Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2022.09.07 14:30:41 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,07/09/2022
Αριθ. Πρωτ.:2693144

## ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **CITYSTOP ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**, το διακριτικό τίτλο **CITYSTOP ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.** και αριθμό ΓΕΜΗ **8007801000**.

Την **07/09/2022** καταχωρήθηκαν αυτοματοποιημένα στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), με **Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης ,** τα κατωτέρω στοιχεία:

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 3036161 οι εγκεκριμένες από την 23/08/2022 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 3036162 η από 23/08/2022 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 «**GRANT THORNTON ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΟΡΚΩΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ**», Α.Φ.Μ. 094399329-Δ.Ο.Υ. ΦΑΕ ΠΕΙΡΑΙΑ, Αρ. ΓΕΜΗ 121548701000, και (Δ/νση : ΚΑΤΕΧΑΚΗ 58 ΤΚ , ΠΑΛΑΙΟ ΦΑΛΗΡΟ), 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.

# CITYSTOP ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.

**CITYSTOP ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**

**Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις**

**για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2021**

**με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς**

ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ 2022

## Πίνακας Περιεχομένων

Α. Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου ....3

Β. Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή ....9

Γ. Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2020 ....12

Γ.1 Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης ....12

Γ.2 Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Συνολικών Εσόδων ....13

Γ.3 Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων ....14

Γ.4 Κατάσταση Ταμειακών Ροών ....15

Γ.5 Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων ....16

1. Γενικές Πληροφορίες ....16
2. Περίληψη Σημαντικών Λογιστικών Αρχών ....16
3. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές στην Εφαρμογή των Λογιστικών Αρχών ....27
4. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία ....30
5. Επενδύσεις σε ακίνητα ....31
6. Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις ....33
7. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ....34
8. Μετοχικό κεφάλαιο ....34
9. Έσοδα Επόμενων Χρήσεων & Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις ....34
10. Προμηθευτές, λοιπές βραχυπρόθεσμες & φορολογικές υποχρεώσεις ....35
11. Κύκλος εργασιών ....35
12. Άμεσα Έξοδα Σχετιζόμενα με Επενδύσεις σε Ακίνητα ....36
13. Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα ....36
14. Λοιπά έσοδα ....36
15. Λοιπά έξοδα ....37
16. Χρηματοοικονομικά έσοδα/ (έξοδα) ....37
17. Φόρος εισοδήματος ....37
18. Κέρδη / (Ζημίες) ανά Μετοχή ....38
19. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη ....38
20. Ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις ....39
21. Μεταγενέστερα γεγονότα ....39

## Α. Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου

Κύριοι Μέτοχοι,

Με βάση τις διατάξεις του Κ.Ν. 4548/2018, σας παραθέτουμε την Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου (εφεξής η Έκθεση) της CITYSTOP ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (εφεξής η Εταιρεία) για τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση 2021 (από 01.01.2021 έως 31.12.2021, εφεξής η Χρήση).

### Οικονομική Κατάσταση της Εταιρείας

Την 31.12.2021 τα ακίνητα της Εταιρείας αποτιμήθηκαν σε 6.860.000 ευρώ από τον πιστοποιημένο εκτιμητή (Solum Property Solutions -Π. ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΠΟΥΛΟΣ ΜΟΝ. ΙΚΕ) της Εταιρείας.

Όπως και το 2020, η αρχή του 2021 χαρακτηρίστηκε από την πανδημία του κορωνοϊού COVID-19 που συνέχισε να επηρεάζει την Εταιρεία μέχρι και τον Ιούνιο 2021, που παρέμειναν σε ισχύ κυβερνητικά μέτρα για την αντιμετώπιση της κρίσης. Σύμφωνα με τα μέτρα αυτά οι πληττόμενες από την πανδημία επιχειρήσεις (βάσει Κωδικού Αριθμού Δραστηριότητας) που μίσθωναν ακίνητα, απαλλάσσονταν από την υποχρέωση καταβολής του 40% ή του 100% του μισθώματος για τους μήνες κατά τους οποίους πλήττονται ή παρέμειναν κλειστές με απόφαση αρχής. Η Εταιρεία παρείχε έκπτωση στα μισθώματα σύμφωνα με τα μέτρα. Σημειώνεται ότι στα νομικά πρόσωπα που παρείχαν έκπτωση 100% σε μισθωτές που παρέμειναν κλειστοί με απόφαση δημόσιας αρχής, παρασχέθηκε ως αποζημίωση από το κράτος το 60% του μισθώματος για την ίδια περίοδο. Ως αποτέλεσμα, τα αποτελέσματα της Εταιρείας ήταν μειωμένα κατά το 2021 από τα αναμενόμενα. Μολονότι η χρονιά είχε αυτή την ιδιαιτερότητα, η Εταιρεία διατήρησε την υψηλή εισπραξιμότητα των μισθωμάτων και διεύρυνε τον κύκλο εργασιών της.

### Καθαρά Αποτελέσματα Χρήσης

Τα αποτελέσματα για τη χρήση που έληξε την 31.12.2021 είναι τα εξής:

| | **01.01.2021– 31.12.2021** |
|---|---|
| Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων | 290.304 |
| **Μικτό κέρδος** | **290.304** |
| Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία | 1.080.000 |
| Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα | -8.042 |
| Λοιπά λειτουργικά έξοδα | -13.641 |
| Αποσβέσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων | 0 |
| Λοιπά έσοδα | 74.699 |
| Λοιπά έξοδα | -16.855 |

| | **01.01.2021– 31.12.2021** |
|---|---|
| **Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων** | **1.406.465** |
| Χρηματοοικονομικά έξοδα | -4.226 |
| **Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων** | **1.402.239** |
| Φόρος εισοδήματος | -6.164 |
| **Κέρδη μετά από φόρους** | **1.396.076** |

**Βασικοί Δείκτες**

Η Εταιρεία παρακολουθεί και αξιολογεί την επίδοση και την θέση της, εντοπίζοντας αποκλίσεις από τους στόχους και λαμβάνοντας διορθωτικά μέτρα. Η αποδοτικότητα της Εταιρείας μετριέται βάσει των παρακάτω αριθμοδεικτών, οι οποίοι χρησιμοποιούνται ευρέως στον τομέα όπου δραστηριοποιείται.

| **Δείκτης** | **Μέθοδος υπολογισμού** |
|---|---|
| **Δείκτες Απόδοσης** | |
| Συντελεστής λειτουργικών κερδών | $\frac{\text{Λειτουργικά Κέρδη}}{\text{Έσοδα από Ενοίκια}}$ |
| Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (FFO) | Κέρδη / (Ζημία) περιόδου πλέον Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων πλέον Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα πλέον/ (μείον) Καθαρό (κέρδος) / ζημία από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία |
| Εσωτερική Λογιστική αξία της μετοχής (NAV) | $\frac{\text{Ίδια Κεφάλαια}}{\text{Σύνολο Μετοχών}}$ |
| EBITDA | Κέρδη / (Ζημία) προ φόρων, τόκων και συνολικών αποσβέσεων |
| Προσαρμοσμένο EBITDA | Κέρδη / (Ζημία) προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων πλέον/ (μείον) Καθαρό (κέρδος) / ζημία από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία πλέον Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων πλέον Αποσβέσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων πλέον Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα |
| **Δείκτες Ρευστότητας** | |
| Γενική Ρευστότητα | $\frac{\text{Κυκλοφορούν Ενεργητικό}}{\text{Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις}}$ |
| **Δείκτες Μόχλευσης** | |
| Υποχρεώσεις προς Σύνολο Ενεργητικού | $\frac{\text{Συνολικές Υποχρεώσεις}}{\text{Σύνολο Ενεργητικού}}$ |
| Δανειακές Υποχρεώσεις προς Επενδύσεις (LTV) | $\frac{\text{Συνολικές Δανειακές Υποχρεώσεις}}{\text{Επενδύσεις σε Ακίνητα}}$ |

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται οι βασικοί αριθμοδείκτες:

| Δείκτης | 31/12/2021 | 31/12/2020 |
|---|---|---|
| **Δείκτες Απόδοσης** | | |
| **Συντελεστής λειτουργικών κερδών** | **4,84** | **-3,08** |
| **Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (FFO):** | | |
| Κέρδη/(Ζημία) μετά από φόρους | 1.396.076 | -641.282 |
| Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων | 0 | 0 |
| Πλέον: Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων | 0 | 0 |
| Πλέον: Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα εκ των οποίων: | | |
| Λοιπά έσοδα: | -74.699 | -19.809 |
| Λοιπά έξοδα: | 16.855 | 1.623 |
| Λοιπά ανόργανα έξοδα (περιλαμβάνονται στα έσοδα από μισθώματα) | 0 | 0 |
| Φόρος εισοδήματος από αναβαλλόμενες υποχρεώσεις προηγούμενων ετών | 0 | 0 |
| Πλέον/ (Μείον): Καθαρό (κέρδος) / ζημία από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία | -1.080.000 | 820.000 |
| **Σύνολο:** | **258.231** | **160.532** |
| **Εσωτερική Λογιστική αξία της μετοχής (NAV)** | **255** | **185,46** |
| **EBITDA** | **1.406.465** | **-633.947** |
| **Προσαρμοσμένο EBITDA:** | | |
| Κέρδη/(Ζημία) προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων | 1.406.465 | -633.947 |
| Πλέον/ (Μείον): Καθαρό (κέρδος) / ζημία από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία | -1.080.000 | 820.000 |
| Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων | 0 | 0 |
| Πλέον: Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων | 0 | 0 |
| Πλέον/ (Μείον): Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα (έσοδα) εκ των οποίων: | | |
| Λοιπά έσοδα: | -74.699 | -19.809 |
| Λοιπά έξοδα: | 16.855 | 1.623 |
| Λοιπά ανόργανα έξοδα (περιλαμβάνονται στα έσοδα από μισθώματα) | 0 | 0 |
| Σύνολο: | **268.620** | **166.874** |
| **Δείκτες Ρευστότητας** | | |
| **Γενική Ρευστότητα** | **0,08** | 0,03 |
| **Δείκτες Μόχλευσης** | | |
| **Υποχρεώσεις προς Σύνολο Ενεργητικού** | **26,99%** | 36,59% |
| **Δανειακές Υποχρεώσεις προς Επενδύσεις (LTV)** | **1,53%** | 1,79% |

**Σημαντικοί Κίνδυνοι**

**Κίνδυνος τιμών**

Η Εταιρεία δεν κατέχει χρηματοοικονομικά μέσα διαθέσιμα προς πώληση ή χρηματοοικονομικά μέσα στην εύλογη αξία μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων. Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας των ακινήτων της και της μείωσης των μισθωμάτων. Η αρνητική μεταβολή τόσο στην εύλογη αξία των ακινήτων του χαρτοφυλακίου της όσο και των μισθωμάτων επηρεάζουν άμεσα την χρηματοοικονομική θέση της και πιο συγκεκριμένα τα στοιχεία του ενεργητικού της και την κερδοφορία της. Αναφορικά δε με το επίπεδο των τιμών των μισθωμάτων, η Εταιρεία περιορίζει τον κίνδυνο αυτό μέσω των λειτουργικών

μισθώσεων οι οποίες είναι μακροχρόνιες. Επιπλέον, οι ετήσιες αναπροσαρμογές των μισθωμάτων του ακινήτου συνδέονται με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (Δ.Τ.Κ) ενώ σε περίπτωση αρνητικού πληθωρισμού δεν υπάρχει μεταβολή στα μισθώματα.

**Πιστωτικός κίνδυνος (Επισφάλειες από μισθωτές)**

Η Εταιρεία, συνάπτει συμβάσεις μίσθωσης με φερέγγυους μισθωτές προκειμένου να ελαχιστοποιήσει κατά το δυνατό τον πιστωτικό της κίνδυνο. Για το 2021 τέτοιος κίνδυνος δεν υφίσταται, καθώς το σύνολο των απαιτήσεων από μισθώματα έχει εισπραχθεί. Ως εκ τούτου εκτιμά ότι ο πιστωτικός κίνδυνος που αφορά στην είσπραξη των μισθωμάτων της δεν είναι σημαντικός. Τα ταμειακά διαθέσιμά της είναι κατατεθειμένα σε τράπεζες στο εσωτερικό.

