Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2022.11.18 14:01:36 EET
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:2103382116/ΕΠΕ:2103382115/ΟΕ&ΕΕ:2103382243/ΙΚΕ:2103382317/

ΑΛΛΟΔΑΠΕΣ:2103382226/ΛΟΙΠΕΣ:2103382372
E-mail: info@acci.gr

Αθήνα,18/11/2022
Αριθ. Πρωτ.:2818294

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **OMNIVIEW ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**, το διακριτικό τίτλο **OMNIVIEW ΑΚΙΝΗΤΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.** και αριθμό ΓΕΜΗ **007222901000**.

Την **18/11/2022** καταχωρήθηκαν αυτοματοποιημένα στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), με **Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης ,** τα κατωτέρω στοιχεία:

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 3308600 οι εγκεκριμένες από την 30/10/2022 Γενική Συνέλευση οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται για τη χρήση 01/01/2022 έως 31/12/2022.

Β) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 3308601 η από 30/10/2022 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 **«Q.A.S. ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ ΕΠΕ»**, Α.Φ.Μ. 998108287-Δ.Ο.Υ. , Αρ. ΓΕΜΗ 8549801000, και (Δ/νση : null null ΤΚ ,), με αριθμό μητρώου ΣΟΕΛ 151.

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.

OMNIVIEW ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΒΟΥΚΟΥΡΕΣΤΙΟΥ 11 – ΑΘΗΝΑ 106 71
ΑΡ. ΓΕΜΗ 007222901000

Οικονομικές Καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2021
Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα
Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

Περιεχόμενα

ΈΚΘΕΣΗ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ 3

Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και Ελεγκτές 8

Στοιχεία κατάστασης Χρηματοοικονομικής θέσης 9

Στοιχεία Κατάστασης συνολικού Εισοδήματος 10

Στοιχεία Κατάστασης μεταβολών ιδίων κεφαλαίων 11

Στοιχεία Κατάστασης ταμειακών ροών 12

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων 13

1 Γενικές πληροφορίες 13
2 Βάση σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων 13
3 Υιοθέτηση Νέων και Αναθεωρημένων Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) 13
4 Ακολουθούμενες λογιστικές πολιτικές 20
4.1 Ενσώματες ακινητοποιήσεις 20
4.2 Επενδύσεις σε ακίνητα 20
4.3 Μισθώσεις 20
4.4 Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων 21
4.5 Επενδύσεις και άλλα χρηματοοικονομικά στοιχεία 21
4.6 Εμπορικές απαιτήσεις 22
4.7 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών 22
4.8 Μετοχικό κεφάλαιο 22
4.9 Δάνεια 22
4.10 Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος 23
4.11 Αναγνώριση εσόδων 23
4.12 Διανομή μερισμάτων 23
4.13 Χρηματοοικονομικές πληροφορίες κατά τομέα 23
4.14 Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα 23
4.15 Συγκριτικές πληροφορίες 24
5 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου 24
5.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου 24
5.2 Διαχείριση κεφαλαίων 24
5.3 Προσδιορισμός των ευλόγων αξιών 25
6 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της διοικήσεως 25
6.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές 25
7 Επενδύσεις σε ακίνητα 26
8 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις 26
9 Διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα 26
10 Μετοχικό κεφάλαιο 27
11 Λοιπά αποθεματικά 27
12 Δάνεια 27
13 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις 28

14 Αναβαλλόμενη φορολογία **28**
15 Χρηματοοικονομικά έξοδα (έσοδα) - καθαρά **29**
16 Έξοδα ανά κατηγορία **29**
17 Φόρος εισοδήματος **30**
18 Μερίσματα ανά μετοχή **30**
19 Αμοιβές νόμιμων ελεγκτών **30**
20 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις **30**
21 Συναλλαγές της Εταιρείας με συνδεδεμένα μέρη **31**
22 Γεγονότα μετά την ημερομηνία σύνταξης των Οικονομικών Καταστάσεων **31**
Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή **33**

ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
ΤΗΣ
OMNIVIEW ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ 1.1.2021 -31.12.2021 ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΕΤΗΣΙΑ ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ

Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου

Κύριοι Μέτοχοι,

Έχουμε την τιμή να θέσουμε υπ΄ όψιν σας τις Οικονομικές Καταστάσεις για την χρήση 1/1/2021 – 31/12/2021.

Η παρούσα έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της OMNIVIEW ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, έχει συνταχθεί με βάση τις διατάξεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018 και αναφέρεται στις Οικονομικές Καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2021 και της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, οι οποίες συντάχθηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.).

Αναλύοντας τα στοιχεία των Οικονομικών Καταστάσεων, βάσει των ΔΠΧΑ, της χρήσης που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021, αναφέρουμε τα εξής:

1. Εξέλιξη των εργασιών της Εταιρείας και προβλεπόμενη πορεία

1.α Περιγραφή επιχειρηματικού μοντέλου

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στον κλάδο της αγοράς ανάπτυξης και εκμετάλλευσης ακινήτων. Την 31 Δεκεμβρίου 2021 η εταιρεία έχει ολοκληρώσει την ανέγερση πολυκατοικίας στο Κολωνάκι Αττικής και ήδη έχει προσωρήσει σε μίσθωση μέρους του ακινήτου. Η Εταιρεία κατά την άσκηση των δραστηριοτήτων της διατηρεί σε υψηλό επίπεδο την εταιρική ευθύνη και τον σεβασμό προς τους πελάτες της και το περιβάλλον.

1.β Στόχοι, βασικές αξίες και κύριες στρατηγικές

Οι βασικοί στόχοι της Εταιρείας περιλαμβάνουν:

- Τη μίσθωση ολόκληρου του ακινήτου της στο Κολωνάκι Αττικής
- Την ανάπτυξη ή και αγορά νέων ακινήτων σε περίπτωση που παρουσιαστούν ευκαιρίες στον κλάδο του real estate στην Ελλάδα

Η Διοίκηση παρακολουθεί στενά την αγορά ακινήτων και αναζητά νέες επενδυτικές ευκαιρίες.

1.γ Αρχές διοίκησης και εσωτερικά συστήματα διαχείρισης

Η Εταιρεία διοικείται από τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου.

1.δ Ανάλυση Πορείας, Επιδόσεων και Οικονομικής Θέσης της Εταιρείας

Ανάλυση Αποτελεσμάτων Χρήσης 2021

Παρατίθεται πίνακας με τα κονδύλια της κατάστασης αποτελεσμάτων χρήσης:

	2021	2020	Μεταβολή
Έσοδα	96.000	96.000	0,00%
(Ζημιά)/Κέρδος αποτίμησης σε επενδυτικό ακίνητο	-1.570.237	-328.686	377,73%
Μικτές (ζημιές)/κέρδος	**-1.474.237**	**-232.686**	
Έξοδα διοίκησης	-9.237	-5.200	77,63%
Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης	0	138.765	
Λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης καθαρά	-56.001	-47.248	18,53%
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης	**-1.539.475**	**-146.369**	
Χρηματοοικονομικά έσοδα	0	0	
Χρηματοοικονομικά έξοδα	-386.831	-391.034	-1,07%
Καθαρά χρηματοοικονομικά (έξοδα)/έσοδα	**-386.831**	**-391.034**	
(Ζημιές)/Κέρδη προ φόρων	**-1.926.306**	**-537.403**	
Φόρος εισοδήματος	469.722	-42.287	-1210,80%
Ζημιές χρήσης μετά φόρων	**-1.456.584**	**-579.690**	151,27%

Από την έκθεση εκτίμησης της εύλογης αξίας του επενδυτικού ακινήτου προέκυψε μείωση-ζημία Ευρώ 1.570.237 (2020: ζημία Ευρώ 328.686).

