α) μέθοδος των συγκριτικών στοιχείων ή συγκριτική μέθοδος, (β) μέθοδος της κεφαλαιοποίησης εισοδήματος ή μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF).

Το ακίνητο της Εταιρείας βρίσκεται στην Ελλάδα. Ο ακόλουθος πίνακας περιλαμβάνει πληροφορίες αναφορικά με τις μεθόδους αποτίμησης του επενδυτικού ακινήτου, ανά κατηγορία λειτουργικού τομέα για την 31.12.2021:

Χρήση	**Εύλογη αξία**	**Μέθοδος εκτίμησης**	**Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)**	**Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (%)**
Ξενοδοχεία	4.800	85% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 15% συγκριτική μέθοδος	9,50%	8,0%
	4.800			

Ο ακόλουθος πίνακας περιλαμβάνει πληροφορίες αναφορικά με τις μεθόδους αποτίμησης του επενδυτικού ακινήτου για την 31.12.2020:

Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (%)
Ξενοδοχεία	4.000	85% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 15% συγκριτική μέθοδος	9,30%	8,0%
	4.000			

Η επιμέτρηση στην εύλογη αξία των μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων καθορίστηκε λαμβάνοντας υπόψη την ικανότητα της Εταιρείας για την επίτευξη της μέγιστης και βέλτιστης χρήσης τους, αξιολογώντας τη χρήση του κάθε στοιχείου που είναι φυσικά δυνατή, νομικά επιτρεπτή και οικονομικά εφικτή. Η εκτίμηση αυτή βασίζεται στα φυσικά χαρακτηριστικά, στις επιτρεπόμενες χρήσεις και το κόστος ευκαιρίας των πραγματοποιημένων επενδύσεων.

Εάν κατά την 31η Δεκεμβρίου 2021 το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-5% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατά εκτίμηση, € 200 χιλ. χαμηλότερη ή € 300 χιλ. υψηλότερη.

Εάν κατά την 31η Δεκεμβρίου 2021 ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-5% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατά εκτίμηση, €0 χιλ. χαμηλότερη ή € 200 χιλ. υψηλότερη.

6. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Η ανάλυση των απαιτήσεων πελατών και λοιπών απαιτήσεων έχει ως ακολούθως:

	31.12.2021	**31.12.2020**
Απαιτήσεις από πελάτες	1	41
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (σημ. 19)	3.570	-
Έξοδα επομένων χρήσεων και προκαταβολές	30	2
Δεδουλευμένα έσοδα	385	169
Λοιπές απαιτήσεις	6	-
Σύνολο	**3.992**	**212**
Μακροπρόθεσμες	385	169
Βραχυπρόθεσμες	3.607	43
Σύνολο	**3.992**	**212**

Στις απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη περιλαμβάνεται απαίτηση ποσού € 3.570 χιλ. που αφορά το υπολειπόμενο πόσο της καταβολής μετρητών της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου η οποία ολοκληρώθηκε την 3η Μαρτίου 2022 (Σημείωση 8).

Οι παραπάνω βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις αναλύονται ανάλογα με το χρόνο δημιουργίας τους ως εξής:

	31.12.2021	**31.12.2020**
Μη επισφαλείς απαιτήσεις		
Έως 1 μήνα	1.252	43
Από 1 μήνα έως 3 μήνες	2.355	-
Από 3 μήνες έως 12 μήνες	-	-
Άνω των 12 μηνών	385	169
Σύνολο μη επισφαλών απαιτήσεων	**3.992**	**212**

7. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Η ανάλυση των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων έχει ως εξής:

31.12.2021	**31.12.2020**

Βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις	25	158
Σύνολο	**25**	**158**

Οι βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις αποτελούνται από καταθέσεις όψεως στην Ελλάδα. Το σύνολο των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων αφορούν καταθέσεις σε Ευρώ.

8. Μετοχικό κεφάλαιο

Το Μετοχικό Κεφάλαιο αναλύεται ως ακολούθως:

	Αριθμός μετοχών	**Μετοχικό Κεφάλαιο**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2020	**538.960**	**722**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2020	**538.960**	**722**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2021	**538.960**	**722**
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	470.150	630
Οφειλόμενο μετοχικό κεφάλαιο	2.664.179	3.570
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021	**3.673.289**	**4.922**

Την 3η Νοεμβρίου 2021 εγκρίθηκε από το Γ.Ε.Μ.Η. η τροποποίηση του άρθρου 5 του καταστατικού της Εταιρείας για την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της κατά ποσό € 4.200 χιλ με έκδοση 3.134.329 νέων ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας € 1,34 , όπως ισχύει σύμφωνα με την 27.10.2021 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων.