Ένα σημαντικό μέρος της έκθεσης της Εταιρείας σε πιστωτικό κίνδυνο προέρχεται από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, καθώς ένα μεγάλο τμήμα του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρείας είναι μισθωμένο σε εταιρείες συνδεδεμένες. Το ποσοστό των μισθωμάτων που προέρχεται από θυγατρικές και συνδεδεμένες εταιρείες σε ετησιοποιημένη βάση ανέρχεται κατά την 31.12.2021 στο 100% των συνολικών εσόδων από μισθώματα.

**Κίνδυνος πληθωρισμού**

Η έκθεση της Εταιρείας σε πληθωριστικό κίνδυνο είναι ελαχιστοποιημένη, καθώς σε όλες τις μισθωτικές συμβάσεις προβλέπονται ετήσιες αναπροσαρμογές των μισθωμάτων με βάση τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή, ενώ παράλληλα προβλέπεται ότι σε περίπτωση αρνητικής μεταβολής τα μισθώματα δεν μεταβάλλονται.

**Κίνδυνος ρευστότητας**

Η Εταιρεία διαθέτει επαρκή διαθέσιμα για την κάλυψη των ούτως ή άλλως χαμηλών βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεών της. Επιπλέον, η Εταιρεία εκτιμά ότι τα μισθώματα που λαμβάνει από την μίσθωση των ακινήτων της θα είναι επαρκή για την κάλυψη των λειτουργικών εξόδων και των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεών της.

**Κίνδυνος ταμειακών ροών**

Η Εταιρεία έχει ταμειακές εισροές από τη μίσθωση των ακινήτων της, οι οποίες είναι σταθερές και επαρκείς για να καλύψουν τις αντίστοιχες εκροές και δεν διαθέτει δανεισμό ο οποίος να την εκθέσει σε κίνδυνο ταμειακών ροών.

**Περιβαλλοντικά Ζητήματα**

Η Εταιρεία αναγνωρίζει την σημαντικότητα μιας ισορροπημένης οικονομικής ανάπτυξης σε αρμονία με το περιβάλλον για τον λόγο αυτό υιοθετεί βέλτιστες πρακτικές ώστε να εξασφαλίζει ότι οι δραστηριότητες που

αναλαμβάνει με την ιδιότητα του ιδιοκτήτη και του διαχειριστή ακινήτων θα ελαχιστοποιούν τις αρνητικές επιπτώσεις για το περιβάλλον. Σκοπός της Εταιρείας είναι να εξασφαλίζει ότι οι πολιτικές της προωθούν ενεργά την προστασία του περιβάλλοντος. Η Εταιρεία έχει θέσει τους ακόλουθους περιβαλλοντικούς στόχους:

- Διαρκής αναβάθμιση των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας, με στόχο την βελτίωση των ενεργειακών και περιβαλλοντικών επιδόσεών τους.
- Επιλογή προμηθευτών και συνεργατών που ακολουθούν φιλικές προς το περιβάλλον πρακτικές.

**Εργασιακά ζητήματα**

Η Εταιρεία κατά την χρήση 2021 δεν απασχόλησε προσωπικό. Εφόσον κριθεί μελλοντικά απαραίτητη η πρόσληψη προσωπικού, αυτό θα επιλεγεί με βάση την αρχή των ίσων ευκαιριών. Μελλοντικοί υποψήφιοι θα κριθούν αποκλειστικά με γνώμονα τις ικανότητές τους και την εμπειρία τους, ανεξάρτητα από το φύλο, την ηλικία ή άλλα χαρακτηριστικά.

**Υποκαταστήματα**

Η Εταιρεία κατά την 31.12.2021 δε διέθετε υποκαταστήματα.

**Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη**

Όλες οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη διενεργούνται βάσει της αρχής των ίσων αποστάσεων (σύμφωνα με τους συνήθεις εμπορικούς όρους για αντίστοιχες συναλλαγές με τρίτους). Οι σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, όπως ορίζονται από το Δ.Λ.Π. 24, περιγράφονται αναλυτικά στη σημείωση 19 των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης.

**Διανομή κερδών**

Το 2021 η εταιρεία δεν προέβη σε διανομή κερδών

**Μεταγενέστερα Γεγονότα**

Δεν υπάρχουν σημαντικά γεγονότα μεταγενέστερα της ημερομηνίας των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων που να αφορούν την Εταιρεία για τα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Δ.Π.Χ.Α..

**Προοπτικές**

Η Εταιρεία εκτιμά ότι οι επιπτώσεις της πανδημίας θα υποχωρήσουν σταδιακά το 2022 καθώς ο βαθμός εμβολιασμών έχει αυξηθεί. Η άρση των περιορισμών θα οδηγήσει σε ανάπτυξη της οικονομικής δραστηριότητας των επιχειρήσεων και σε ανάκαμψη του τουρισμού.

Κηφισιά, 28 Φεβρουαρίου 2022

Το Διοικητικό Συμβούλιο

| | | |
|---|---|---|
| Στυλιανός Αλεξίου | Δαυίδ Αράρ | Μαριάνθη Στάμου |
| Πρόεδρός Δ.Σ. & Διευθύνων Σύμβουλος | Μέλος Δ.Σ. | Μέλος Δ.Σ. |

## Β. Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

**Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή**

**Προς τους Μετόχους της Εταιρείας «CITYSTOP ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»**

**Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων**

**Γνώμη με επιφύλαξη**

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

Κατά τη γνώμη μας, εκτός από τις επιπτώσεις του θέματος που μνημονεύεται στην παράγραφο της έκθεσής μας «Βάση για γνώμη με επιφύλαξη», οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, τη χρηματοοικονομική θέση της εταιρείας «CITYSTOP ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» 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, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

**Άλλες πληροφορίες**

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

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

Σε σχέση με τον έλεγχό μας επί των 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 τις γνώσεις που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο ή αλλιώς φαίνεται να είναι ουσιωδώς εσφαλμένες. Εάν, με βάση τις εργασίες που έχουμε εκτελέσει, καταλήξουμε στο συμπέρασμα ότι υπάρχει ουσιώδες σφάλμα σε αυτές τις άλλες πληροφορίες, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε το γεγονός αυτό. Δεν έχουμε τίποτα να αναφέρουμε σχετικά με το θέμα αυτό, πέραν των όσων αναφέρονται σχετικά με την Έκθεση Διαχείρισης Διοικητικού Συμβουλίου στην "Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων" κατωτέρω.

**Βάση για γνώμη με επιφύλαξη**

Από τον έλεγχό μας προέκυψε ότι οι φορολογικές υποχρεώσεις της εταιρείας δεν έχουν εξεταστεί από τις φορολογικές αρχές για τη χρήση 2016. Ως εκ τούτου τα φορολογικά αποτελέσματα της χρήσης αυτής δεν έχουν καταστεί οριστικά. Η Εταιρεία δεν έχει προβεί σε εκτίμηση των πρόσθετων φόρων και των προσαυξήσεων που πιθανόν καταλογιστούν σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο και δεν έχει σχηματίσει σχετική πρόβλεψη για αυτή την ενδεχόμενη υποχρέωση. Από τον έλεγχό μας, δεν έχουμε αποκτήσει εύλογη διασφάλιση σχετικά με την εκτίμηση του ύψους της πρόβλεψης που τυχόν απαιτείται.

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

καθόλη τη διάρκεια του διορισμού μας, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών, όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα και έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας και του προαναφερόμενου Κώδικα Δεοντολογίας. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

**Ευθύνες της διοίκησης επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων**

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά την κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της, γνωστοποιώντας όπου συντρέχει τέτοια περίπτωση, τα θέματα που σχετίζονται με τη συνεχιζόμενη δραστηριότητα και τη χρήση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός και εάν η διοίκηση είτε προτίθεται να ρευστοποιήσει την Εταιρεία ή να διακόψει τη δραστηριότητά της ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προβεί σ ’αυτές τις ενέργειες.

**Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων**

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις, στο σύνολο τους, είναι απαλλαγμένες από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος και να εκδώσουμε έκθεση ελεγκτή, η οποία περιλαμβάνει τη γνώμη μας. Η εύλογη διασφάλιση συνιστά διασφάλιση υψηλού επιπέδου, αλλά δεν είναι εγγύηση ότι ο έλεγχος που διενεργείται σύμφωνα με τα ΔΠΕ, όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, θα εντοπίζει πάντα ένα ουσιώδες σφάλμα, όταν αυτό υπάρχει. Σφάλματα δύναται να προκύψουν από απάτη ή από λάθος και θεωρούνται ουσιώδη όταν, μεμονωμένα ή αθροιστικά, θα μπορούσε εύλογα να αναμένεται ότι θα επηρέαζαν τις οικονομικές αποφάσεις των χρηστών, που λαμβάνονται με βάση αυτές τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Ως καθήκον του ελέγχου, σύμφωνα με τα ΔΠΕ όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, ασκούμε επαγγελματική κρίση και διατηρούμε επαγγελματικό σκεπτικισμό καθ’ όλη τη διάρκεια του ελέγχου. Επίσης:

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.
- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό τη διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη Διοίκηση.
- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από τη διοίκηση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των χρηματοοικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης

ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.

- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

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

**Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων**

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

α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν.4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31.12.2021.

β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την εταιρεία «CITYSTOP ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αγία Παρασκευή, 14 Μαρτίου 2022
Η Ορκωτή Ελέγκτρια Λογίστρια

BDO Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε.
Λ. Μεσογείων 449, Αγ. Παρασκευή
ΑΜ ΣΟΕΛ: 173

Μπαρζού Γ. Ολυμπία
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ: 21371

## Γ. Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2021

### Γ.1 Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

| ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ | ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|---|---|---|---|
| **Μη κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού** | | | |
| Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία | 4 | 9.700 | 9.700 |
| Επενδύσεις σε ακίνητα | 0 | 6.860.000 | 5.780.000 |
| **Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού** | | **6.869.700** | **5.789.700** |
| **Κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού** | | | |
| Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις | 6 | 0 | 1.382 |
| Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα | 0 | 123.227 | 58.374 |
| **Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού** | | **123.227** | **59.756** |
| | | | |
| **Σύνολο ενεργητικού** | | **6.992.927** | **5.849.456** |
| | | | |
| **Ίδια κεφάλαια** | | | |
| Μετοχικό κεφάλαιο | 8 | 60.000 | 60.000 |
| Τακτικό αποθεματικό | | 20.000 | 20.000 |
| Αποτελέσματα εις νέο | | 5.025.194 | 3.629.118 |
| **Σύνολο ιδίων κεφαλαίων** | | **5.105.194** | **3.709.118** |
| | | | |
| **Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις** | | | |
| Έσοδα επομένων χρήσεων | 0 | 9.598 | 7.025 |
| Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις | 0 | 238.278 | 243.870 |
| **Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων** | | **247.876** | **250.895** |
| | | | |
| **Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις** | | | |
| Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις | 10 | 4.405 | 0 |
| Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις | 10 | 13.178 | 10.669 |
| Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις | 10 | 1.622.274 | 1.878.744 |
| **Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων** | | **1.639.858** | **1.889.443** |
| | | | |
| **Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων** | | **6.992.927** | **5.849.456** |

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που αναφέρονται στις σελίδες από 16 έως 40 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