Οι ζημιές μετά από φόρους της Εταιρείας για το 2021 ανήλθαν σε Ευρώ 1.456.584 ενώ για το 2020 οι ζημιές ανήλθαν σε Ευρώ 579.690

Ανάλυση κατάστασης χρηματοοικονομικής Θέσης 2021

Οι επενδύσεις σε ακίνητα την 31.12.2021 και 31.12.2020 αποτιμήθηκαν σε Ευρώ 18.170.000 και 19.730.000 αντίστοιχα.

Το κυκλοφορούν ενεργητικό την 31.12.2021 (εμπορικές απαιτήσεις και ταμειακά διαθέσιμα) ανήλθε σε Ευρώ 689.007, μειωμένο σε σχέση με την 31.12.2020 (Ευρώ 864.901).

Το ανεξόφλητο κεφάλαιο του ομολογιακού δανείου την 31.12.2021 μειώθηκε σε Ευρώ 10.725.000 σε σχέση με Ευρώ 10.850.000 την 31.12.2020.

Ανάλυση Ταμειακών Ροών 2021

Το σύνολο των καθαρών ταμειακών εκροών της Εταιρείας για τη χρήση 2021 είναι Ευρώ 171.095, ενώ για τη χρήση 2020 η Εταιρεία παρουσίασε καθαρές ταμειακές εισροές Ευρώ 195.808.

2. Κυριότεροι Κίνδυνοι

2.α Αναφορά στην εφοδιαστική αλυσίδα με μνεία στους κύριους προμηθευτές

Οι υπηρεσίες που λαμβάνει η Εταιρεία αφορούν κυρίως έξοδα συντήρησης και βελτιώσεων των κτιριακών εγκαταστάσεων και λοιπές διοικητικές υπηρεσίες. Η Εταιρεία χρησιμοποιεί διάφορους προμηθευτές.

2.β Μελλοντικές προοπτικές και πως αυτές επηρεάζονται από το υφιστάμενο κανονιστικό πλαίσιο.

Οι προοπτικές της Εταιρείας εξαρτώνται σε μεγάλο βαθμό από τη δυνατότητα ανάκαμψης της ελληνικής αγοράς και της αγοράς ακινήτων συγκεκριμένα. Η Διοίκηση παρακολουθεί τις εξελίξεις και προσπαθεί να εκμισθώσει πλήρως το ακίνητο που έχει ανεγείρει

2.γ Λοιποί κίνδυνοι οι οποίοι σχετίζονται με την δραστηριότητα ή τον κλάδο που η Εταιρεία αναπτύσσεται.

Βασικός κίνδυνος για τον κλάδο των ακινήτων παραμένει η συνεχιζόμενη οικονομική ύφεση στην ελληνική αγορά και η πτώση των τιμών των ακινήτων τόσο για αγορά όσο και για ενοικίαση. Ωστόσο, αναμένεται η Εταιρεία να επανέλθει σε κερδοφόρα πορεία στις επόμενες χρήσεις ειδικά αν καταφέρει να μισθώσει το σύνολο του ακινήτου.

3.Περιβαλλοντικά ζητήματα

Δεν υπάρχουν σημαντικά περιβαλλοντικά θέματα. Η Εταιρεία έχει λάβει νομίμως τις οικοδομικές άδειες που σχετίζονται με τη λειτουργία της. Η Εταιρεία δεσμεύεται να διατηρήσει μια περιβαλλοντικά ευαίσθητη και υπεύθυνη θέση και να διαχειριστεί ανάλογα τις δραστηριότητές της, εφαρμόζοντας προληπτικά μέτρα για την προστασία του περιβάλλοντος.

4. Εργασιακά θέματα

Η Εταιρεία δεν απασχολεί προσωπικό στις χρήσεις 2021 και 2020.

5.Χρηματοοικονομικοί δείκτες

Παρουσιάζονται οι παρακάτω βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες

Δείκτης Κεφαλαιακής Επάρκειας (ίδια κεφάλαια προς σύνολο υποχρεώσεων)

	2021	2020
Ίδια Κεφάλαια	5.513.021	6.572.604
Σύνολο Υποχρεώσεων	13.361.720	14.038.350
Δείκτης Κεφαλαιακής επάρκειας	41,26%	46,82%

Δείκτης Αποδοτικότητας (Καθαρά αποτελέσματα προ φόρων προς ίδια κεφάλαια)

	2021	2020
Καθαρά αποτελέσματα προ φόρων	-1.926.306	-537.403
Ίδια Κεφάλαια	5.513.021	6.572.604
Δείκτης Αποδοτικότητας	-34,94%	-8,18%

Κυκλοφοριακή Ρευστότητα (Κυκλοφορούν Ενεργητικό προς βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις)

	2021	2020
Κυκλοφορούν Ενεργητικό	689.007	864.901
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	656.362	613.270
Δείκτης Κυκλοφ. Ρευστότητας	104,97%	141,03%

6. Επιπλέον πληροφόρηση

6.α Δραστηριότητες στον τομέα έρευνας και ανάπτυξης

Δεν υπήρξε δραστηριότητα της Εταιρείας κατά τη χρήση 2021 στον τομέα έρευνας και ανάπτυξης.

6.β Πληροφορίες που αναφέρονται στην απόκτηση ιδίων μετοχών όπως προβλέπεται στα άρθρα 48 και 49 του Ν. 4548/2018

Στην παρούσα χρήση δεν υπήρξε απόκτηση ιδίων μετοχών όπως περιγράφεται στα άρθρα 48 και 49 του Ν. 4548/2018.

6.γ Υποκαταστήματα

Η Εταιρεία δε διαθέτει υποκαταστήματα

6.δ Χρηματοοικονομικά μέσα και διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων

Σχετικά με τα χρηματοοικονομικά μέσα η εταιρεία έχει εκδόσει ομολογιακό δάνειο. Το επιτόκιο του εν λόγω δανείου της με την Τράπεζα Πειραιώς συνδέεται με το επιτόκιο Euribor.
Επισημαίνεται ότι η εταιρεία δε χρησιμοποιεί σύνθετα παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα.
Η διαχείριση των χρηματοοικονομικών κινδύνων γίνεται από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας.
Η εταιρεία εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους που σχετίζονται περισσότερο με την αποπληρωμή του δανείου ανεξόφλητου ποσού Ευρώ 10.725.000 και αναλύονται κατωτέρω.

Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας είναι ο κίνδυνος που προκύπτει όταν η λήξη των στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων δε συμπίπτουν. Η Εταιρεία δε διατηρεί ενεργητικό υψηλής ρευστότητας και η συνέχεια των εργασιών της θα εξαρτηθεί από την παροχή οικονομικής υποστήριξης που θα της παρέχει ο τελικός μέτοχος. Ο μέτοχος έχει επιβεβαιώσει την πρόθεσή του να συνεχίσει να παρέχει την αναγκαία οικονομική υποστήριξη στην Εταιρεία, τουλάχιστον για περίοδο ενός έτους, από την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων. Επίσης η εταιρεία διαπραγματεύεται συνεχώς τη μεταφορά και αναδιάρθρωση του δανείου της με την τράπεζα Πειραιώς

Κίνδυνος επιτοκίου ταμειακών ροών

Ο επιτοκιακός κίνδυνος από ληφθέντα δάνεια αξιολογείται να είναι σημαντικός δεδομένου ότι η Εταιρεία έχει σημαντικό δανεισμό σε Ευρώ όμως μακροπρόθεσμα λόγω της ιστορικά χαμηλής μεταβλητότητας των επιτοκίων του Ευρώ (συναφθέν δάνειο σε Euribor) και αφού η προβλεπόμενη μεταβλητότητα της αγοράς για μελλοντικές χρήσεις παραμένει χαμηλή δεν αναμένεται οι μεταβολές του να επηρεάσουν σημαντικά τα αποτελέσματα της Εταιρείας.