Την 3η Μαρτίου 2022 ολοκληρώθηκε η αποπληρωμή του οφειλόμενου μετοχικού κεφαλαίου.

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ορίζεται στο ποσό των € 4.922 χιλ., διαιρούμενο σε 3.673.289 ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 1,34 η κάθε μία.

9. Δανειακές Υποχρεώσεις

Η Εταιρεία έχει χρηματοδοτηθεί μέσω αλληλόχρεου δανεισμού την 3η Νοεμβρίου 2020 και 29η Δεκεμβρίου 2020 με δάνειο ποσού € 120 χιλ. με λήξη την 4η Μαΐου 2021. Στις 5η Μαΐου έγινε παράταση της λήξης του δανεισμού έως τις 29.10.2021 και στις 29.10.2021 δόθηκε επιπλέον παράταση έως τις 28.01.2022 οπότε και αποπληρώθηκε. Η Εταιρεία στις 22.07.2021, στις 13.10.2021, και στις 26.10.2021 χρηματοδοτήθηκε με συνολικό ποσό € 360 χιλ.. Μετά την ημερομηνία ισολογισμού και έως την ημερομηνία δημοσίευσης της παρούσας χρηματοοικονομικής πληροφόρησης η Εταιρεία έχει προβεί σε εξόφληση συνολικού ποσού € 480 χιλ..

Την 10η Δεκεμβρίου 2020 η Εταιρεία επιχορηγήθηκε κρατικό δάνειο 60 χιλ. μέσω της επιστρεπτέας προκαταβολής 4.

Για το χρονικό διάστημα έως την 31η Δεκεμβρίου 2021 παρέχεται άτοκη περίοδος χάριτος κατά την οποία η Εταιρεία δεν υποχρεούται να επιστρέψει οιοδήποτε τμήμα κεφαλαίου ή τόκων. Το ήμισυ (50%) του ποσού της ενίσχυσης δεν επιστρέφεται υπό τον όρο διατήρησης του επιπέδου απασχόλησης έως την 31η Μαρτίου 2021, όρο τον οποίο πληροί η Εταιρεία.

Με τη ΓΔΟΥ 24/2022 που δημοσιεύτηκε στις 28.05.2022, με την οποία τροποποιήθηκε η ΓΔΟΥ 281/13.11.2020, για την επιστρεπτέα προκαταβολή 4 η περίοδος χάριτος είναι μέχρι την 30η Ιουνίου 2022 με εξόφληση με 96 ισόποσες άτοκες μηνιαίες δόσεις και σε περίπτωση εφάπαξ επιστροφής μέχρι και την 29η Ιουλίου 2022 15% έκπτωση που προσαυξάνει το μη επιστρεπτέο ποσό, το οποίο είναι αφορολόγητο. Στην αρχική αναγνώριση του κρατικού δανείου, αναγνωρίστηκε δάνειο 56 χιλ. και 5 χιλ. επιχορήγηση με βάση το ΔΛΠ 20.

	31.12.2021	**31.12.2020**
Αλληλόχρεος δανειακός λογαριασμός	486	121
Κρατικό δάνειο	56	56
Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων	**542**	**177**

	31.12.2021	31.12.2020
Μακροπρόθεσμος δανεισμός		
Κρατικό δάνειο	56	56
Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων	**56**	**56**
Βραχυπρόθεσμα δάνεια		
Αλληλόχρεος δανειακός λογαριασμός	486	121
Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων	**486**	**121**
Σύνολο δανείων	**542**	**177**

Η λήξη των δανειακών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

	31.12.2021	31.12.2020
Έως 1 έτος	486	121
Από 1 έως 5 έτη	56	56
	542	**177**

Την 21η Ιουνίου 2022 η Εταιρεία χρηματοδοτήθηκε με το ποσό € 100 χιλ., από το πρόγραμμα του αλληλόχρεου με την Ε.Τ.Ε. με λήξη την 21.09.2022 από το αχρησιμοποίητο όριο του ποσού € 800 χιλ. που είχε η Εταιρεία την 31.12.2021.

10. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Η ανάλυση των εμπορικών και λοιπών υποχρεώσεων έχει ως εξής :

	31.12.2021	31.12.2020
Προμηθευτές	189	4
Ποσά οφειλόμενα σε συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 19)	-	3
Δεδουλευμένα έξοδα	21	24
Ασφαλιστικοί οργανισμοί και λοιπές εισφορές	38	12
Λοιπές υποχρεώσεις	127	-
Σύνολο	**375**	**43**
Ανάλυση υποχρεώσεων:		
	31.12.2021	**31.12.2020**
Μακροπρόθεσμες	-	-
Βραχυπρόθεσμες	375	43
Σύνολο	**375**	**43**

Στις λοιπές υποχρεώσεις περιλαμβάνεται ποσό € 127 χιλ. που αφορά εγγύηση καλή εκτέλεσης της ανακαίνισης του ξενοδοχείου της Εταιρείας, η οποία δόθηκε ως παρακράτηση ποσού 10% από το συνολικό ποσό της εργολαβίας που είχε πιστοποιηθεί την 31.12.2021.

11. Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων

	31.12.2021	31.12.2020
Έσοδα ενοικίων από επενδυτικά ακίνητα	216	209
Επιδότηση ενοικίου	79	-
Σύνολο	**295**	**209**

Στο κονδύλι επιδότηση ενοικίου περιλαμβάνεται η κρατική αποζημίωση του 60% του μισθώματος, που δόθηκε προς τους ιδιοκτήτες κυρίως ξενοδοχειακών ακινήτων λόγω της υποχρεωτικής απαλλαγής από την υποχρέωση καταβολής του συνολικού μισθώματος, που επιβλήθηκε στα πλαίσια αντιμετώπισης των επιπτώσεων της πανδημίας COVID-19.

Η Εταιρεία μισθώνει το ακίνητο της με συμβόλαιο λειτουργικής μίσθωσης μακροχρόνιας διάρκειας. Δεδομένου ότι τα ακίνητα της Εταιρείας βρίσκονται στην Ελλάδα οι ετήσιες αναπροσαρμογές των ενοικίων συνδέονται με τον ελληνικό Δ.Τ.Κ, ενώ στις περισσότερες μισθώσεις σε περίπτωση αποπληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση ως προς τα έσοδα της Εταιρείας.

Τα έσοδα από μισθώματα της Εταιρείας δεν υπόκεινται σε εποχικές διακυμάνσεις.

Την 1η Ιουλίου 2021 τροποποιήθηκε η μισθωτική σύμβαση του ακινήτου της Εταιρείας και για το χρονικό διάστημα από 01.07.2021 και έως 31.12.2021 συμφωνήθηκε ότι δε θα οφείλεται μίσθωμα από την μισθώτρια. Επιπλέον συμφωνήθηκε αύξηση του σταθερού μισθώματος σε €367,5 χιλ. ετησίως από την 1.1.2022 και επέκταση της μίσθωσης για επιπλέον 2 χρόνια έως την 31η Δεκεμβρίου 2036.
Τα μελλοντικά συνολικά ελάχιστα (μη ακυρώσιμα) εισπρακτέα μισθώματα από συμβόλαια λειτουργικών μισθώσεων, μη συμπεριλαμβανομένων μελλοντικών αναπροσαρμογών, έχουν ως εξής:

	31.12.2021	**31.12.2020**
1ο έτος	368	145
2ο έτος	371	333
3ο έτος	375	335
4ο έτος	379	339
5ο έτος	382	342
Πάνω από 5 έτη	4.041	3.242
Σύνολο	5.916	4.736

12. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

Τα άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα αναλύονται ως ακολούθως :

	01.01.2021 - 31.12.2021	**01.01.2020 - 31.12.2020**
Έξοδα εκτιμήσεων	(3)	(4)
Έξοδα δικηγόρων, συμβολαιογράφων	-	(4)
Έξοδα ασφάλισης	(5)	(3)
Έξοδα επισκευών και συντηρήσεων	-	(4)
Λοιπά έξοδα	-	(2)
Σύνολο	**(8)**	**(18)**

13. Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)

	Εταιρεία	
	01.01.2021 - 31.12.2021	**01.01.2020 - 31.12.2020**
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)	(23)	(23)
Σύνολο	**(23)**	**(23)**

14. Λοιπά λειτουργικά έξοδα

	01.01.2021 - 31.12.2021	**01.01.2020 - 31.12.2020**
Αμοιβές τρίτων	-	(2)
Έξοδα διοικητικής υποστήριξης	(19)	(17)
Έξοδα κοινοχρήστων και λοιπών παροχών	-	(1)
Λοιπά έξοδα	(7)	(6)
Σύνολο	**(26)**	**(26)**

Στα έξοδα διοικητικής υποστήριξης της Εταιρείας ποσού € 19 χιλ. περιλαμβάνονται € 7 χιλ. που αφορούν έξοδα υπηρεσιών λειτουργικής / διοικητικής υποστήριξης από συνδεδεμένες εταιρείες (βλ. σημείωση 19.

15. Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) – καθαρά

Τα καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα αναλύονται ως ακολούθως:

	01.01.2021– 31.12.2021	**01.01.2020– 31.12.2020**
Έξοδα αλληλόχρεου δανεισμού	(10)	-
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(1)	(1)
Σύνολο	**(11)**	**(1)**

16. Φόροι

	01.01.2021 - 31.12.2021	**01.01.2020 - 31.12.2020**
Φόρος Α.Ε.(ν.4172/13)	-	(6)
Αναβαλλόμενος φόρος	-	799
Φόρος Α.Ε.Ε.Α.Π.	(4)	(3)
Σύνολο	**(4)**	**790**

Λόγω της εξαγοράς στις 03.03.2020 του 100% του μετοχικού της κεφαλαίου από την BriQ Properties Α.Ε.Ε.Α.Π., η Εταιρεία φορολογείται από τη συγκεκριμένη ημερομηνία με βάση το άρθρο 31 του ν.2778/1999 αναφορικά με τον τρόπο φορολόγησης των εταιρειών επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία. Οι διατάξεις του ανωτέρω άρθρου εφαρμόζονται και για τις θυγατρικές των Α.Ε.Ε.Α.Π. εταιρείες των περιπτώσεων δ' και ε' της παραγράφου 3 του άρθρου 22 του παρόντος νόμου και ισχύουν από την έναρξη εφαρμογής του ν. 4141/2013 (Α' 81).

Καθώς η φορολογική υποχρέωση της Εταιρείας υπολογίζεται βάσει των επενδύσεών της, πλέον των διαθεσίμων της, και όχι βάσει των κερδών της, δεν προκύπτουν προσωρινές διαφορές και επομένως δεν δημιουργούνται αντίστοιχα αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις ή/και απαιτήσεις με αποτέλεσμα να γίνει αντιλογισμός ποσού € 799 χιλ. αναβαλλόμενου φόρου που είχε αναγνωριστεί κατά την μετάβαση στα ΔΠΧΑ από την 01.01.2019. Ο εταιρικός φόρος για το κάθε εξάμηνο του 2021 διαμορφώθηκε σε ποσοστό 0,05% επί του μέσου όρου των επενδύσεων πλέον των διαθεσίμων εκάστοτε εξαμήνου.

17. Ανειλημμένες υποχρεώσεις

Κεφαλαιουχικές υποχρεώσεις

Την 8η Οκτωβρίου 2021 η Εταιρεία προχώρησε στην σύναψη σύμβασης εργολαβίας για την ανακαίνιση της ξενοδοχειακής μονάδας. Το εργολαβικό αντάλλαγμα συμφωνήθηκε σε € 3.108 χιλ. και καταβάλλεται σταδιακά έως την αποπεράτωση του έργου. Η προσωρινή παραλαβή του ακινήτου από τον εργολάβο προς την Εταιρεία πραγματοποιήθηκε την 30.06.2022. Την ίδια ημέρα η Εταιρεία παρέδωσε στον Μισθωτή Hotel Brain Α.Ε. το ανακαινισμένο ξενοδοχείο και το οποίο βρίσκεται σε λειτουργία από την 1η Ιουλίου 2022 με την επωνυμία Radisson Resort Plaza Skiathos. Η οριστική παραλαβή του ξενοδοχείου από τον εργολάβο και η αποπεράτωση του έργου προβλέπεται να ολοκληρωθεί έως το τέλος του 2022.

Δεσμεύσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις

Η Εταιρεία δεν έχει συνάψει συμβάσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων.

Επίδικες υποθέσεις

Δεν υπάρχουν αγωγές κατά της Εταιρείας.

18. Υφιστάμενα εμπράγματα βάρη

Δεν έχουν δοθεί εγγυήσεις σε τράπεζες υπέρ της Εταιρείας. Δεν υπάρχουν υποθήκες και προσημειώσεις επί του ακινήτου της Εταιρείας.

19. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Η BriQ Properties ΑΕΕΑΠ (Μητρική Εταιρεία) κατέχει το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

Επειδή κατά την λήξη της τρέχουσας περιόδου οι κύριοι μέτοχοι της Μητρικής Εταιρείας, που διατηρούν σημαντική άμεση ή έμμεση συμμετοχή κατά την έννοια των άρθρων 9 έως 11 του ν. 3556/2007, αποτελούν και τους κύριους μετόχους του Ομίλου της Quest Συμμετοχών Α.Ε. και συμμετέχουν άμεσα στη διοίκηση, στον έλεγχο της Εταιρείας υπάρχει διοικητική εξάρτηση, καθώς και άσκηση καθοριστικής επιρροής στην Εταιρεία. Βάσει αυτών υφίσταται σχέση συνδεδεμένων μερών μεταξύ της Εταιρείας της Μητρικής Εταιρείας και του ως άνω Ομίλου.

Όλες οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη είναι αντικειμενικές και διενεργούνται βάσει της αρχής των ίσων αποστάσεων με τους συνήθεις εμπορικούς όρους για αντίστοιχες συναλλαγές με τρίτους.

Οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη έχουν ως εξής:

	Για την περίοδο από 01 Ιανουαρίου 2021 έως 31.12.2021	**Για την περίοδο από 01 Ιανουαρίου 2020 έως 31.12.2020**
i) Έξοδα που αφορούν παροχή υπηρεσιών		
Λήψη υπηρεσιών λειτουργικής / διοικητικής υποστήριξης		
Μητρική	5	1
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	2	5
	7	**6**
ii) Υπόλοιπα τέλους χρήσης που προέρχονται από μισθώματα-αγορές αγαθών/ λήψη υπηρεσιών		
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη:		
Μητρική	3.570	**-**
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	-	**-**
	3.570	**-**
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη:		
Μητρική	-	-
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	-	3
	-	**3**

20. Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις

Οι προηγούμενες διαχειριστικές χρήσεις της Εταιρείας δεν έχουν ελεγχθεί από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές ή από ορκωτό ελεγκτή λογιστή. Η Διοίκηση εκτιμά ότι τα αποτελέσματα από ενδεχόμενο φορολογικό έλεγχο στο μέλλον δεν θα έχουν σημαντική επίπτωση στη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας. Επιπλέον η Εταιρεία έχει λάβει διασφαλίσεις από τους προηγούμενους ιδιοκτήτες για την ορθή τήρηση των φορολογικών διατάξεων αναφορικά με τις προηγούμενες ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις και την προσήκουσα εκπλήρωση των φορολογικών υποχρεώσεων της Εταιρείας.

Την 25.10.2021 η Εταιρεία έλαβε πιστοποιητικό φορολογικής συμμόρφωσης για τη χρήση 2020 από την ΠΡΑΙΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία. Για τη χρήση 2021 δεν έχει έως σήμερα εκδοθεί το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό του οποίου η καταληκτική ημερομηνία υποβολής είναι η 31η Οκτωβρίου 2022. Ωστόσο, η Διοίκηση εκτιμά ότι δεν αναμένεται να προκύψουν ουσιαστικές αλλαγές στις φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρείας και του Ομίλου, όπως αυτές απεικονίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εν λόγω χρήσης.

21. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού

1. Την 18η Ιανουαρίου 2022 η Εταιρεία υπέγραψε συμφωνία με την διεθνή αλυσίδα ξενοδοχείων "Radisson Hospitality" και την μισθώτρια εταιρεία Hotel Brain A.E. για την αξιοποίηση σύγχρονης ξενοδοχειακής μονάδας της Εταιρείας που βρίσκεται στην περιοχή Καναπίτσα της Σκιάθου, η οποία θα λειτουργήσει με την επωνυμία «Radisson Resort Plaza Skiathos».

2. Η Εταιρεία στις 24, 26 και 28 Ιανουαρίου 2022 και 13 Απριλίου 2022 προχώρησε σε αποπληρωμή του συνολικού δανεισμού της € 480 χιλ. από το πρόγραμμα αλληλόχρεου δανεισμού που έχει συνάψει με την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε..

3. Την 3η Μαρτίου 2022 ολοκληρώθηκε η καταβολή του οφειλόμενου μετοχικού κεφαλαίου, από τον κύριο μέτοχο. Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ορίζεται στο ποσό των € 4.922 χιλ., διαιρούμενο σε 3.673.289 ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 1,34 η κάθε μία.