## Γ.2 Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Συνολικών Εσόδων

| ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ | ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ | 01.01.2021 – 31.12.2021 | 01.01.2020 – 31.12.2020 |
|---|---|---|---|
| Κύκλος εργασιών | | 290.304 | 205.920 |
| **Μικτό κέρδος** | | **290.304** | **205.920** |
| Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία | | 1.080.000 | -820.000 |
| Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα | 12 | -8.042 | -8.042 |
| Λοιπά λειτουργικά έξοδα | 13 | -13.641 | -30.010 |
| Λοιπά έσοδα | 14 | 74.699 | 19.809 |
| Λοιπά έξοδα | 15 | -16.855 | -1.623 |
| **Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων** | | **1.406.465** | **-633.947** |
| Χρηματοοικονομικά έξοδα | 16 | -4.226 | -994 |
| **Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων** | | **1.402.239** | **-634.940** |
| Φόρος εισοδήματος | 17 | -6.614 | -6.342 |
| **Κέρδη μετά από φόρους** | | **1.396.076** | **-641.282** |
| **Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα** | | **1.396.076** | **-641.282** |
| Βασικά Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή) | 18 | **70** | **-32** |

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που αναφέρονται στις σελίδες από 17 έως 40 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

## Γ.3 Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

| ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ | Μετοχικό Κεφάλαιο | Καταθέσεις Μετοχών για Αύξηση Κεφαλαίου | Τακτικό αποθεματικό | Λοιπά Αποθεματικά | Αποτέλεσμα εις Νέο | Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2020** | **60.000** | **1.145.000** | **20.000** | **0** | **4.595.400** | **5.820.340** |
| Κέρδη/(Ζημίες) περιόδου μετά από Φόρους | 0 | 0 | 0 | 0 | -641.282 | **-641.282** |
| Διανομή μερίσματος | 0 | 0 | 0 | 0 | -325.000 | **-325.000** |
| Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | **0** |
| Μεταφορά στις υποχρεώσεις | | -1.145.000 | | | | **-1.145.000** |
| Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | **0** |
| Επιστροφή στους μετόχους λόγω μη αύξησης κεφαλαίου | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | **0** |
| **Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2020** | **60.000** | **0** | **20.000** | **0** | **3.629.118** | **3.709.118** |

| ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ | Μετοχικό Κεφάλαιο | Καταθέσεις Μετόχων για Αύξηση Κεφαλαίου | Τακτικό Αποθεματικό | Λοιπά Αποθεματικά | Αποτέλεσμα εις Νέο | Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2021** | **60.000** | **0** | **20.000** | **0** | **3.629.118** | **3.709.118** |
| Κέρδη/(Ζημίες) περιόδου μετά από Φόρους | 0 | 0 | 0 | 0 | 1.396.076 | 1.396.076 |
| Διανομή κερδών | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Μεταφορά στις υποχρεώσεις | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Επιστροφή στους μετόχους λόγω μη αύξησης κεφαλαίου | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2021** | **60.000** | **0** | **20.000** | **0** | **5.025.194** | **5.105.194** |

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που αναφέρονται στις σελίδες από 17 έως 40 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

## Γ.4 Κατάσταση Ταμειακών Ροών

| ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ | 01.01.2021-31.12.2021 | 01.01.2020-31.12.2020 |
|---|---|---|
| **Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες** | | |
| Κέρδη (Ζημιές) προ φόρων | **1.402.239** | **-634.940** |
| *Προσαρμογές για:* | | |
| Καθαρό (κέρδος) / ζημιά από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία | -1.080.000 | 820.000 |
| Χρηματοοικονομικά έξοδα | 4.226 | 994 |
| Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης: | | |
| Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων | 1.382 | 112.240 |
| (Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών) | -58.251 | -321.830 |
| *Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες* | **269.596** | **-23.536** |
| Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα | -51 | -333 |
| Καταβληθείς φόρος | -5.993 | -6.615 |
| **Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες (α)** | **263.662** | **-30.484** |
| | | |
| **Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές δραστηριότητες** | | |
| Επενδύσεις σε ακίνητα | 0 | 0 |
| Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα | 0 | 0 |
| Προκαταβολές για έξοδα σχετιζόμενα με μελλοντική απόκτηση ακινήτων | 0 | 0 |
| Αγορές ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων | 0 | 0 |
| Εισπράξεις από πωλήσεις ενσώματων παγίων | 0 | 0 |
| Εισπράξεις από πωλήσεις επενδύσεων σε ακίνητα | 0 | 0 |
| **Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες (β)** | **0** | **0** |
| | | |
| **Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές δραστηριότητες** | | |
| Εισπράξεις από αύξηση μετοχικού κεφαλαίου | 0 | 0 |
| Πληρωμές για μείωση μετοχικού κεφαλαίου | 0 | 0 |
| Εισπράξεις από εκδοθέντα / αναληφθέντα δάνεια | 61.231 | 110.140 |
| Εκροές για αγορά ιδίων μετοχών | 0 | 0 |
| Εξοφλήσεις δανείων | 0 | 0 |
| Μερίσματα πληρωθέντα | -260.000 | -25.000 |
| **Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)** | **-198.769** | **85.140** |
| **Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου (α) + (β) + (γ)** | **64.854** | **54.655** |
| **Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου** | **58.373** | **3.718** |
| **Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου** | **123.227** | **58.373** |

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που αναφέρονται στις σελίδες από 17 έως 40 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

## Γ.5 Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

### 1. Γενικές Πληροφορίες

Η CITYSTOP ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. ιδρύθηκε με τη νομική μορφή της ανώνυμης εταιρείας το 2008 και είναι εγγεγραμμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο με αριθμό ΓΕΜΗ 0080078901000. Η Εταιρεία εδρεύει στην Ελλάδα, στο Δήμο Κηφισιάς επί της Παλαιάς οδού Τατοΐου 4. Σκοπός της Εταιρείας είναι η ανάπτυξη, εκμετάλλευση και διαχείριση ακινήτων.

Από την 27.2.2018, η Εταιρεία « ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ » (εφεξής Μητρική της Εταιρείας) η οποία έχει έδρα στην Ελλάδα κατέχει το 100% των μετοχών της Εταιρείας και ως εκ τούτου οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της συμπεριλαμβάνονται στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Μητρικής.

Την 5.12.2019 το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας ομόφωνα αποφάσισε σύμφωνα με το άρθρο 6 παρ. 3 του Ν. 4548/2018 να συμπεριληφθεί στην επωνυμία της εταιρείας η ένδειξη «Μονοπρόσωπη» και ως εκ τούτου η επωνυμία της θα έχει ως «CITYSTOP ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», ενώ για τις διεθνείς συναλλαγές της η επωνυμία θα έχει ως «CITYSTOP Single Member S.A.». Την 14.1.2020 καταχωρήθηκε η επωνυμία με την άνω ένδειξη στο ΓΕΜΗ (Κωδικός Αριθμός Καταχώρισης 2054477), μαζί με αντίγραφο του καταστατικού με τη νέα ως άνω επωνυμία.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας της χρήσης που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2021 έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ»), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ε.Ε. και έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 28η Φεβρουαρίου 2021, είναι αναρτημένες μαζί με την έκθεση ελέγχου του ορκωτού ελεγκτή και την ετήσια έκθεση του Δ.Σ. στη διαδικτυακή διεύθυνση www.blekedros.com και τελούν υπό την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων.

### 2. Περίληψη Σημαντικών Λογιστικών Αρχών

Οι βασικές λογιστικές αρχές που εφαρμόστηκαν κατά τη σύνταξη των συνημμένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ και τις οποίες συστηματικά εφαρμόζει η Εταιρεία περιγράφονται παρακάτω.

**Βάση κατάρτισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων**

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας της 31ης Δεκεμβρίου 2021 που καλύπτουν περίοδο από την 1η Ιανουαρίου έως και την 31η Δεκεμβρίου 2021, έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) που έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή της συνέχισης της 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 προετοιμασία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαιτεί τη χρήση σημαντικών παραδοχών και εκτιμήσεων, καθώς και την εφαρμογή κρίσης από την Διοίκηση κατά την εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών.

Αλλαγές στις παραδοχές ενδεχομένως να επηρεάσουν την αποτίμηση των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού καθώς και την αναγνώριση ενδεχόμενων υποχρεώσεων. Παρά το γεγονός ότι αυτοί οι υπολογισμοί βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της Διοίκησης σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες, τα πραγματικά μελλοντικά αποτελέσματα ενδέχεται να διαφέρουν από τα δημοσιευμένα.

Οι περιοχές που εμπεριέχουν υψηλότερο βαθμό εκτιμήσεων και παραδοχών ή πολυπλοκότητας, ή περιοχές όπου οι υποθέσεις και οι εκτιμήσεις έχουν σημαντική επίπτωση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις, παρουσιάζονται στη Σημ 3.

**Αλλαγές λογιστικών πολιτικών**

**Νέα Λογιστικά Πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και Διερμηνείες που εφαρμόστηκαν στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις**

| Τίτλος | Εφαρμόζονται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την |
|---|---|
| Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39, ΔΠΧΑ 7, ΔΠΧΑ 4 & ΔΠΧΑ 16: Αναμόρφωση επιτοκίων αναφοράς (IBOR Reform) – 2ο Στάδιο | 1 Ιανουαρίου 2021 |

Οι παραπάνω τροποποιήσεις δεν επηρέασαν σημαντικά την προετοιμασία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της χρήσης 2021.

Επιπρόσθετα των παραπάνω τροποποιήσεων, η Επιτροπή Διερμηνειών των ΔΠΧΑ (IFRS Interpretations Committee) έχει δημοσιεύσει κάποιες οριστικές αποφάσεις ημερήσιας διάταξης που αντικατοπτρίζουν το σκεπτικό της Επιτροπής ως προς την εφαρμογή των ΔΠΧΑ σε συγκεκριμένες περιπτώσεις.

| Πρότυπο | Θεματολογία |
|---|---|
| ΔΛΠ 19 | Κατανομή παροχών σε περιόδους υπηρεσίας |

Η παραπάνω απόφαση δεν επηρέασε την προετοιμασία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της χρήσης 2021 καθώς η Εταιρεία δεν απασχολεί προσωπικό.

**Νέα Λογιστικά Πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και Διερμηνείες που εφαρμόζονται υποχρεωτικά σε μεταγενέστερες περιόδους**

| Τίτλος | Εφαρμόζονται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την |
|---|---|
| Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 16: Covid19 - Παραχωρήσεις ενοικίου μετά την 30η Ιουνίου 2021 – Παράταση εφαρμογής | 1 Απριλίου 2021 |
| Ετήσιες βελτιώσεις στα ΔΠΧΑ: Κύκλος 2018-2020 | 1 Ιανουαρίου 2022 |
| Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 16: Έσοδα πριν την έναρξη της προοριζόμενης χρήσης παγίου | 1 Ιανουαρίου 2022 |
| Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 37: Επαχθείς συμβάσεις / Κόστος εκπλήρωσης συμβάσεων | 1 Ιανουαρίου 2022 |
| Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 3: Αναφορές στο Πλαίσιο Κατάρτισης χρηματοοικονομικών καταστάσεων | 1 Ιανουαρίου 2022 |
| Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1 και το ΔΛΠ 8: Ταξινόμηση υποχρεώσεων ως Μακροπρόθεσμες ή Βραχυπρόθεσμες | 1 Ιανουαρίου 2023 |
| Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1 και τη 2η Δήλωση Πρακτικής ΔΠΧΑ: Γνωστοποίηση λογιστικών πολιτικών | 1 Ιανουαρίου 2023 |
| Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 8: Ορισμός των λογιστικών εκτιμήσεων | 1 Ιανουαρίου 2023 |
| Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 12: Αναβαλλόμενος φόρος που σχετίζεται με περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις που προκύπτουν από μία ενιαία συναλλαγή | 1 Ιανουαρίου 2023 |

Από τις τροποποιήσεις που εφαρμόζονται υποχρεωτικά σε μεταγενέστερες περιόδους δεν αναμένεται να υπάρχει σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

**Λογιστικές Αρχές**

**Συνεχιζόμενη δραστηριότητα**

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας (going concern), όπως θεώρησε το Διοικητικό Συμβούλιο αξιολογώντας το γεγονός ότι η Εταιρεία έχει διατηρήσει την κερδοφορία της από τα προηγούμενα έτη, διαθέτει ταμειακά διαθέσιμα και εισοδήματα που επαρκούν για την κάλυψη των βραχυπρόθεσμων απαιτήσεών της αλλά και τις ανάγκες του κεφαλαίου κίνησής της, και έχει συνάψει μακροχρόνιες μισθώσεις οι οποίες δεν δύνανται να ακυρωθούν πριν το έτος 2030 εξασφαλίζοντας έτσι σταθερά εισοδήματα και ετήσιες χρηματορροές.