6.ε Προβλεπόμενη εξέλιξη της εταιρείας:

Η Εταιρεία θα επικεντρωθεί στην επίτευξη των εξής στόχων για το 2022:
-Ολοκλήρωση της μίσθωσης του ακινήτου της στο Κολωνάκι Αττικής που σημαίνει περαιτέρω έσοδα
-Αναζήτηση νέων ευκαιριών στον κλάδο του real estate.

6.στ Σημαντικά γεγονότα μετά την 31.12.2021

Κρίσιμα θέματα όπως οι πληθωριστικές πιέσεις που προέρχονται κυρίως από την αύξηση των τιμών της ενέργειας, οι διαταραχές στις εφοδιαστικές αλυσίδες, η εξέλιξη της πανδημίας της COVID 19, καθώς και οι πρόσφατες γεωπολιτικές εξελίξεις κατόπιν της εισβολής της Ρωσίας στην Ουκρανία, αναμένεται να παραμείνουν στην πρώτη γραμμή του ενδιαφέροντος και να κρίνουν την πορεία της παγκόσμιας και κατ' επέκταση και της Ελληνικής οικονομίας κατά τη διάρκεια του 2022. Η Διοίκηση παρακολουθεί τις εξελίξεις.

Αθήνα, 03 Οκτωβρίου 2022

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
& Δ/ΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Dolphin Capital Investors Ltd

Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και Ελεγκτές

Διοικητικό Συμβούλιο

Dolphin Capital Investors Ltd, ως εκπροσωπείται νομίμως από τον κ. Ήρω Μιλτιάδους, Πρόεδρος & Δ/νων Σύμβουλος από 01/06/2020 εως 31/05/2025

Δαλίτης Μαρίνος, Αντιπρόεδρος από 01/06/2020 εως 31/05/2025

Αναστασίου Αλέξιος, Μέλος από 01/06/2020 εως 31/05/2025

Ελεγκτές

Βαρβιτσιώτης Γ. Παναγιώτης

ΑΜ ΣΟΕΛ 19861

Q.A.S. Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Ε.Π.Ε. Α.Μ. ΣΟΕΛ Ε 151

Πανεπιστημίου 16

10672 Αθήνα

Στοιχεία κατάστασης Χρηματοοικονομικής θέσης

	Σημείωση	2021	2020
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Επενδύσεις σε ακίνητα	7	18.170.000	19.730.000
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	8	6.134	6.454
Συμμετοχές σε συνδεδεμένες επιχειρήσεις		9.600	9.600
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού		**18.185.734**	**19.746.054**
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	8	659.071	663.870
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	9	29.936	201.031
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού		**689.007**	**864.901**
Σύνολο ενεργητικού		**18.874.741**	**20.610.955**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους			
Μετοχικό κεφάλαιο	10	1.972.790	1.893.400
Λοιπά αποθεματικά	11	14.945.816	14.628.206
Αποτελέσματα εις νέον		-11.405.585	-9.949.002
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**5.513.021**	**6.572.604**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Ομολογιακά Δάνεια	12	10.350.000	10.600.000
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	14	2.355.358	2.825.080
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		**12.705.358**	**13.425.080**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Βραχυπρόθεσμα Δάνεια	12	375.000	356.999
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	13	281.362	256.271
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		**656.362**	**613.270**
Σύνολο υποχρεώσεων		**13.361.720**	**14.038.350**
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		**18.874.741**	**20.610.955**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 13 έως 31 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Στοιχεία Κατάστασης συνολικού Εισοδήματος

	Σημείωση	2021	2020
Έσοδα		96.000	96.000
(Ζημιά)/Κέρδος αποτίμησης σε επενδυτικό ακίνητο	7	-1.570.237	-328.686
Μικτές (ζημιές)/κέρδος		**-1.474.237**	**-232.686**
Έξοδα διοίκησης	16	-9.237	-5.200
Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης		0	138.765
Λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης καθαρά	16	-56.001	-47.248
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης		**-1.539.475**	**-146.369**
Χρηματοοικονομικά έσοδα	15	0	0
Χρηματοοικονομικά έξοδα	15	-386.831	-391.034
Καθαρά χρηματοοικονομικά (έξοδα)/έσοδα		**-386.831**	**-391.034**
(Ζημιές)/Κέρδη προ φόρων		**-1.926.306**	**-537.403**
Φόρος εισοδήματος	17	469.722	-42.287
Ζημιές χρήσης μετά φόρων		**-1.456.584**	**-579.690**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 13 έως 31 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Στοιχεία Κατάστασης μεταβολών ιδίων κεφαλαίων

	Μετοχικό κεφάλαιο	Λοιπά Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολα
1-Ιαν-20	**1.893.400**	**13.800.306**	**-9.369.311**	**6.324.395**
Ζημιά χρήσης			-579.690	-579.690
Αυξήσεις κεφαλαίου	0	827.900		827.900
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2020	**1.893.400**	**14.628.206**	**-9.949.001**	**6.572.605**
1-Ιαν-21	**1.893.400**	**14.628.206**	**-9.949.001**	**6.572.605**
Ζημιά χρήσης			-1.456.584	-1.456.584
Αυξήσεις κεφαλαίου	79.390	317.610		397.000
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021	**1.972.790**	**14.945.816**	**-11.405.585**	**5.513.021**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 13 έως 31 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Στοιχεία Κατάστασης ταμειακών ροών

	Σημ.	2021	2020
Λειτουργικές δραστηριότητες			
(Ζημιές) / Κέρδη προ φόρων		-1.926.306	-537.403
Πλέον /(μείον) προσαρμογές για:			
Αποσβέσεις		320	0
Αναπροσαρμογή αξίας ακινήτων	7	1.570.237	328.686
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	15	386.831	391.034
Πιστωτικοί τόκοι και συναφή έσοδα	15	0	0
Λειτουργικές ροές προ μεταβολών του κεφαλαίου κίνησης		**31.082**	**182.317**
Πλέον/ (μείον) προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες:			
Μείωση / (Αύξηση) απαιτήσεων		4.799	-96.932
(Μείωση)/Αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)		25.091	-5.057
Μείον:			
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα		-494.191	-453.734
Σύνολο εκροών από λειτουργικές δραστηριότητες		**-433.220**	**-373.406**
Επενδυτικές δραστηριότητες			
Απόκτηση επενδυτικών ακινήτων		-9.875	-8.686
Σύνολο εκροών από επενδυτικές δραστηριότητες		**-9.875**	**-8.686**
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Έκδοση νέων μετοχών		0	0
Καταθέσεις μετόχων για αύξηση κεφαλαίου	11	397.000	827.900
Αποπληρωμές δανείων		-125.000	-250.000
Σύνολο εισροών από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		**272.000**	**577.900**
Καθαρή αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών χρήσης		**-171.095**	**195.808**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών έναρξης χρήσης		201.031	5.223
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών λήξης χρήσης		**29.936**	**201.031**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 13 έως 31 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

1 Γενικές πληροφορίες

Η OMNIVIEW ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (η «Εταιρεία») δραστηριοποιείται κυρίως στον κλάδο της αγοράς, ανάπτυξης και εκμετάλλευσης ακίνητης περιουσίας. Η Εταιρεία δραστηριοποιείται αποκλειστικά στην Ελλάδα.Η Εταιρεία έχει συσταθεί και είναι εγκατεστημένη στην Ελλάδα και η διεύθυνση της έδρας της και τα κεντρικά γραφεία της είναι στην οδό Βουκουρεστίου 11, Αθήνα.