4. Την 19η Απριλίου 2022 το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας ανασυγκροτήθηκε σύμφωνα με την απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της 19ης Απριλίου 2022 με την παραίτηση του κ. Μπιτσάκου και την προσθήκη των κ. Ανδρικάκη και κ. Τσιάγκρα. Το τετραμελές Διοικητικό Συμβούλιο που εκλέχθηκε από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της 19η Απριλίου 2022, συγκροτήθηκε αυθημερόν σε σώμα, έχει πενταετή θητεία, ήτοι μέχρι την 18η Απριλίου 2027, και η θητεία του θα παραταθεί αυτόματα μέχρι την πρώτη Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας μετά τη λήξη της.

5. Με τη ΓΔΟΥ 24/2022 που δημοσιεύτηκε στις 28.05.2022, με την οποία τροποποιήθηκε η ΓΔΟΥ 281/13.11.2020,για την επιστρεπτέα προκαταβολή 4 η περίοδος χάριτος είναι μέχρι την 30η Ιουνίου 2022 με εξόφληση με 96 ισόποσες άτοκες μηνιαίες δόσεις και σε περίπτωση εφάπαξ επιστροφής μέχρι και την 29η Ιουλίου 2022 15% έκπτωση που προσαυξάνει το μη επιστρεπτέο ποσό , το οποίο είναι αφορολόγητο.

6. Την 21η Ιουνίου 2022 η Εταιρεία χρηματοδοτήθηκε με ποσό € 100 χιλ., από το πρόγραμμα του αλληλόχρεου με την Ε.Τ.Ε. με λήξη την 21.09.2022.

7. Την 30η Ιουνίου 2022, κατόπιν της ολοκλήρωσης των εργασιών ανακαίνισης και αναβάθμισης, η Εταιρεία παρέδωσε στον Μισθωτή Hotel Brain A.E. το ανακαινισμένο ξενοδοχείο και το οποίο βρίσκεται σε λειτουργία από την 1η Ιουλίου 2022 με την επωνυμία Radisson Resort Plaza Skiathos.

8. Τα πρόσφατα γεωπολιτικά γεγονότα στην Ουκρανία, οι στρατιωτικές ενέργειες και οι επακόλουθες οικονομικές κυρώσεις, έχουν οδηγήσει σε αυξήσεις του ενεργειακού κόστους και, κατά συνέπεια σε περαιτέρω αυξήσεις των τιμών των πρώτων υλών. Η Εταιρεία με την ανακαίνιση της ξενοδοχειακής μονάδας έχει επηρεαστεί άμεσα από αυτές τις αυξήσεις, ενώ το ενεργειακό κόστος επωμίζεται ο μισθωτής του ακινήτου και όχι ο ιδιοκτήτης. Η εταιρεία δραστηριοποιείται μόνο στην Ελληνική επικράτεια και δεν διαφαίνεται να επηρεάζεται σε σημαντικό βαθμό η δραστηριότητα της. Παρόλα αυτά, πιθανή επιδείνωση των συνθηκών που θα μπορούσε να επηρεάσει περαιτέρω την παγκόσμια και κατ' επέκταση και την ελληνική οικονομία δεν μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα αυτή τη στιγμή. Η Διοίκηση επανεκτιμά διαρκώς την κατάσταση και τις πιθανές επιπτώσεις της, και, στο μέτρο που αυτό είναι δυνατό, μεριμνά ώστε να λαμβάνονται έγκαιρα όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητες της Εταιρείας.

Δεν προέκυψαν περαιτέρω σημαντικά γεγονότα μετά την ημερομηνία Ισολογισμού, που να επηρεάζουν τις παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Οι παρούσες ετήσιες Χρηματοοικονομικές καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2021, έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 8 Ιουλίου 2022 και έχουν υπογραφεί ως κάτωθι:

Η ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ. και ΔΙΕΥΘΥΝΟΥΣΑ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ	**ΤΟ ΜΕΛΟΣ Δ.Σ.**	**Ο ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ**	**Ο ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΕΛΕΓΧΟΥ**
Άννα Γ. Αποστολίδου	**Απόστολος Μ. Γεωργαντζής**	**Κωνσταντίνος Ι. Τσιάγκρας**	**Εμμανουήλ Α. Ανδρικάκης**
Α.Δ.Τ. ΑΜ540378	**Α.Δ.Τ. Φ090096**	**Α.Δ.Τ ΑΙ113404**	**Α.Δ.Τ. ΑΟ133897**
		Α.Μ. 0097897 / Α'Τάξης	**Α.Μ. 0115401 / Α'Τάξης**