**Συναλλαγματικές μετατροπές**

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας καταρτίζονται σε ευρώ, που είναι το λειτουργικό νόμισμα

της Εταιρείας. Η Εταιρεία τηρεί τα λογιστικά της βιβλία σε ευρώ. Συναλλαγές που γίνονται σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται σε ευρώ με βάση την επίσημη τιμή του ξένου νομίσματος που ισχύει την ημέρα της συναλλαγής.

Κατά την ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, οι απαιτήσεις και υποχρεώσεις σε ξένα νομίσματα, μετατρέπονται σε ευρώ με βάση την επίσημη τιμή του ξένου νομίσματος που ισχύει την ημερομηνία αυτή. Τα κέρδη ή ζημίες από συναλλαγματικές διαφορές περιλαμβάνονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

**Ενσώματα Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία**

Τα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία περιλαμβάνουν μεταφορικά μέσα και λοιπό εξοπλισμό, τα οποία κατέχονται από την Εταιρεία με σκοπό τη λειτουργική χρησιμοποίηση τους. Τα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία καταχωρούνται αρχικά στην αξία κτήσης τους η οποία περιλαμβάνει όλες τις δαπάνες που απαιτούνται προκειμένου ένα ενσώματο περιουσιακό στοιχείο να τεθεί σε κατάσταση λειτουργίας.

Μεταγενέστερα της αρχικής καταχώρησής τους, τα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία αποτιμώνται στο κόστος κτήσης τους μείον τις σωρευμένες αποσβέσεις και τις όποιες σωρευμένες προβλέψεις απομείωσης της αξίας τους. Οι δαπάνες που πραγματοποιούνται μεταγενέστερα της απόκτησης ενός παγίου που περιλαμβάνεται στο λογαριασμό «ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία», κεφαλαιοποιούνται μόνο στην περίπτωση όπου θεωρείται πιθανό ότι οι συγκεκριμένες δαπάνες θα αποφέρουν στο μέλλον πρόσθετα οικονομικά οφέλη για την Εταιρεία, πέρα από εκείνα τα οποία αναμένονταν αρχικά κατά την απόκτηση του παγίου. Σε διαφορετική περίπτωση, οι συγκεκριμένες δαπάνες μεταφέρονται απευθείας στα αποτελέσματα κατά το χρόνο πραγματοποίησής τους.

Η διενέργεια αποσβέσεων επί ενός ενσώματου περιουσιακού στοιχείου αρχίζει με την έναρξη χρησιμοποίησής του και διακόπτεται μόνο με την πώληση ή μεταβίβαση του στοιχείου αυτού. Κατά συνέπεια, η διενέργεια αποσβέσεων επί ενός ενσώματου παγίου περιουσιακού στοιχείου το οποίο παύει να χρησιμοποιείται, δε διακόπτεται εκτός εάν έχει πλήρως αποσβεσθεί. Τα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία αποσβένονται με τη μέθοδο του σταθερού ποσού κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής τους, με επανεκτίμηση της ωφέλιμης ζωής τους. Η εκτιμώμενη ωφέλιμη ζωή των ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων ανά κατηγορία, έχει ως εξής:

| | |
|---|---|
| Μεταφορικά μέσα | 6-10 έτη |
| Λοιπός εξοπλισμός | 3-10 έτη |

Η Εταιρεία εξετάζει σε κάθε ημερομηνία αναφοράς εάν υπάρχει ένδειξη ότι κάποιο ενσώματο περιουσιακό στοιχείο έχει υποστεί απομείωση της αξίας του. Αν υπάρχει τέτοια ένδειξη, η Εταιρεία υπολογίζει το ανακτήσιμο ποσό του ενσώματου παγίου περιουσιακού στοιχείου. Όταν η λογιστική αξία ενός ενσώματου παγίου περιουσιακού στοιχείου υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία του, η Εταιρεία σχηματίζει ανάλογη πρόβλεψη απομείωσης προκειμένου η λογιστική αξία του παγίου να απεικονίζει την ανακτήσιμη αξία του. Τα κέρδη και ζημιές από πώληση ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων προσδιορίζονται βάσει της

λογιστικής αξίας τους και το ποσό του κέρδους ή της ζημιάς καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

**Επενδύσεις σε Ακίνητα**

Ακίνητα τα οποία κατέχονται για μακροχρόνιες εκμισθώσεις ή / και για κεφαλαιουχικά κέρδη, και τα οποία δε χρησιμοποιούνται από την Εταιρεία, κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν κτίρια τα οποία η εταιρεία αξιοποιεί μέσω εκμίσθωσης αυτών.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτιμώνται αρχικά στο κόστος τους, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης. Μετά την αρχική αναγνώριση, 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 οι πληροφορίες αυτές δεν είναι διαθέσιμες, τότε η Εταιρεία εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές ή προεξόφληση ταμειακών ροών. Αυτές οι εκτιμήσεις διενεργούνται από ανεξάρτητο πιστοποιημένο εκτιμητή σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Επιτροπή των Διεθνών Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee) για κάθε ημερομηνία ισολογισμού.

Επενδύσεις σε ακίνητα υπό αξιοποίηση αποτιμώνται στην εύλογη αξία μόνο εάν αυτή μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Σε αντίθετη περίπτωση καταχωρούνται στο κόστος κτήσης και παραμένουν στο κόστος κτήσης (μείον τυχόν ζημιά απομείωσης) μέχρι που (α) η εύλογη αξία μπορεί να επιμετρηθεί με αξιοπιστία η (β) η κατασκευή έχει ολοκληρωθεί.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα που αξιοποιούνται περαιτέρω για συνεχιζόμενη χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα, ή για τα οποία η αγορά έχει εξελιχθεί σε λιγότερη ενεργή, συνεχίζουν να αποτιμώνται στην εύλογη αξία.

Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα απεικονίζει, μεταξύ άλλων, έσοδα από ενοίκια υφιστάμενων εκμισθώσεων, έσοδα από παραχωρήσεις χρήσης και παραδοχές σχετικά με τα έσοδα από μελλοντικές εκμισθώσεις, βάσει των τρεχουσών συνθηκών που ισχύουν στην αγορά.

Η εύλογη αξία αντικατοπτρίζει επίσης, σε παρόμοια βάση, οποιαδήποτε ταμειακή εκροή που αναμένεται σχετική με το ακίνητο. Ορισμένες από τις εκροές αυτές αναγνωρίζονται ως υποχρέωση, συμπεριλαμβανομένων των υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων γης που έχει ταξινομηθεί ως επενδύσεις σε ακίνητα. Άλλες εκροές, συμπεριλαμβανομένων ενδεχόμενων ενοικίων πληρωτέων, δεν αναγνωρίζονται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στη λογιστική αξία του ακινήτου μόνο όταν είναι πιθανόν 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.

Αν η χρήση κάποιου ακινήτου το οποίο έχει ταξινομηθεί στις επενδύσεις σε ακίνητα μεταβληθεί σε ιδιόχρηση, τότε το ακίνητο αναταξινομείται στα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία και η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της αναταξινόμησης ορίζεται ως το κόστος κτήσης του ακινήτου για λογιστικούς σκοπούς.

Εάν ένα ενσώματο περιουσιακό στοιχείο αναταξινομηθεί από τα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία σε επένδυση σε ακίνητα, λόγω αλλαγής στην χρήση του, όποια διαφορά προκύψει μεταξύ της λογιστικής αξίας και της εύλογης αξίας κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, αναγνωρίζεται στα ίδια κεφάλαια ως αναπροσαρμογή της αξίας ενσώματων περιουσιακών στοιχείων, βάσει του Δ.Λ.Π. 16.

Αν προκύψει αύξηση, κατά την έκταση που η αύξηση αυτή αναστρέφει μία προηγούμενη ζημία απομείωσης, για το υπό αναταξινόμηση ακίνητο, αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα. Κάθε υπόλοιπο που απομένει από την αύξηση πιστώνεται σε αποθεματικό αναπροσαρμογής. Σε περίπτωση που προκύψει μείωση, αυτή αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα.

Επενδυτικά ακίνητα που διακρατούνται για πώληση χωρίς επαναξιοποίηση, ταξινομούνται στα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία ως διαθέσιμα προς πώληση, σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α. 5. Το κόστος του ακινήτου για τον μετέπειτα λογιστικό χειρισμό είναι η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της μεταφοράς.

**Μισθώσεις**

Η αξιολόγηση του εάν μια σύμβαση είναι ή εμπεριέχει μίσθωση βασίζεται πάντοτε στην ουσία της εν λόγω σύμβασης. Κατά την αξιολόγηση θα πρέπει να εξετασθεί κατά πόσον: α) η εκπλήρωση μιας σύμβασης εξαρτάται από τη χρήση ενός συγκεκριμένου περιουσιακού στοιχείου ή στοιχείων και β) η σύμβαση εκχωρεί το δικαίωμα χρήσης του περιουσιακού στοιχείου.

**(α) Περιπτώσεις στις οποίες η Εταιρεία είναι μισθωτής**

**Λειτουργικές Μισθώσεις:** Μισθώσεις όπου ουσιωδώς οι κίνδυνοι και τα οφέλη της ιδιοκτησίας διατηρούνται από τρίτο μέρος, τον εκμισθωτή, ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Οι πληρωμές, συμπεριλαμβανομένων των προκαταβολών, που πραγματοποιούνται για λειτουργικές μισθώσεις (στις οποίες δεν περιλαμβάνεται η αξία τυχόν κινήτρων που παρέχονται από τον εκμισθωτή) αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης αναλογικά, με τη σταθερή μέθοδο, κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Στην περίπτωση όπου μια σύμβαση λειτουργικής μίσθωσης διακοπεί πριν από την ημερομηνία λήξης της, το ποσό που καταβάλλεται στον εκμισθωτή με τη μορφή αποζημίωσης, αναγνωρίζεται ως έξοδο κατά την περίοδο στην οποία διακόπτεται η σύμβαση. Δεν υπήρχαν ουσιώδεις λειτουργικές μισθώσεις για την περίοδο που έχουν συνταχθεί οι παρούσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

**Χρηματοδοτικές Μισθώσεις:** Η Εταιρεία προς το παρόν δεν έχει αναλάβει, ως μισθωτής, χρηματοδοτικές μισθώσεις.

**(β) Περιπτώσεις στις οποίες η Εταιρεία είναι εκμισθωτής**

**Λειτουργικές Μισθώσεις:** Η Εταιρεία εκμισθώνει ιδιόκτητα ακίνητα με συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης. Όταν ακίνητα έχουν μισθωθεί με λειτουργική μίσθωση, απεικονίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης ως επενδύσεις σε ακίνητα (Σημείωση 0). 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. Εγγυήσεις μισθωμάτων που εισπράττονται κατά την έναρξη μιας σύμβασης αναγνωρίζονται ως υποχρέωση και παρουσιάζονται στο κόστος κτήσης τους.

**Χρηματοδοτικές Μισθώσεις:** Η Εταιρεία προς το παρόν δε διενεργεί, ως εκμισθωτής, χρηματοδοτικές μισθώσεις ακινήτων.

**Απομείωση Αξίας Μη Χρηματοοικονομικών Περιουσιακών Στοιχείων**

Η Εταιρεία αξιολογεί σε κάθε ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης κατά πόσον υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι ένα μη χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο έχει απομειωθεί και εφόσον υπάρχει αντικειμενική ένδειξη το περιουσιακό στοιχείο ελέγχεται για απομείωση.