Η Εταιρεία στη χρήση 2021 δεν απασχολούσε προσωπικό (2020: 0 άτομα).

2 Βάση σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021 (στο εξής οικονομικές καταστάσεις) έχουν καταρτισθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (στο εξής Δ.Π.Χ.Α), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.Όλα τα αναθεωρημένα ή νεοεκδοθέντα Πρότυπα και Διερμηνίες που έχουν εφαρμογή στην Εταιρεία και είναι σε ισχύ την 01 Ιανουαρίου 2021 και 31 Δεκεμβρίου 2021, ελήφθησαν υπόψη για τη σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων της τρέχουσας χρήσης στην έκταση που αυτά είναι εφαρμόσιμα.

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί σύμφωνα με τις παραδεγμένες αρχές του ιστορικού κόστους, εκτός από την αποτίμηση συγκεκριμένων στοιχείων Ενεργητικού και Παθητικού (Επενδύσεις σε ακίνητα, κ.α.).

Αρχή συνέχισης δραστηριότητας

Η Εταιρεία, για τη χρήση που έληξε την 31.12.2021 εμφανίζει ζημίες προ φόρων και αρνητικές λειτουργικές ροές. Παρ' όλα αυτά, θεωρείται δεδομένη η στήριξη των μετόχων για την κάλυψη χρηματοδότησης των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων και των λειτουργικών ζημιών της εταιρείας. Συνεπώς οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας.

Ισοτιμία λειτουργική και αναφοράς

Οι οικονομικές καταστάσεις εκφράζονται σε Ευρώ, που αποτελεί το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρείας. Όλη η οικονομική πληροφόρηση παρουσιάζεται σε Ευρώ, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά.

Χρήση κρίσεων και εκτιμήσεων

Η σύνταξη οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί τη χρήση λογιστικών εκτιμήσεων και κρίσης από την Διοίκηση κατά την εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών που έχουν υιοθετηθεί. Οι περιοχές που εμπεριέχουν σημαντικό βαθμό κρίσης ή πολυπλοκότητας, ή όπου υποθέσεις και εκτιμήσεις επηρεάζουν σημαντικά τις οικονομικές καταστάσεις αναφέρονται στην Σημείωση 6. Οι εκτιμήσεις και οι παραδοχές αυτές αναθεωρούνται σε συνεχή βάση. Ωστόσο υπάρχει πιθανότητα τα πραγματικά μελλοντικά αποτελέσματα να διαφέρουν από τις άνω εκτιμήσεις και παραδοχές.

Οι λογιστικές πολιτικές που εφάρμοσε η Εταιρεία για την σύνταξη των Οικονομικών Καταστάσεων της 31 Δεκεμβρίου 2021, είναι οι ίδιες με αυτές της προηγούμενης χρήσης.

3 Υιοθέτηση Νέων και Αναθεωρημένων Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ)

Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1.1.2021 ή μεταγενέστερα. Η εκτίμηση της Εταιρείας σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 4 «Ασφαλιστήρια Συμβόλαια»: Παράταση της προσωρινής εξαίρεσης από την εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Π. 9 (Κανονισμός 2020/2097/15.12.2020)

Την 25.6.2020 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο Δ.Π.Χ.Π 4 με την οποία παράτεινε την προσωρινή εξαίρεση από την εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Π. 9 κατά δύο έτη. Στο πλαίσιο αυτό, οι εταιρίες που έχουν κάνει χρήση της προσωρινής εξαίρεσης από την εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Π. 9 θα πρέπει να εφαρμόσουν το πρότυπο αυτό το αργότερο την 1.1.2023. Η ανωτέρω τροποποίηση δεν έχει εφαρμογή στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 9 «Χρηματοοικονομικά μμέσα» του **Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 39** «Χρηματοοικονομικά μέσα: Αναγνώριση και αποτίμηση», του **Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 7** «Χρηματοοικονομικά μμέσα: Γνωστοποιήσεις», του **Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 4:** «Ασφαλιστήρια Συμβόλαια» και του **Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 16** «Μισθώσεις»: Μεταρρύθμιση των επιτοκίων αναφοράς – 2η φάση (Κανονισμός 2021/25/13.1.2021)

Την 27.8.2020 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων τροποποίησε τα Δ.Π.Χ.Π. 9, Δ.Λ.Π. 39, Δ.Π.Χ.Π. 7, Δ.Π.Χ.Π. 4 και Δ.Π.Χ.Π 16 στο πλαίσιο της 2ης φάσης του έργου για την αντιμετώπιση θεμάτων που προκύπτουν από τη μμεταρρύθμιση των επιτοκίων, συμπεριλαμβανομένης της αντικατάστασης ενός επιτοκίου αναφοράς από ένα εναλλακτικό επιτόκιο. Οι βασικές ευχέρειες (ή εξαιρέσεις από την εφαρμογή των λογιστικών διατάξεων των επιμέρους προτύπων) που παρέχονται με τις τροποποιήσεις αυτές αφορούν τα ακόλουθα:

- Αλλαγές στις συμβατικές ταμειακές ροές: Κατά την αλλαγή της βάσης υπολογισμού των ταμειακών ροών των χρηματοοικονομικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων (συμπεριλαμβανομένων των υποχρεώσεων από μμισθώσεις), οι αλλαγές που απαιτούνται από τη μμεταρρύθμιση των επιτοκίων δεν θα έχουν ως αποτέλεσμα την αναγνώριση κέρδους ή ζημίας στην κατάσταση αποτελεσμάτων αλλά τον επανυπολογισμό του επιτοκίου. Το ανωτέρω ισχύει και για τις ασφαλιστικές εταιρίες που κάνουν χρήση της προσωρινής εξαίρεσης από την εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Π. 9.

- Λογιστική αντιστάθμισης: Σύμφωνα με τις τροποποιητικές διατάξεις οι αλλαγές στην τεκμηρίωση της αντιστάθμισης που απορρέουν από τη μμεταρρύθμιση επιτοκίων δεν θα έχουν ως αποτέλεσμα τη διακοπή της σχέσης αντιστάθμισης ή την έναρξη νέας σχέσης με την προϋπόθεση ότι αφορούν σε αλλαγές που επιτρέπονται από τη 2η φάση τροποποιήσεων. Στις αλλαγές αυτές περιλαμβάνονται ο επαναπροσδιορισμός του αντισταθμιζόμενου κινδύνου για αναφορά σε ένα επιτόκιο μμηδενικού κινδύνου και ο επαναπροσδιορισμός των στοιχείων αντιστάθμισης ή και των αντισταθμιζόμενων στοιχείων ώστε να αντανακλάται το επιτόκιο μμηδενικού κινδύνου. Ωστόσο, τυχόν επιπρόσθετη αναποτελεσματικότητα θα πρέπει να αναγνωριστεί στα αποτελέσματα.

Η υιοθέτηση των ανωτέρω τροποποιήσεων δεν έχει επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας

Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 16 «Μισθώσεις»: Μειώσεις μισθωμάτων λόγω Covid-19 πέραν της 30 Ιουνίου 2021 (Κανονισμός 2021/1421/30.8.2021)

Την 31.3.2021 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο Δ.Π.Χ.Π. 16 σύμφωνα με την οποία παράτεινε κατά ένα έτος τη δυνατότητα επιλογής εξαίρεσης (practical expedient) από τη διενέργεια της αξιολόγησης του εάν οι αλλαγές στις καταβολές μισθωμάτων συνιστούν τροποποίηση της μμίσθωσης. Η δυνατότητα αυτή είχε δοθεί με την τροποποίηση του προτύπου την 28.5.2020. Η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης δεν είχε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

Εκτός των προτύπων που αναφέρθηκαν ανωτέρω, η Ευρωπαϊκή Ένωση έχει υιοθετήσει το Δ.Π.Χ.Π 17 και τις κατωτέρω τροποποιήσεις των οποίων η εφαρμογή είναι υποχρεωτική για χρήσεις με έναρξη μετά την 1.1.2021 και δεν έχουν εφαρμοστεί πρόωρα από την Εταιρία.

Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 3 «Συνενώσεις Επιχειρήσεων»: Αναφορές στο εννοιολογικό Πλαίσιο των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Κανονισμός 2021/1080/28.6.2021)

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2022

Την 14.5.2020 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων τροποποίησε το Δ.Π.Χ.Π 3 ως προς τις αναφορές στο Εννοιολογικό Πλαίσιο των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης. Ειδικότερα:

- τροποποίησε το πρότυπο ώστε να αναφέρεται στη νεότερη έκδοση του Εννοιολογικού Πλαισίου,

- πρόσθεσε πως για τις συναλλαγές που εντάσσονται στο πεδίο εφαρμογής του ΔΛΠ 37 ή της Διερμηνείας 21, ο αποκτών θα πρέπει να αναγνωρίζει τις υποχρεώσεις που αναλαμβάνει βάσει του ΔΛΠ 37 ή της Διερμηνείας 21 και όχι βάσει του Εννοιολογικού Πλαισίου,

- αποσαφήνισε πως ο αποκτών δεν πρέπει να αναγνωρίζει τις ενδεχόμενες απαιτήσεις που αποκτά στο πλαίσιο της συνένωσης.

Η ανωτέρω τροποποίηση δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 17 «Ασφαλιστήρια Συμβόλαια» και **Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 17** «Ασφαλιστήρια Συμβόλαια» (Κανονισμός 2021/2036/19.11.2021)

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2023

Την 18.5.2017 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε το Δ.Π.Χ.Π. 17 το οποίο αντικαθιστά το Δ.Π.Χ.Π. 4 «Ασφαλιστήρια Συμβόλαια». Σε αντίθεση με το Δ.Π.Χ.Π. 4, το νέο πρότυπο εισάγει μία συνεπή μεθοδολογία αποτίμησης των ασφαλιστηρίων συμβολαίων. Οι κυριότερες αρχές του Δ.Π.Χ.Π. 17 είναι οι ακόλουθες:

Μία εταιρία:

• προσδιορίζει ως ασφαλιστήρια συμβόλαια τις συμβάσεις εκείνες με τις οποίες η οικονομική οντότητα αποδέχεται σημαντικό ασφαλιστικό κίνδυνο από άλλο μέρος (τον αντισυμβαλλόμενο) συμφωνώντας να αποζημιώσει τον αντισυμβαλλόμενο εάν ένα συγκεκριμένο αβέβαιο μελλοντικό συμβάν επηρεάζει αρνητικά τον αντισυμβαλλόμενο,

• διαχωρίζει συγκεκριμένα ενσωματωμένα παράγωγα, διακριτά επενδυτικά στοιχεία και διαφορετικές υποχρεώσεις απόδοσης από τα ασφαλιστήρια συμβόλαια,

• διαχωρίζει τις συμβάσεις σε ομάδες που θα αναγνωρίσει και θα αποτιμήσει,

• αναγνωρίζει και αποτιμά τις ομάδες των ασφαλιστηρίων συμβολαίων με βάση:

i. μια αναπροσαρμοσμένη ως προς τον κίνδυνο παρούσα αξία των μελλοντικών ταμειακών ροών (ταμειακές ροές εκπλήρωσης) που ενσωματώνει όλες τις διαθέσιμες πληροφορίες σχετικά με τις ταμειακές ροές εκπλήρωσης με τρόπο που συνάδει με τις παρατηρήσιμες πληροφορίες της αγοράς, πλέον (εάν αυτή η αξία είναι μια υποχρέωση) ή μείον (αν η αξία αυτή είναι περιουσιακό στοιχείο)

ii. ένα ποσό που αντιπροσωπεύει το μη δεδουλευμένο κέρδος στην ομάδα των συμβάσεων (το συμβατικό περιθώριο παροχής υπηρεσιών),

• αναγνωρίζει το κέρδος από μια ομάδα ασφαλιστηρίων συμβολαίων κατά τη διάρκεια της χρήσης που η οικονομική οντότητα παρέχει ασφαλιστική κάλυψη και καθώς η οικονομική οντότητα αποδεσμεύεται από τον κίνδυνο. Εάν μια ομάδα συμβολαίων είναι ή καθίσταται ζημιογόνος, η οντότητα αναγνωρίζει αμέσως τη ζημιά,

• παρουσιάζει ξεχωριστά τα έσοδα από ασφαλιστικές εργασίες, τα έξοδα ασφαλιστικών υπηρεσιών και τα έσοδα ή έξοδα χρηματοδότησης της ασφάλισης και

• γνωστοποιεί πληροφορίες που επιτρέπουν στους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων να εκτιμήσουν την επίδραση που έχουν οι συμβάσεις που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του Δ.Π.Χ.Π. 17 στην οικονομική θέση, στη χρηματοοικονομική απόδοση και στις ταμειακές ροές της.

Την 25.6.2020 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο Δ.Π.Χ.Π. 17 με σκοπό να βοηθήσει τις εταιρίες να εφαρμόσουν το νέο πρότυπο και να επεξηγήσουν τη χρηματοοικονομική τους επίδοση. Επιπρόσθετα με την τροποποίηση μετατέθηκε η ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής του την 1.1.2023.

Τέλος σημειώνεται πως βάσει του Κανονισμού της Ευρωπαϊκής Ένωσης που υιοθέτησε το ανωτέρω πρότυπο, παρέχεται η δυνατότητα μη εφαρμογής της παραγράφου 22 του προτύπου, σύμφωνα με την οποία μια οικονομική οντότητα δεν πρέπει να ταξινομεί στην ίδια ομάδα συμβόλαια των οποίων ο μεταξύ τους χρόνος έκδοσης υπερβαίνει το ένα έτος, στις ακόλουθες περιπτώσεις:

α) ομάδες ασφαλιστηρίων συμβολαίων με χαρακτηριστικά άμεσης συμμετοχής και ομάδες συμβολαίων επένδυσης με χαρακτηριστικά προαιρετικής συμμετοχής και με ταμειακές ροές που επηρεάζουν ή επηρεάζονται από τις ταμειακές ροές προς αντισυμβαλλομένους άλλων συμβολαίων,

β) ομάδες ασφαλιστηρίων συμβολαίων των οποίων η διαχείριση γίνεται μεταξύ γενεών συμβολαίων και που πληρούν τις προϋποθέσεις που ορίζονται στο άρθρο 77β της οδηγίας 2009/138/ΕΚ και για τα οποία έχει εγκριθεί από τις εποπτικές αρχές η εφαρμογή της προσαρμογής λόγω αντιστοίχισης.