Το ποσό της απομείωσης υπολογίζεται ως η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας του περιουσιακού στοιχείου και της ανακτήσιμης αξίας του. Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη μεταξύ της εύλογης αξίας μειωμένη με το απαιτούμενο για την πώληση κόστος και της αξίας χρήσεως. Η λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου μειώνεται μέσω της χρήσης ενός λογαριασμού πρόβλεψης. Το ποσό της ζημιάς αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Αν σε μεταγενέστερη περίοδο το ποσό της σχηματιζόμενης πρόβλεψης μειωθεί και η μείωση μπορεί αντικειμενικά να συσχετισθεί με ένα γεγονός που συνέβη μετά την αναγνώριση της απομείωσης, η ζημιά απομείωσης αντιστρέφεται, στο βαθμό που η λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου δεν υπερβαίνει το αποσβεσμένο κόστος του κατά την ημερομηνία του αντιλογισμού. Οποιαδήποτε μεταγενέστερη αντιστροφή της ζημιάς απομείωσης αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

**Άυλα περιουσιακά στοιχεία**

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία αποτελούνται από λογισμικά προγράμματα. Οι άδειες λογισμικού αναγνωρίζονται στο κόστος κτήσης και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο κόστος κτήσεως μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις, μείον οποιαδήποτε συσσωρευμένη ζημία απομείωσης. Οι αποσβέσεις διενεργούνται με την μέθοδο της σταθερής απόσβεσης κατά την διάρκεια της ωφέλιμης ζωής των στοιχείων αυτών, η οποία είναι 5 έτη. Δαπάνες που σχετίζονται με τη συντήρηση λογισμικών προγραμμάτων αναγνωρίζονται ως έξοδα όταν πραγματοποιούνται.

**Εμπορικές Απαιτήσεις και Λοιπές Απαιτήσεις**

Οι εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αποσβεσμένο κόστος με τη χρήση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου (εάν αυτές είναι απαιτητές σε διάστημα άνω του ενός έτους), εκτός εάν το αποτέλεσμα της προεξόφλησης δεν είναι σημαντικό, μειωμένο με τυχόν πρόβλεψη απομείωσης. Οι προβλέψεις απομείωσης για τις εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις αναγνωρίζονται όταν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι η Εταιρεία δεν είναι σε θέση να εισπράξει όλα τα ποσά που οφείλονται με βάση τους συμβατικούς όρους. Το ποσό της πρόβλεψης είναι η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών, προεξοφλημένων με το πραγματικό επιτόκιο, και καταχωρείται ως έξοδο στην κατάσταση αποτελεσμάτων της χρήσης.

**Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα**

Για τους σκοπούς σύνταξης της κατάστασης ταμειακών ροών, ως ταμειακά διαθέσιμα νοούνται τα υπόλοιπα των λογαριασμών «ταμείο» και «καταθέσεις όψεως». Ως ισοδύναμα νοούνται οι βραχυπρόθεσμες καταθέσεις προθεσμίας των οποίων η αρχική διάρκεια δεν είναι μεγαλύτερη των 90 ημερών. Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρησιμοποιούνται από την Εταιρεία για την εξυπηρέτηση των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεών της και ο κίνδυνος μεταβολής της εύλογης αξίας τους είναι ασήμαντος.

**Μετοχικό κεφάλαιο**

Οι μετοχές καταχωρούνται στα ίδια κεφάλαια όταν δεν υπάρχει καμία υποχρέωση να μεταβιβαστούν μετρητά ή άλλα περιουσιακά στοιχεία. Τα έξοδα που πραγματοποιήθηκαν για την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου εμφανίζονται μετά την αφαίρεση του σχετικού φόρου εισοδήματος, σε μείωση του προϊόντος της έκδοσης.

**Διανομή Μερισμάτων**

Η διανομή μερισμάτων στους μετόχους αναγνωρίζεται ως υποχρέωση την ημερομηνία κατά την οποία η διανομή εγκρίνεται από την Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας.

**Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις**

Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα επιμετρούνται στο αποσβεσμένο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

**Εγγυήσεις**

Η Εταιρεία λαμβάνει προκαταβολές από τους μισθωτές ως εγγύηση στα πλαίσια των λειτουργικών μισθώσεων. Οι συγκεκριμένες εγγυήσεις αποτελούν χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις με βάση το ΔΠΧΑ 9 και αρχικά αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία. Μεταγενέστερα επιμετρώνται στο αναπόσβεστο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Οι εγγυήσεις καταχωρούνται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις καθώς η Εταιρεία έχει υποχρέωση για την τακτοποίηση της υποχρέωσης πέραν των 12 μηνών από την ημερομηνία του Ισολογισμού.

**Φορολογία**

Ως θυγατρική Α.Ε.Ε.Α.Π. στην Ελλάδα, η Εταιρεία κατά το Α' εξάμηνο του 2020 φορολογήθηκε σύμφωνα με την παράγρ. 3 του άρθρου 31 του Ν. 2778/1999, όπως έχει αντικατασταθεί από 1.6.2017 με την παράγρ. 2 του άρθρου 46 του Ν. 4389/2016, με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προσαυξανόμενου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον των διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Ο οφειλόμενος φόρος του εξαμήνου δε μπορούσε να είναι μικρότερος του 0,375% του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεών της πλέον των διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές, σύμφωνα με την παρ. 2 του αρ. 45 του Ν. 4839/2016.

Για το Β' εξάμηνο 2020 και στο εξής η Εταιρεία φορολογείται σύμφωνα με την παράγρ. 3 του άρθρου 31 του Ν. 2778/1999, όπως έχει αντικατασταθεί από 1.6.2017 με την παράγρ. 2 του άρθρου 46 του Ν. 4389/2016, η οποία αντικαταστάθηκε από 12.12.2020 με το άρθρο 53 του Ν. 4646/2020, με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προσαυξανόμενου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεών της πλέον των διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές.

Σε περίπτωση μεταβολής του Επιτοκίου Αναφοράς, η προκύπτουσα νέα βάση υπολογισμού του φόρου από την πρώτη ημέρα του επόμενου της μεταβολής μήνα.

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. Κατά τον υπολογισμό του παραπάνω φόρου δε λαμβάνονται υπόψη τα ακίνητα που κατέχουν άμεσα ή έμμεσα θυγατρικές των ΑΕΕΑΠ, εφόσον αυτά αναγράφονται διακεκριμένα στις καταστάσεις επενδύσεων τους.

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 δε δημιουργούνται αντίστοιχα αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις ή/και υποχρεώσεις.

**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, αναβάλλονται και αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα έτσι ώστε να αντιστοιχίζονται με τα έξοδα που προορίζονται να αποζημιώσουν.

Οι κρατικές επιχορηγήσεις που σχετίζονται με την αγορά ενσώματων παγίων, περιλαμβάνονται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις ως αναβαλλόμενες κρατικές επιχορηγήσεις και μεταφέρονται ως έσοδα στην κατάσταση αποτελεσμάτων με την σταθερή μέθοδο, κατά την διάρκεια της αναμενόμενης ωφέλιμης ζωής των σχετικών περιουσιακών στοιχείων.

**Προβλέψεις**

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

**Αναγνώριση εσόδων**

Τα συνήθη έσοδα της Εταιρείας προέρχονται κυρίως από λειτουργικές μισθώσεις. Τα έσοδα των λειτουργικών μισθώσεων αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα με την σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Όταν η Εταιρεία παρέχει κίνητρα στους μισθωτές της, το κόστος των κινήτρων αναγνωρίζεται με την ίδια μέθοδο κατά την διάρκεια της μίσθωσης, μειωτικά των εσόδων της λειτουργικής μίσθωσης. Τα μεταβλητά μισθώματα όπως ενοίκια βάσει κύκλου εργασιών των μισθωτών, καταχωρούνται ως έσοδα, στις περιόδους που γνωστοποιούνται στην Εταιρεία.

Ενδεχόμενα έσοδα από πώληση ακινήτων και λοιπών παγίων αναγνωρίζονται με την πραγματοποίηση της πώλησης.

**Έσοδα και Έξοδα από Τόκους**

Τα έσοδα από τόκους, που αφορούν σε τόκους από καταθέσεις όψεως και προθεσμίας, καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

Όταν ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ή μια ομάδα παρόμοιων τέτοιων στοιχείων έχει υποστεί απομείωση, τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται χρησιμοποιώντας το επιτόκιο που χρησιμοποιήθηκε για να προεξοφληθούν οι μελλοντικές ταμειακές ροές για τον σκοπό της επιμέτρησης της ζημίας απομείωσης.

Η μέθοδος του πραγματικού επιτοκίου είναι μία μέθοδος υπολογισμού του αποσβεσμένου κόστους ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου ή μιας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης και επιμερισμού των εσόδων ή

εξόδων από τόκους κατά τη διάρκεια της σχετικής περιόδου. Το πραγματικό επιτόκιο είναι εκείνο το επιτόκιο που προεξοφλεί με ακρίβεια μελλοντικές καταβολές τοις μετρητοίς ή εισπράξεις για τη διάρκεια της αναμενόμενης ζωής του χρηματοοικονομικού μέσου ή, όταν απαιτείται, για συντομότερο διάστημα, στην καθαρή λογιστική αξία του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή τις υποχρέωσης. Κατά τον υπολογισμό του πραγματικού επιτοκίου, η Εταιρεία υπολογίζει τις ταμειακές ροές λαμβάνοντας υπόψη όλους τους συμβατικούς όρους που διέπουν το χρηματοοικονομικό μέσο (για παράδειγμα, προπληρωμές) αλλά δεν θα λαμβάνει υπόψιν μελλοντικές πιστωτικές ζημίες. Στον υπολογισμό περιλαμβάνονται όλες οι αμοιβές και οι μονάδες που καταβλήθηκαν ή ελήφθησαν μεταξύ των συμβαλλόμενων που αποτελούν αναπόσπαστο μέρος του πραγματικού επιτοκίου, τα κόστη συναλλαγής και κάθε επαύξηση ή έκπτωση.

**Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη**

Στα συνδεδεμένα μέρη περιλαμβάνεται ο μοναδικός μέτοχος της Εταιρείας, καθώς και οι επιχειρήσεις, στις οποίες οι ως άνω μέτοχοι και η Εταιρεία διατηρούν τον έλεγχο ή ασκούν ουσιώδη επιρροή στη διαχείριση και οικονομική πολιτική τους. Επίσης, ως συνδεδεμένα μέρη θεωρούνται τα μέλη της Διοίκησης της Εταιρείας, στενά συγγενικά με αυτά πρόσωπα, εταιρείες που κατέχονται από αυτά ή στις οποίες τα τελευταία έχουν ουσιώδη επιρροή στη διαχείριση και οικονομική πολιτική τους. Όλες οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, πραγματοποιούνται ουσιαστικά με όρους ίδιους με εκείνους που ισχύουν για παρόμοιες συναλλαγές με μη συνδεδεμένα μέρη, συμπεριλαμβανομένων επιτοκίων και εξασφαλίσεων και δεν εμπεριέχουν κίνδυνο υψηλότερο του κανονικού.

**Συμψηφισμός**

Η απεικόνιση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του καθαρού ποσού που προκύπτει από συμψηφισμό χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων επιτρέπεται, μόνο εφόσον υφίσταται συμβατικό δικαίωμα που επιτρέπει το συμψηφισμό των ποσών που έχουν καταχωρηθεί και παράλληλα υπάρχει πρόθεση είτε για ταυτόχρονο διακανονισμό του συνολικού ποσού, τόσο του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου όσο και της υποχρέωσης αντίστοιχα, είτε για διακανονισμό του καθαρού ποσού που προκύπτει μετά το συμψηφισμό.