Το Δ.Π.Χ.Π. 17 δεν έχει εφαρμογή στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 16 «Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια»: Έσοδα πριν την προβλεπόμενη χρήση του παγίου (Κανονισμός 2021/1080/28.6.2021)

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2022

Την 14.5.2020 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο Δ.Λ.Π. 16 σύμφωνα με την οποία απαγορεύει την αφαίρεση από το κόστος κτήσης των ιδιοχρησιμοποιούμενων παγίων των εσόδων από την πώληση στοιχείων που παράγονται στη φάση που το πάγιο προετοιμάζεται να έρθει στην τοποθεσία και στην κατάσταση που απαιτείται για τη χρήση που η διοίκηση έχει προσδιορίσει. Αντιθέτως, τα έσοδα από την πώληση των εν λόγω στοιχείων όπως και το κόστος τους θα πρέπει να αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα.

Η Εταιρία εξετάζει την επίπτωση που η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης θα έχει στις οικονομικές της καταστάσεις.

Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 37 «Προβλέψεις, Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Ενδεχόμενες Απαιτήσεις»: Επαχθείς συμβάσεις – Κόστος εκπλήρωσης των υποχρεώσεων μίας σύμβασης (Κανονισμός 2021/1080/28.6.2021)

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2022

Την 14.5.2020 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο Δ.Λ.Π. 37 με σκοπό να διευκρινίσει πως το κόστος εκπλήρωσης των υποχρεώσεων μίας σύμβασης περιλαμβάνει τα έξοδα εκείνα που σχετίζονται άμεσα με τη σύμβαση. Αυτά τα έξοδα αποτελούνται τόσο από τα άμεσα επιρριπτόμενα έξοδα, όπως για παράδειγμα η άμεση εργασία και τα υλικά, όσο και την αναλογία άλλων εξόδων που σχετίζονται άμεσα με την εκπλήρωση των υποχρεώσεων που απορρέουν από μία σύμβαση όπως η αναλογία της απόσβεσης ενός παγίου που χρησιμοποιείται κατά την εκπλήρωση των υποχρεώσεων.

Η Εταιρία εξετάζει την επίπτωση που η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης θα έχει στις οικονομικές της καταστάσεις.

Βελτιώσεις Διεθνών Λογιστικών Προτύπων–κύκλος 2018-2020 (Κανονισμός 2021/1080/28.6.2021)

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 1.1.2022

Στο πλαίσιο του προγράμματος των ετήσιων βελτιώσεων των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων, το Συμβούλιο εξέδωσε, την 14.5.2020, μη επείγουσες αλλά απαραίτητες τροποποιήσεις στα Δ.Π.Χ.Π 1, Δ.Π.Χ.Π. 9, Δ.Π.Χ.Π. 16 και Δ.Λ.Π. 41.

Οι ανωτέρω τροποποιήσεις δεν αναμένεται να έχουν επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

Επίσης, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων έχει εκδώσει τα κατωτέρω πρότυπα και τροποποιήσεις προτύπων τα οποία όμως δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση και δεν έχουν εφαρμοστεί πρόωρα από την Εταιρία.

Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 10 «Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις» και του **Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 28** «Επενδύσεις σε συγγενείς και κοινοπραξίες»: Συναλλαγή πώλησης ή εισφοράς μμεταξύ του επενδυτή και της συγγενούς εταιρίας ή κοινοπραξίας

Ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής: Δεν έχει ακόμα καθοριστεί

Την 11.9.2014, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποιήσεις στα Δ.Π.Χ.Π. 10 και Δ.Λ.Π. 28 με σκοπό να αποσαφηνίσει το λογιστικό χειρισμό μίας συναλλαγής πώλησης ή εισφοράς στοιχείων του ενεργητικού της μητρικής εταιρίας σε συγγενή ή κοινοπραξία της και το αντίστροφο. Ειδικότερα, το Δ.Π.Χ.Π. 10 τροποποιήθηκε έτσι ώστε να καθίσταται σαφές ότι, σε περίπτωση που ως αποτέλεσμα μίας συναλλαγής με μία συγγενή ή κοινοπραξία, μία εταιρία (ο επενδυτής) χάσει τον έλεγχο επί θυγατρικής της, η οποία δεν συνιστά «επιχείρηση» βάσει του Δ.Π.Χ.Π. 3, θα αναγνωρίσει στα αποτελέσματά της μόνο εκείνο το μέρος του κέρδους ή της ζημιάς που σχετίζεται με το ποσοστό συμμετοχής των τρίτων στη συγγενή ή στην κοινοπραξία. Το υπόλοιπο μέρος του κέρδους της συναλλαγής θα απαλείφεται με το λογιστικό υπόλοιπο της συμμετοχής στη συγγενή ή στην κοινοπραξία. Επιπρόσθετα, εάν ο επενδυτής διατηρεί ποσοστό συμμετοχής στην πρώην θυγατρική, έτσι ώστε αυτή να θεωρείται πλέον συγγενής ή κοινοπραξία, το κέρδος ή η ζημιά από την εκ νέου αποτίμηση της συμμετοχής αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα μόνο στο βαθμό που αφορά το ποσοστό συμμετοχής των άλλων επενδυτών. Το υπόλοιπο ποσό του κέρδους απαλείφεται με το λογιστικό υπόλοιπο της συμμετοχής στην πρώην θυγατρική. Αντίστοιχα, στο Δ.Λ.Π. 28 έγιναν προσθήκες για να αποσαφηνιστεί ότι η μερική αναγνώριση κέρδους ή ζημιάς στα αποτελέσματα του επενδυτή θα λαμβάνει χώρα μόνο εάν τα πωληθέντα στοιχεία στη συγγενή ή στην κοινοπραξία δεν πληρούν τον ορισμό της «επιχείρησης». Σε αντίθετη περίπτωση θα αναγνωρίζεται το συνολικό κέρδος ή ζημιά στα αποτελέσματα του επενδυτή.

Την 17.12.2015 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων κατήργησε την ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής της ανωτέρω τροποποίησης που είχε αρχικά προσδιορίσει. Η νέα ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής θα προσδιοριστεί σε μμεταγενέστερη ημερομηνία από το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων αφού λάβει υπόψη του τα αποτελέσματα του έργου που εκπονεί για τη λογιστική της μεθόδου της καθαρής θέσης.

Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 14: «Αναβαλλόμενοι λογαριασμοί υπό καθεστώς ρύθμισης»

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2016.

Την 30.1.2014, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε το Δ.Π.Χ.Π. 14. Το νέο πρότυπο, που έχει προσωρινό χαρακτήρα, πραγματεύεται το λογιστικό χειρισμό και τις γνωστοποιήσεις που απαιτούνται για τους αναβαλλόμενους λογαριασμούς υπό καθεστώς ρύθμισης, η τήρηση και αναγνώριση των οποίων προβλέπεται από τις τοπικές νομοθεσίες όταν μία εταιρία παρέχει προϊόντα ή υπηρεσίες των οποίων η τιμή ρυθμίζεται από κάποιον κανονιστικό φορέα. Το πρότυπο έχει εφαρμογή κατά την πρώτη υιοθέτηση των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων και μόνο για τις οντότητες που διενεργούν δραστηριότητες που ρυθμίζονται από κάποιο φορέα και που σύμφωνα με τα προηγούμενα λογιστικά πρότυπα αναγνώριζαν τους εν λόγω λογαριασμούς στις οικονομικές τους καταστάσεις. Το Δ.Π.Χ.Π. 14 παρέχει, κατ' εξαίρεση, στις οντότητες αυτές τη δυνατότητα να κεφαλαιοποιούν αντί να εξοδοποιούν τα σχετικά κονδύλια.