**Κέρδη / (Ζημίες) ανά Μετοχή**

Ο δείκτης των βασικών κερδών ανά μετοχή (EPS) υπολογίζεται διαιρώντας το καθαρό κέρδος ή τη ζημία της περιόδου που αναλογεί στους κοινούς μετόχους με το μέσο σταθμισμένο αριθμό των κοινών μετοχών σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια της περιόδου, αφαιρούμενων των μετοχών που αποκτήθηκαν από την Εταιρεία και κατέχονται ως ίδιες μετοχές. Τα προσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας τα καθαρά κέρδη που αναλογούν στους μετόχους με το μέσο σταθμισμένο αριθμό κοινών μετοχών που είναι σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια κάθε έτους (προσαρμοσμένος με τη επίδραση των δικαιωμάτων προαίρεσης αγοράς μετοχών).

## 3. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές στην Εφαρμογή των Λογιστικών Αρχών

Η σύνταξη των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ προϋποθέτει τη διενέργεια εκτιμήσεων και παραδοχών από τη Διοίκηση, οι οποίες επηρεάζουν τόσο τα λογιστικά υπόλοιπα των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, όσο και τα έσοδα και έξοδα που αναγνωρίσθηκαν στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας. Η Διοίκηση της Εταιρείας πιστεύει ότι οι υποκειμενικές κρίσεις, εκτιμήσεις και παραδοχές που έχουν διενεργηθεί κατά τη σύνταξη των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων είναι οι κατάλληλες δεδομένων των γεγονότων που ίσχυαν κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021 και ήταν παρόμοιες με αυτές που εφαρμόστηκαν κατά τη σύνταξη των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2020.

Οι εκτιμήσεις και οι παραδοχές αξιολογούνται διαρκώς και βασίζονται στην ιστορική εμπειρία και σε άλλους παράγοντες, συμπεριλαμβανομένων αναμενόμενων μελλοντικών γεγονότων που, υπό τις παρούσες συνθήκες, αναμένεται να πραγματοποιηθούν.

Η Εταιρεία προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων. Οι εκτιμήσεις αυτές, εξ' ορισμού, σπάνια ταυτίζονται με τα πραγματικά αποτελέσματα τα οποία προκύπτουν. Οι εκτιμήσεις και παραδοχές που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων στην επόμενη οικονομική περίοδο έχουν ως εξής:

**Επιπτώσεις της πανδημίας COVID-19 στην εκτίμηση της εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας**

Κατά την διάρκεια της χρήσης 2021, λόγω της εξάπλωσης ης πανδημίας του COVID-19, σημειώθηκε σημαντική επιδείνωση των οικονομικών συνθηκών. Η πανδημία του κορωνοϊού έχει δημιουργήσει πιέσεις στην παγκόσμια οικονομία, καθώς τα μέτρα που επιβλήθηκαν με σκοπό τον περιορισμό εξάπλωσης της πανδημίας έχουν επιφέρει πλήγμα, στην οικονομική δραστηριότητα και στις αγορές. Μέσα σε αυτό το περιβάλλον, είναι φυσικό η αγορά ακινήτων να διέρχεται μία περίοδο αβεβαιότητας. Λόγω της εξάπλωσης της πανδημίας έχουν πληγεί οικονομικά επιχειρήσεις που δραστηριοποιούνται στον κλάδο του τουρισμού και στο λιανικό εμπόριο.

Οι αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα της 31.12.2021 αποτιμώνται από ανεξάρτητους εκτιμητές οι οποίοι έχουν χρησιμοποιήσει εύλογες παραδοχές και κατάλληλα δεδομένα για την ανάπτυξη κατάλληλων υποθέσεων προσδιορισμού της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα. 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.

**Εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας**

Η πλέον κατάλληλη ένδειξη της εύλογης αξίας των επενδύσεων της Εταιρείας είναι οι τρέχουσες αξίες που ισχύουν σε μια συναφή αγορά βάσει εκτιμήσεων που διενεργεί η Εταιρεία. Οι εκτιμήσεις των επενδύσεων σε ακίνητα πραγματοποιούνται από ανεξάρτητους εκτιμητές στο τέλος κάθε εταιρικής χρήσης. 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 έγιναν οι αντίστοιχες συναλλαγές σε εκείνες τις τιμές, και
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 αυτό, 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 πραγματοποιηθείσες συναλλαγές της Εταιρείας και με εκείνες που ανακοινώνονται από την αγορά. Τα προσδοκώμενα μελλοντικά μισθώματα προσδιορίζονται βάσει των τρεχόντων ενοικίων όπως ισχύουν στην αγορά, για παρεμφερή ακίνητα, στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση.

**Σημαντικοί Κίνδυνοι**

**Κίνδυνος τιμών**

Η Εταιρεία δεν κατέχει χρηματοοικονομικά μέσα διαθέσιμα προς πώληση ή χρηματοοικονομικά μέσα στην εύλογη αξία μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων. Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας των ακινήτων της και της μείωσης των μισθωμάτων. Η αρνητική μεταβολή τόσο στην εύλογη αξία των ακινήτων του χαρτοφυλακίου της όσο και των μισθωμάτων επηρεάζουν άμεσα την χρηματοοικονομική θέση της και πιο συγκεκριμένα τα στοιχεία του ενεργητικού της και την κερδοφορία της. Αναφορικά δε με το επίπεδο των τιμών των μισθωμάτων, η Εταιρεία περιορίζει τον κίνδυνο αυτό μέσω των λειτουργικών

μισθώσεων οι οποίες είναι μακροχρόνιες. Επιπλέον, οι ετήσιες αναπροσαρμογές των μισθωμάτων του ακινήτου συνδέονται με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (Δ.Τ.Κ) ενώ σε περίπτωση αρνητικού πληθωρισμού δεν υπάρχει μεταβολή στα μισθώματα.

**Πιστωτικός κίνδυνος (Επισφάλειες από μισθωτές)**

Η Εταιρεία, συνάπτει συμβάσεις μίσθωσης με φερέγγυους μισθωτές προκειμένου να ελαχιστοποιήσει κατά το δυνατό τον πιστωτικό της κίνδυνο. Τα ταμειακά διαθέσιμά της είναι κατατεθειμένα σε τράπεζες στο εσωτερικό. Ως εκ τούτου εκτιμά ότι ο πιστωτικός κίνδυνος που αφορά στην είσπραξη των μισθωμάτων της δεν είναι σημαντικός.

Ένα σημαντικό μέρος της έκθεσης της Εταιρείας σε πιστωτικό κίνδυνο προέρχεται από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, καθώς ένα μεγάλο τμήμα του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρείας είναι μισθωμένο σε εταιρείες συνδεδεμένες. Το ποσοστό των μισθωμάτων που προέρχεται από θυγατρικές και συνδεδεμένες εταιρείες σε ετησιοποιημένη βάση ανέρχεται κατά την 31.12.2021 και την 31.12.2020 στο 100% των συνολικών εσόδων από μισθώματα.

**Κίνδυνος πληθωρισμού**

Η έκθεση της Εταιρείας σε πληθωριστικό κίνδυνο είναι ελαχιστοποιημένη, καθώς σε όλες τις μισθωτικές συμβάσεις προβλέπονται ετήσιες αναπροσαρμογές των μισθωμάτων με βάση τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή, ενώ παράλληλα προβλέπεται ότι σε περίπτωση αρνητικής μεταβολής τα μισθώματα να μην μεταβάλλονται.

**Κίνδυνος ρευστότητας**

Η Εταιρεία διαθέτει επαρκή διαθέσιμα για την κάλυψη των ούτως ή άλλως χαμηλών βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεών της. Επιπλέον, η Εταιρεία εκτιμά ότι τα μισθώματα που λαμβάνει από την μίσθωση των ακινήτων της θα είναι επαρκή για την κάλυψη των λειτουργικών εξόδων και βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεών της.

**Κίνδυνος ταμειακών ροών**

Η Εταιρεία έχει ταμειακές εισροές από τη μίσθωση των ακινήτων της, οι οποίες είναι επαρκείς για να καλύψουν τις αντίστοιχες εκροές και δεν διαθέτει δανεισμό ο οποίος να την εκθέσει σε κίνδυνο ταμειακών ροών.

**Περιβαλλοντικά Ζητήματα**

Η Εταιρεία αναγνωρίζει την σημαντικότητα μιας ισορροπημένης οικονομικής ανάπτυξης σε αρμονία με το περιβάλλον για τον λόγο αυτό υιοθετεί βέλτιστες πρακτικές ώστε να εξασφαλίζει ότι οι δραστηριότητες που

αναλαμβάνει με την ιδιότητα του ιδιοκτήτη και του διαχειριστή ακινήτων θα ελαχιστοποιούν τις αρνητικές επιπτώσεις για το περιβάλλον. Σκοπός της Εταιρείας είναι να εξασφαλίζει ότι οι πολιτικές της προωθούν ενεργά την προστασία του περιβάλλοντος. Η Εταιρεία έχει θέσει τους ακόλουθους περιβαλλοντικούς στόχους:

- Διαρκής αναβάθμιση των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας, με στόχο την βελτίωση των ενεργειακών και περιβαλλοντικών επιδόσεών τους.
- Επιλογή προμηθευτών και συνεργατών που ακολουθούν φιλικές προς το περιβάλλον πρακτικές.

**Εργασιακά ζητήματα**

Η Εταιρεία κατά την χρήση 2021 δεν απασχόλησε προσωπικό. Εφόσον κριθεί μελλοντικά απαραίτητη η πρόσληψη προσωπικού, αυτό θα επιλεγεί με βάση την αρχή των ίσων ευκαιριών. Μελλοντικοί υποψήφιοι θα κριθούν αποκλειστικά με γνώμονα τις ικανότητές τους και την εμπειρία τους, ανεξάρτητα από το φύλο, την ηλικία ή άλλα χαρακτηριστικά.

**Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη**

Όλες οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη διενεργούνται βάσει της αρχής των ίσων αποστάσεων (σύμφωνα με τους συνήθεις εμπορικούς όρους για αντίστοιχες συναλλαγές με τρίτους). Οι σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, όπως ορίζονται από το Δ.Λ.Π. 24, περιγράφονται αναλυτικά στη σημείωση 19 των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021.

## 4. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας και οι μεταβολές αυτών για το 2020 και το 2021 παρουσιάζονται στον επόμενο πίνακα.

| | **Μεταφορικά μέσα** | **Σύνολο ενσώματων παγίων** |
|---|---|---|
| **Αξία κτήσης** | | |
| **Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2020** | **9.700** | **9.700** |
| **Προσθήκες** | 0 | **0** |
| **Πωλήσεις** | 0 | **0** |
| **Μεταφορά σε ακίνητα επένδυσης** | 0 | **0** |
| **Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2020** | **9.700** | **9.700** |
| | | |
| **Συσσωρευμένες Αποσβέσεις** | | |
| **Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2020** | **0** | **0** |
| **Αποσβέσεις χρήσεως** | 0 | **0** |
| **Πωλήσεις/μειώσεις** | 0 | **0** |

| | Μεταφορικά μέσα | Σύνολο ενσώματων παγίων |
|---|---|---|
| **Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2020** | **0** | **0** |
| **Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2020** | **9.700** | **9.700** |
| **Αξία κτήσης** | | |
| **Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2021** | **9.700** | **9.700** |
| **Προσθήκες** | 0 | **0** |
| **Πωλήσεις** | 0 | **0** |
| **Μεταφορά σε ακίνητα επένδυσης** | 0 | **0** |
| **Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021** | **9.700** | **9.700** |
| **Συσσωρευμένες Αποσβέσεις** | | |
| **Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2021** | **0** | **0** |
| **Αποσβέσεις χρήσεως** | 0 | **0** |
| **Πωλήσεις/μειώσεις** | 0 | **0** |
| **Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021** | **0** | **0** |
| **Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2021** | **9.700** | **9.700** |

## 5. Επενδύσεις σε ακίνητα

Οι επενδύσεις σε ακίνητα για την Εταιρεία τα έτη 2020 και 2021 ήταν αυτές του παρακάτω πίνακα.

| | Γήπεδα-Οικόπεδα | Κτίρια | Σύνολο επενδυτικών ακινήτων |
|---|---|---|---|
| **Υπόλοιπο 01.01.2020** | **1.650.000** | **4.950.000** | **6.600.000** |
| **Άμεση απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητα** | 0 | 0 | **0** |
| **Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα** | 0 | 0 | **0** |
| **Πωλήσεις/Μειώσεις επενδύσεων σε ακίνητα** | 0 | 0 | **0** |
| **Μεταφορά από ενσώματα περιουσιακά στοιχεία** | 0 | 0 | **0** |
| **Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία** | -205.000 | -615.000 | **-820.000** |
| **Υπόλοιπο 31.12.2020** | **1.445.000** | **4.335.000** | **5.780.000** |
| **Υπόλοιπο 01.01.2021** | **1.445.000** | **4.335.000** | **5.780.000** |
| **Άμεση απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητα** | 0 | 0 | **0** |
| **Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα** | 0 | 0 | **0** |
| **Πωλήσεις/Μειώσεις επενδύσεων σε ακίνητα** | 0 | 0 | **0** |
| **Μεταφορά από ενσώματα περιουσιακά στοιχεία** | 0 | 0 | **0** |

| | Γήπεδα-Οικόπεδα | Κτίρια | Σύνολο επενδυτικών ακινήτων |
|---|---|---|---|
| **Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία** | 270.000 | 810.000 | **1.080.000** |
| **Υπόλοιπο 31.12.2021** | **1.715.000** | **5.145.000** | **6.860.000** |

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις ΑΕΕΑΠ και τις θυγατρικές τους, οι αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα αποτιμώνται από ανεξάρτητους εκτιμητές δύο φορές σε κάθε εταιρική χρήση. Στις εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα, έχει ληφθεί υπόψιν η βέλτιστη χρήση τους, δεδομένης της νομικής τους κατάστασης, των τεχνικών χαρακτηριστικών τους και των επιτρεπόμενων χρήσεων.

Σύμφωνα με την ΚΥΑ 26294/Β1425/19.7.2000 για τον καθορισμό μεθόδων αποτίμησης των στοιχείων ακίνητης περιουσίας του ενεργητικού των ΑΕΕΑΠ, οι εκτιμήσεις βασίζονται σε τουλάχιστον δύο μεθόδους.

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται οι μέθοδοι που χρησιμοποιήθηκαν για την διενέργεια της εκτίμησης των ακινήτων, για την 31.12.2021:

| Χώρα | Περιοχή | Κατηγορία Εύλογης Αξίας | Χρήση | Εύλογη αξία | Μέθοδος εκτίμησης | Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα | Προεξοφλητικό επιτόκιο (%) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Ελλάδα** | Πέλλης 6, Κηφισιά | 3 | Ξενοδοχείο | 3.900.000 | Μέθοδος Εισοδήματος/Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (DCF) 5%, Μέθοδος εκτίμησης κερδών 95% | - | - |
| **Ελλάδα** | Άρεως 72, Κηφισιά | 3 | Κατοικία | 1.360.000 | Μέθοδος Εισοδήματος/Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (DCF) 5%, Μέθοδος εκτίμησης κερδών 95% | - | - |
| **Ελλάδα** | Λ. Πεντέλης 143, Μελίσσια | 3 | Ξενοδοχείο | 1.600.000 | Μέθοδος Εισοδήματος/Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (DCF) 5%, Υπολειμματική Μέθοδος 95% | - | - |

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται οι αντίστοιχες μέθοδοι που χρησιμοποιήθηκαν για την διενέργεια της εκτίμησης του ακινήτου για την 31.12.2020:

| Χώρα | Περιοχή | Κατηγορία Εύλογης Αξίας | Χρήση | Εύλογη αξία | Μέθοδος εκτίμησης | Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα | Προεξοφλητικό επιτόκιο (%) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Ελλάδα** | Πέλλης 6, Κηφισιά | 3 | Ξενοδοχείο | 3.110.000 | Μέθοδος Εισοδήματος/Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (DCF) 5%, Μέθοδος εκτίμησης κερδών 95% | - | - |

| Χώρα | Περιοχή | Κατηγορία Εύλογης Αξίας | Χρήση | Εύλογη αξία | Μέθοδος εκτίμησης | Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα | Προεξοφλητικό επιτόκιο (%) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Ελλάδα** | Άρεως 72, Κηφισιά | 3 | Κατοικία | 1.470.000 | Μέθοδος Εισοδήματος/Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (DCF) 5%, Μέθοδος εκτίμησης κερδών 95% | - | - |
| **Ελλάδα** | Λ. Πεντέλης 143, Μελίσσια | 3 | Ξενοδοχείο | 1.200.000 | Μέθοδος Εισοδήματος/Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (DCF) 5%, Υπολειμματική Μέθοδος 95% | - | - |

Το σύνολο των επενδύσεων σε Ακίνητα εντάσσεται στο επίπεδο «3», σύμφωνα με το IFRS 13, για τις διαδικασίες μέτρησης της Εύλογης Αξίας. Για την εξαγωγή της Εύλογης αξίας των άνω Περιουσιακών στοιχείων χρησιμοποιούνται μη παρατηρήσιμα στοιχεία, λόγω της φύσης τους, της αγοράς και της δυσκολίας ρευστοποίησης τους. Τα μη παρατηρήσιμα στοιχεία αφορούν τις βέλτιστες πληροφορίες οι οποίες δύναται να είναι εταιρικά διαθέσιμες, καθώς και δεδομένα λοιπών συμμετεχόντων στην αγορά.

Η τελευταία εκτίμηση των ακινήτων της εταιρείας πραγματοποιήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές με ημερομηνία αναφοράς την 31 Δεκεμβρίου 2021, όπως προβλέπεται και από τις σχετικές διατάξεις του Ν.2778/1999, όπως ισχύει. Για το χαρτοφυλάκιο της εταιρείας χρησιμοποιήθηκαν τρεις μέθοδοι: Μέθοδος Εισοδήματος/Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (DCF), Υπολειμματική Μέθοδος και Μέθοδος Εκτίμησης Κερδών.

Από την παραπάνω εκτίμηση προέκυψε για την εταιρεία το 2021 από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία, κέρδος ύψους € 1.080.000. Το 2020 είχε προκύψει ζημία από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα ύψους € 820.000.

## 6. Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις

| | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|---|---|---|
| Εμπορικές απαιτήσεις | 0 | 1.294 |
| Προκαταβολές για αγορά παγίων και λοιπές προκαταβολές σε προμηθευτές | 0 | 88 |
| Επιταγές εισπρακτέες (μεταχρονολογημένες) | 0 | 0 |
| **Σύνολο** | **0** | **1.382** |

Για το 2021 δεν υπήρχαν εμπορικές απαιτήσεις.

Οι εμπορικές απαιτήσεις για το 2020 περιλαμβάνουν απαίτηση από ξενοδοχειακό πελάτη από προηγούμενες χρήσεις καθώς και προκαταβολή σε προμηθευτή. Για το 2020 δεν υπήρχαν εμπορικές απαιτήσεις από συνδεδεμένες εταιρείες.

## 7. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

| | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|---|---|---|
| Ταμείο στην έδρα | 133 | 48 |
| Καταθέσεις όψεως σε Ευρώ | 123.094 | 58.326 |
| **Σύνολο** | **123.227** | **58.373** |

Τα ποσά αυτά αφορούν τα διαθέσιμα της εταιρείας στο ταμείο της και στους λογαριασμούς όψεως που τηρεί.

## 8. Μετοχικό κεφάλαιο

| | Αριθμός μετοχών | Μετοχικό κεφάλαιο |
|---|---|---|
| Υπόλοιπο 01.01.2020 | 20.000 | 60.000 |
| Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου | 0 | 0 |
| Υπόλοιπο 31.12.2020 | 20.000 | 60.000 |
| Υπόλοιπο 01.01.2021 | 20.000 | 60.000 |
| Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου | 0 | 0 |
| **Υπόλοιπο 31.12.2021** | **20.000** | **60.000** |

## 9. Έσοδα Επόμενων Χρήσεων & Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

| | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|---|---|---|
| Έσοδα επομένων χρήσεων | 82.689 | 87.178 |
| Ληφθείσες εγγυήσεις από μισθώσεις | 60.480 | 60.480 |
| Κρατικό Δάνειο (Επιστρεπτέα Προκαταβολή) | 104.407 | 103.237 |
| **Σύνολο** | **247.876** | **250.895** |

Στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις περιλαμβάνονται:

- Υπόλοιπο επιχορήγησης αγοράς ενσώματων παγίων το οποίο αποσβένεται σταδιακά και έσοδα από την «Επιστρεπτέα Προκαταβολή» επόμενων ετών καθώς και λογιστικοποίηση εσόδων επόμενων χρήσεων από την «Επιστρεπτέα Προκαταβολή» για το 2021.
- Ποσό 60.480€ που έχει ληφθεί ως εγγύηση από τον μισθωτή για την μίσθωση των 2 ακινήτων
- Ποσό 104.407€ που έχει λάβει η εταιρεία ως «Επιστρεπτέα Προκαταβολή» το 2021 σύμφωνα με τις ΓΔΟΥ 19 (ΦΕΚ 2236Β/2021 όπως ισχύει), ΓΔΟΥ 232 (ΦΕΚ 804Β/2021 όπως ισχύει) και ΓΔΟΥ 420 (ΦΕΚ 1689Β/2021 όπως ισχύει) και ποσό 103.237€ που έχει λάβει η εταιρεία ως «Επιστρεπτέα Προκαταβολή» το 2020 σύμφωνα με τις ΓΔΟΥ 148 (ΦΕΚ 2729Β/2020 όπως ισχύει), ΓΔΟΥ 233 (ΦΕΚ 4471Β/2020 όπως ισχύει) ΓΔΟΥ 281 (ΦΕΚ 5047Β/2020 όπως ισχύει).

## 10. Προμηθευτές, λοιπές βραχυπρόθεσμες & φορολογικές υποχρεώσεις

**Προμηθευτές**

| | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|---|---|---|
| Προμηθευτές εσωτερικού | 4.405 | 0 |
| **Σύνολο** | **4.405** | **0** |

**Τρέχουσες Φορολογικές Υποχρεώσεις**

| | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|---|---|---|
| Φόρος εισοδήματος Β' εξαμήνου | 3.225 | 7.532 |
| Φόρος Προστιθέμενης Αξίας | 8.929 | 3.980 |
| Λοιποί φόροι και τέλη | 1.024 | 3.705 |
| **Σύνολο Υποχρεώσεων από φόρους** | **13.178** | **10.669** |

Στις υποχρεώσεις της εταιρείας για το 2021 και το 2020 περιλαμβάνονται αντίστοιχα:

- Ο φόρος ΑΕΕΑΠ ο οποίος καταβάλλεται εντός Ιανουαρίου του 2022 και του 2021 αντίστοιχα
- Ποσό ΦΠΑ περιόδου Δεκεμβρίου 2021 και 2020 προς καταβολή
- Λοιποί φόροι και τέλη (τέλος επιτηδεύματος, δημοτικοί φόροι κλπ)

**Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις**

| | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|---|---|---|
| Έσοδα επόμενης χρήσης | 10.561 | 10.561 |
| Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένες | 1.600.000 | 1.860.000 |
| Λοιπές υποχρεώσεις | 11.713 | 8.213 |
| **Σύνολο** | **1.622.274** | **1.878.774** |

Τα αναφερόμενα ποσά αφορούν:

- Το βραχυπρόθεσμο τμήμα της επιχορήγησης για αγορά ενσώματων παγίων το οποίο βαρύνει τα αποτελέσματα του έτους
- Υποχρεώσεις προς μητρική ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ (μερίσματα και υπόλοιπο από ποσά που είχαν κατατεθεί σε προηγούμενες χρήσεις έναντι Αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου και η οποία ακυρώθηκε με την από 11/12/2020 Απόφαση ΔΣ)
- Λοιπές υποχρεώσεις προς διάφορους πιστωτές

## 11. Κύκλος εργασιών

| | 01.01.2021-31.12.2021 | 01.01.2020-31.12.2020 |
|---|---|---|
| Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων | 181.440 | 205.920 |
| Αποζημίωση υποχρεωτικών μειώσεων μισθώσεων | 108.864 | |
| **Σύνολο** | **290.304** | **205.920** |

Η αποζημίωση υποχρεωτικών μειώσεων μισθώσεων αφορά την κρατική αποζημίωση για την Εταιρεία σύμφωνα με την σχετική νομοθεσία.

## 12. Άμεσα Έξοδα Σχετιζόμενα με Επενδύσεις σε Ακίνητα

| | 01.01.2021 - 31.12.2021 | 01.01.2020 - 31.12.2020 |
|---|---|---|
| Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) | 8.042 | 8.042 |
| **Σύνολο** | **8.042** | **8.042** |

## 13. Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα

| | 01.01.2021 - 31.12.2021 | 01.01.2020 - 31.12.2020 |
|---|---|---|
| Αμοιβές τρίτων | 4.160 | 3.500 |
| Φόροι-Τέλη | 2.848 | 1.749 |
| Διάφορα έξοδα | 6.633 | 24.761 |
| **Σύνολο** | **13.641** | **30.010** |

Τα ποσά αυτά περιλαμβάνουν για το 2021 και το 2020:

- Αμοιβές τρίτων (λογιστές, ορκωτοί ελεγκτές, λοιποί εξωτερικοί συνεργάτες)
- Διάφορους φόρους & τέλη
- Διάφορα έξοδα (ενοίκιο εγκατάστασης, αμοιβές δικηγόρων & δικ. επιμελητών κλπ.)

## 14. Λοιπά έσοδα

| | 01.01.2021 - 31.12.2021 | 01.01.2020 - 31.12.2020 |
|---|---|---|
| Έσοδο από Επιστρεπτέα Προκαταβολή | 60.507 | 0 |
| Έσοδα από αχρησιμοποίητες προβλέψεις | 0 | 12.747 |
| Λοιπά | 14.192 | 7.061 |
| **Σύνολο** | **74.699** | **19.809** |

Τα ποσά αυτά για το 2021 περιλαμβάνουν έσοδα από την «Επιστρεπτέα Προκαταβολή» για το έτος, έσοδα από επιχορήγηση παγίου εξοπλισμού που αναλογούν στην χρήση καθώς και λοιπά έσοδα προηγούμενων χρήσεων.

Αντίστοιχα, για το 2020 τα ποσά περιλαμβάνουν έσοδα από αχρησιμοποίητη σχηματισθείσα πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού, έσοδα από την «Επιστρεπτέα Προκαταβολή» για το έτος καθώς και έσοδα από επιχορήγηση παγίου εξοπλισμού που αναλογούν στην χρήση.

## 15. Λοιπά έξοδα

| | 01.01.2021 - 31.12.2021 | 01.01.2020 - 31.12.2020 |
|---|---|---|
| Έξοδα προηγουμένων χρήσεων | 7.428 | 1.087 |
| Έκτακτα και ανόργανα έξοδα | 8.132 | 536 |
| Ζημίες από ανεπίδεκτες εισπράξεως απαιτήσεις | 1.294 | 0 |
| **Σύνολο** | **16.855** | **1.623** |

Τα ποσά αυτά περιλαμβάνουν έξοδα προηγούμενων χρήσεων (κυρίως αμοιβές Ορκωτών Ελεγκτών – Λογιστών, ζημίες από απαιτήσεις που η Εταιρεία δεν είναι σε θέση να εισπράξει καθώς και διάφορα έκτακτα και ανόργανα έξοδα.

## 16. Χρηματοοικονομικά έσοδα/ (έξοδα)

| | 01.01.2021 - 31.12.2021 | 01.01.2020 - 31.12.2020 |
|---|---|---|
| Διάφορα Τραπεζικά Έξοδα | 51 | 333 |
| Διάφορα Έξοδα | 4.174 | 661 |
| **Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων** | **4.226** | **994** |

## 17. Φόρος εισοδήματος

| | 01.01.2021 – 31.12.2021 | 01.01.2020 – 31.12.2020 |
|---|---|---|
| Φόρος Α.Ε.Ε.Α.Π. | 6.164 | 6.341 |
| **Σύνολο** | **6.164** | **6.341** |

Η Εταιρεία ως 100% θυγατρική εταιρείας Α.Ε.Ε.Α.Π. στην Ελλάδα, φορολογήθηκε σύμφωνα με την παράγρ. 3 του άρθρου 31 του Ν. 2778/1999, όπως είχε αντικατασταθεί από 01.06.2017 με την παράγρ. 2 του άρθρου 46 του Ν. 4389/2016, με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προσαυξανόμενου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον των διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Ο οφειλόμενος φόρος του εξαμήνου δεν μπορούσε να είναι μικρότερος του 0,375% του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεών της πλέον των διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές, σύμφωνα με την παρ. 2 του αρ. 45 του Ν. 4839/2016.

Για το Β’ εξάμηνο 2020 και στο εξής η Εταιρεία φορολογείται σύμφωνα με την παράγρ. 3 του άρθρου 31 του Ν. 2778/1999, η οποία αντικαταστάθηκε από τις 12.12.2020 με το άρθρο 53 του Ν. 4646/2020, με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προσαυξανόμενου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεών της πλέον των διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές.

Σε περίπτωση μεταβολής του Επιτοκίου Αναφοράς, η προκύπτουσα νέα βάση υπολογισμού του φόρου από την πρώτη ημέρα του επόμενου της μεταβολής μήνα.

Σύμφωνα με το παραπάνω, οι φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρείας υπολογίζονται αποκλειστικά βάσει του ύψους των επενδύσεών της σε ακίνητα, πλέον των ταμειακών διαθεσίμων του και όχι βάσει των κερδών της. Η Εταιρεία φορολογείται ανά εξάμηνο και καταβάλλει τον φόρο που αναλογεί ως άνω, εντός 20 ημερών από την λήξη του εξαμήνου. Για τον λόγο αυτό, δεν προκύπτουν προσωρινές διαφορές φορολογίας και επομένως δε δημιουργούνται αντίστοιχα αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις ή/και υποχρεώσεις.

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.

## 18. Κέρδη / (Ζημίες) ανά Μετοχή

Ο δείκτης των βασικών κερδών ανά μετοχή (EPS) υπολογίζεται διαιρώντας το καθαρό κέρδος ή τη ζημία της χρήσεως που αναλογεί στους μετόχους της Εταιρείας, με το μέσο σταθμισμένο αριθμό των κοινών μετοχών σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια της χρήσης, όπως παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα.

| | **01.01.2021 - 31.12.2021** | **01.01.2020 - 31.12.20** |
|---|---|---|
| Κέρδη/(Ζημίες) μετά από φόρους | 1.396.076 | -641.282 |
| Μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών | 20.000 | 20.000 |
| **Βασικά κέρδη / (Ζημίες) ανά μετοχή (ποσά σε € )** | **69,80** | **-32,06** |

## 19. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη που έλαβαν χώρα κατά τη διάρκεια των περιόδων που απεικονίζονται στις οικονομικές καταστάσεις, καθώς και τα υπόλοιπα με τις συνδεδεμένες οντότητες στο τέλος κάθε περιόδου αναφοράς, παρατίθενται ακολούθως:

| | **31.12.2021** | **31.12.2021** | **01.01.2021 ως 31.12.2021** | |
|---|---|---|---|---|
| **Κατηγορία** | **Απαιτήσεις** | **Υποχρεώσεις** | **Έσοδα** | **Έξοδα** |
| **Μισθώματα** | | | | |
| ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ | | | | 2.639 |
| Hotel Cluster Τουριστική & Ξενοδοχειακή Α.Ε. | | | 181.440 | |
| **Λοιπά** | | | | |
| ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ | | 1.600.000 | | |
| **Σύνολα** | **0** | **1.600.000** | **181.440** | **2.639** |

Τα αντίστοιχα μεγέθη για το 2020 είχαν ως εξής:

| | 31.12.2020 | 31.12.2020 | 01.01.2020 ως 31.12.2020 | |
|---|---|---|---|---|
| **Κατηγορία** | **Απαιτήσεις** | **Υποχρεώσεις** | **Έσοδα** | **Έξοδα** |
| **Μισθώματα** | | | | |
| ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ | | | | 2.636 |
| Hotel Cluster Τουριστική & Ξενοδοχειακή Α.Ε. | | | 205.920 | |
| **Λοιπά** | | | | |
| ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ | | 1.860.000 | | |
| **Σύνολα** | **0** | **1.860.000** | **205.920** | **2.636** |

## 20. Ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις

Από τη χρήση 2011 και εντεύθεν, οι Ελληνικές Ανώνυμες Εταιρίες και οι Εταιρείες Περιορισμένης Ευθύνης που οι ετήσιες οικονομικές τους καταστάσεις ελέγχονται υποχρεωτικά, λαμβάνουν «Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης», σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 82 παραγρ.5 του Ν. 2238/1994 και του άρθρου 65Α του Ν. 4174/2013 όπως ισχύει. Το πιστοποιητικό αυτό εκδίδεται μετά από έλεγχο που διενεργείται, παράλληλα με τον έλεγχο της οικονομικής διαχείρισης, ως προς την εφαρμογή των φορολογικών διατάξεων σε φορολογικά αντικείμενα. Φορολογικές παραβάσεις, καθώς και μη απόδοση ή ανακριβής απόδοση φόρων που διαπιστώνονται από τα τηρούμενα βιβλία και στοιχεία, κατά τη διενέργεια του ελέγχου, αναφέρονται αναλυτικά στο πιστοποιητικό αυτό. Αν από το πιστοποιητικό προκύπτουν συγκεκριμένα φορολογικά δεδομένα για την ελεγχθείσα εταιρεία με τα οποία συμφωνεί και η αρμόδια ελεγκτική φορολογική αρχή, το εν λόγω πιστοποιητικό αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα των εκθέσεων ελέγχου της ως άνω αρχής.

Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις 2016 έως και 2021, επομένως οι φορολογικές υποχρεώσεις της για τις χρήσεις αυτές δεν έχουν καταστεί οριστικές. Για τις χρήσης 2017 ως και 2020, ο φορολογικός έλεγχος για την έκδοση «Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης», διενεργήθηκε από την Εταιρεία «BDO ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ Α.Ε.» και το σχετικό πιστοποιητικό φορολογικής συμμόρφωσης εκδόθηκε χωρίς επιφύλαξη. Για τη χρήση 2021 ο φορολογικός έλεγχος για την έκδοση «Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης», είναι ήδη σε εξέλιξη από την Εταιρεία «BDO ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ Α.Ε.». Η διοίκηση της Εταιρείας δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν αυτών που καταχωρήθηκαν και απεικονίζονται στις οικονομικές καταστάσεις.

## 21. Μεταγενέστερα γεγονότα

Δεν υπάρχουν σημαντικά γεγονότα μεταγενέστερα της ημερομηνίας των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων που να αφορούν την Εταιρεία για τα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Δ.Π.Χ.Α..

Κηφισιά, 28 Φεβρουαρίου 2022

| | | |
|---|---|---|
| Στυλιανός Αλεξίου | Δαυίδ Αράρ | Αρβανίτη Γεωργία |
| Πρόεδρος Δ.Σ<br>& Διευθύνων Σύμβουλος | Μέλος Δ.Σ. | Οικονομική Διευθύντρια<br>ΑΡ.Μ.Ο.Ε 0105947 Α' ΤΑΞΗΣ |