Σημειώνεται πως η Ευρωπαϊκή Ένωση αποφάσισε να μην προχωρήσει στην υιοθέτηση του εν λόγω προτύπου αναμένοντας την έκδοση του οριστικού προτύπου.

Το ανωτέρω πρότυπο δεν έχει εφαρμογή στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

Τροποποίηση Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 17: «Ασφαλιστήρια Συμβόλαια»: Πρώτη εφαρμογή ΔΠΧΠ 17 και ΔΠΧΠ 9 – Συγκριτική πληροφόρηση

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2023

Την 9.12.2021 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο Δ.Π.Χ.Π. 17 βάσει της οποίας παρέχεται η δυνατότητα κατά τη μετάβαση στο Δ.Π.Χ.Π. 17 τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού της συγκριτικής περιόδου να ταξινομηθούν κατά τον τρόπο που η οικονομική οντότητα θα τα ταξινομούσε κατά τη μετάβαση στο Δ.Π.Χ.Π. 9. Στο κείμενο της τροποποίησης εξειδικεύεται ο τρόπος εφαρμογής της εν λόγω δυνατότητας ανάλογα με το αν η οικονομική οντότητα εφαρμόζει για πρώτη φορά το Δ.Π.Χ.Π. 9 ταυτόχρονα με το Δ.Π.Χ.Π. 17 ή αν το είχε ήδη εφαρμόσει σε προηγούμενη περίοδο.

Η ανωτέρω τροποποίηση δεν έχει εφαρμογή στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 1 «Παρουσίαση Οικονομικών Καταστάσεων»: Ταξινόμηση υποχρεώσεων σε βραχυπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2023

Την 23.1.2020 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο Δ.Λ.Π. 1 αναφορικά με την ταξινόμηση των υποχρεώσεων σε βραχυπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες. Ειδικότερα η τροποποίηση:

- Αποσαφήνισε ότι για την ταξινόμηση μιας υποχρέωσης σε βραχυπρόθεσμη ή μμακροπρόθεσμή θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη οι συνθήκες που ισχύουν κατά την ημερομηνία του ισολογισμού.

- Αποσαφήνισε ότι οι προσδοκίες της Διοίκησης για τα γεγονότα που αναμένεται να συμβούν μετά την ημερομηνία του ισολογισμού δεν θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη.

- Διευκρίνισε τις περιπτώσεις που συνιστούν τακτοποίηση της υποχρέωσης.

Την 15.7.2020 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων παράτεινε την ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής του προτύπου κατά ένα έτος λαμβάνοντας υπόψη τις επιπτώσεις που επέφερε η πανδημία.

Η Εταιρία εξετάζει την επίπτωση από την υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης στις οικονομικές της καταστάσεις.

Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 1 «Παρουσίαση Οικονομικών Καταστάσεων»: Γνωστοποιήσεις λογιστικών πολιτικών

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2023

Την 12.2.2021 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο Δ.Λ.Π. 1 με την οποία διευκρίνισε ότι:

- Ο ορισμός των λογιστικών πολιτικών δίνεται στην παράγραφο 5 του Δ.Λ.Π. 8.

- Η οικονομική οντότητα θα πρέπει να γνωστοποιεί τις σημαντικές λογιστικές πολιτικές. Οι λογιστικές πολιτικές είναι σημαντικές όταν μμαζί με τις λοιπές πληροφορίες που περιλαμβάνουν οι οικονομικές καταστάσεις δύνανται να επηρεάσουν τις αποφάσεις που λαμβάνουν οι κύριοι χρήστες των οικονομικών καταστάσεων.

- Οι λογιστικές πολιτικές για μη σημαντικές συναλλαγές θεωρούνται μη σημαντικές και δεν θα πρέπει να γνωστοποιούνται. Οι λογιστικές πολιτικές, ωστόσο, μπορεί να είναι σημαντικές ανάλογα με τη φύση κάποιων συναλλαγών ακόμα και αν τα σχετικά ποσά είναι μη σημαντικά. Οι λογιστικές πολιτικές που σχετίζονται με σημαντικές συναλλαγές και γεγονότα δεν είναι πάντοτε σημαντικές στο σύνολό τους.

- Οι λογιστικές πολιτικές είναι σημαντικές όταν οι χρήστες των οικονομικών καταστάσεων τις χρειάζονται προκειμένου να κατανοήσουν άλλη σημαντική πληροφόρηση των οικονομικών καταστάσεων.

- Η πληροφόρηση για το πώς η οικονομική οντότητα έχει εφαρμόσει μία λογιστική πολιτική είναι πιο χρήσιμή στους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων σε σχέση με την τυποποιημένη πληροφορία ή τη σύνοψη των διατάξεων των Δ.Π.Χ.Π.

- Στην περίπτωση που η οικονομική οντότητα επιλέξει να συμπεριλάβει μη σημαντική πληροφόρηση για τις λογιστικές πολιτικές, η πληροφόρηση αυτή δεν θα πρέπει να παρεμποδίζει τη σημαντική πληροφόρηση για τις λογιστικές πολιτικές.

Η Εταιρία εξετάζει την επίπτωση από την υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης στις οικονομικές της καταστάσεις.

Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 8 «Λογιστικές Πολιτικές, Αλλαγές στις Λογιστικές Εκτιμήσεις και Λάθη»: Ορισμός Λογιστικών εκτιμήσεων

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2023

Την 12.2.2021 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο Δ.Λ.Π. 8 με την οποία:

- Όρισε τις λογιστικές εκτιμήσεις ως νομισματικά ποσά στις οικονομικές καταστάσεις που υπόκεινται σε αβεβαιότητα ως προς τη μμέτρησή τους.

- Διευκρίνισε πως μία λογιστική πολιτική μπορεί να απαιτεί τα στοιχεία των οικονομικών καταστάσεων να αποτιμώνται κατά τέτοιο τρόπο που να δημιουργείται αβεβαιότητα. Στην περίπτωση αυτή η οικονομική οντότητα αναπτύσσει μία λογιστική εκτίμηση. Η ανάπτυξη λογιστικών εκτιμήσεων περιλαμβάνει τη χρήση κρίσεων και υποθέσεων.

- Κατά την ανάπτυξη των λογιστικών εκτιμήσεων η οικονομική οντότητα χρησιμοποιεί τεχνικές αποτίμησης και δεδομένα.

- Η οικονομική οντότητα μπορεί να απαιτηθεί να μεταβάλει τις λογιστικές εκτιμήσεις της. Το γεγονός αυτό από τη φύση του δεν σχετίζεται με τις προηγούμενες χρήσεις ούτε αποτελεί διόρθωση λάθους. Οι μεταβολές στα δεδομένα ή στις τεχνικές αποτίμησης αποτελούν μμεταβολές στις λογιστικές εκτιμήσεις εκτός αν σχετίζονται με διόρθωση λάθους.

Η Εταιρία εξετάζει την επίπτωση από την υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης στις οικονομικές της καταστάσεις.

Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 12 «Φόροι εισοδήματος»: Αναβαλλόμενος φόρος που σχετίζεται με στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων που προκύπτουν από συγκεκριμένη συναλλαγή

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2023

Την 7.5.2021 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο Δ.Λ.Π. 12 με την οποία περιόρισε το πεδίο εφαρμογής της εξαίρεσης αναγνώρισης σύμφωνα με την οποία οι εταιρίες σε συγκεκριμένες περιπτώσεις εξαιρούνταν από την υποχρέωση αναγνώρισης αναβαλλόμενου φόρου κατά την αρχική αναγνώριση στοιχείων ενεργητικού ή υποχρεώσεων. Η τροποποίηση αποσαφηνίζει ότι η εν λόγω εξαίρεση δεν εφαρμόζεται πλέον σε συναλλαγές που κατά την αρχική αναγνώριση έχουν ως αποτέλεσμα τη δημιουργία ισόποσων φορολογητέων και εκπεστέων προσωρινών διαφορών.

Η Εταιρία εξετάζει την επίπτωση από την υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης στις οικονομικές της καταστάσεις.

4 Ακολουθούμενες λογιστικές πολιτικές

4.1 Ενσώματες ακινητοποιήσεις

Τα ενσώματα πάγια επιμετρώνται στο κόστος κτήσεως μείον σωρευμένες αποσβέσεις και τυχόν απομείωση. Το κόστος κτήσεως περιλαμβάνει όλες τις άμεσα επιρριπτέες δαπάνες για την απόκτηση των στοιχείων.

Μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται σε επαύξηση της λογιστικής αξίας των ενσωμάτων παγίων ή ως ξεχωριστό πάγιο μόνον εάν είναι πιθανό τα μελλοντικά οικονομικά οφέλη να εισρεύσουν στην Εταιρεία και το κόστος τους μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στα αποτελέσματα όταν πραγματοποιείται. Οι αποσβέσεις των στοιχείων των ενσώματων παγίων υπολογίζονται με τη σταθερή μέθοδο μέσα στην ωφέλιμη ζωή τους που έχει ως εξής:

- Λοιπός εξοπλισμός 5-7 έτη.

4.2 Επενδύσεις σε ακίνητα

Ακίνητα τα οποία κατέχονται για μακροχρόνιες εκμισθώσεις ή για κεφαλαιουχικά κέρδη ή και τα δύο κατηγοριοποιούνται ως Επενδύσεις σε Ακίνητα. Οι Επενδύσεις σε Ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιόκτητα οικόπεδα και κτίρια.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης.

Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται στην 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 δύναται να επανεξεταστούν από ανεξάρτητους επαγγελματίες εκτιμητές σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Διεθνή Επιτροπή Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

Οι επενδύσεις σε ακίνητα που αξιοποιούνται περαιτέρω για συνεχιζόμενη χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα, ή για τα οποία η αγορά έχει εξελιχθεί σε λιγότερο ενεργή, συνεχίζουν 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 άλλων εκροών) που θα ήταν αναμενόμενη, από κάθε ακίνητο. Ορισμένες από αυτές τις εκροές αναγνωρίζονται ως υποχρέωση, ενώ άλλες εκροές, συμπεριλαμβανομένων ενδεχομένων πληρωμών ενοικίων, δεν αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις.

Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στην 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 επιδιορθώσεων και συντηρήσεων επιβαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσης κατά την οποία πραγματοποιούνται.

Μεταβολές στις εύλογες αξίες καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσης.

4.3 Μισθώσεις

(α) Εταιρεία ως μισθωτής

Τον Ιανουάριο του 2016 το IASB εξέδωσε το νέο λογιστικό πρότυπο ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις», το οποίο αντικαθιστά το ΔΛΠ 17 «Μισθώσεις» και τις σχετικές διερμηνείες. Το ΔΠΧΑ 16 εισάγει τις αρχές για την

αναγνώριση, επιμέτρηση, παρουσίαση και γνωστοποίηση των μισθώσεων και για τα δύο μέρη ενός συμβολαίου, δηλ. τον πελάτη / μισθωτή και τον προμηθευτή / εκμισθωτή.

Κατά την έναρξη της μίσθωσης, το κεφαλαιοποιηθέν περιουσιακό στοιχείο εμφανίζεται στο χαμηλότερο ποσό, μεταξύ της εύλογης αξίας του και της παρούσας αξίας των ελάχιστων πληρωμών μισθωμάτων. Η αναπόσβεστη αξία του μειώνεται μεταγενέστερα με τις σωρευμένες αποσβέσεις ή τις ζημίες απομείωσής του. Τα καταβαλλόμενα ενοίκια διαχωρίζονται σε χρηματοοικονομικά έξοδα (τόκοι) που καταχωρούνται απευθείας στην κατάσταση αποτελεσμάτων και σε μείωση της αναληφθείσας υποχρέωσης. Αν η μίσθωση δε μεταφέρει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη που απορρέουν από την κυριότητα ενός παγίου, τότε θεωρείται λειτουργική και ο μισθωτής καταχωρεί τα ενοίκια ως έξοδα με βάση τη σταθερή μέθοδο στη διάρκεια της μίσθωσης.

(β) Εταιρεία ως εκμισθωτής

Η Εταιρεία εκμισθώνει ακίνητα μόνο με τη μορφή λειτουργικής μίσθωσης. Τα έσοδα των λειτουργικών μισθώσεων αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης αναλογικά κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

4.4 Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων

Οι λογιστικές αξίες των μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας εξετάζονται για απομείωση όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι οι λογιστικές αξίες τους δεν είναι ανακτήσιμες. Στην περίπτωση αυτή προσδιορίζεται το ανακτήσιμο ποσό των περιουσιακών στοιχείων και αν οι λογιστικές αξίες υπερβαίνουν το εκτιμώμενο ανακτήσιμο ποσό, αναγνωρίζεται ζημία απομείωσης, η οποία καταχωρείται απ' ευθείας στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Το ανακτήσιμο ποσό των περιουσιακών στοιχείων είναι το μεγαλύτερο μεταξύ εύλογης αξίας μείον τα απαιτούμενα για την πώληση έξοδα και αξίας χρήσης αυτών. Για την εκτίμηση της αξίας χρήσης, οι εκτιμώμενες μελλοντικές ταμειακές ροές προεξοφλούνται στην παρούσα αξία τους με την χρήση ενός προ φόρου προεξοφλητικού επιτοκίου το οποίο αντανακλά τις τρέχουσες εκτιμήσεις της αγοράς για την διαχρονική αξία του χρήματος και για τους κινδύνους που σχετίζονται με αυτά τα περιουσιακά στοιχεία. Για ένα περιουσιακό στοιχείο που δεν δημιουργεί ανεξάρτητες ταμειακές ροές, το ανακτήσιμο ποσό προσδιορίζεται για τη μονάδα δημιουργίας ταμειακών ροών, στην οποία το περιουσιακό στοιχείο ανήκει. Σε κάθε ημερομηνία σύνταξης χρηματοοικονομικών καταστάσεων η Εταιρεία εξετάζει αν υπάρχουν ενδείξεις ότι οι συνθήκες που οδήγησαν στην αναγνώριση της απομείωσης σε προηγούμενες περιόδους δεν συνεχίζουν να υπάρχουν. Στην περίπτωση αυτή επαναπροσδιορίζεται το ανακτήσιμο ποσό του περιουσιακού στοιχείου και η ζημία απομείωσης αντιλογίζεται επαναφέροντας τη λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου στο ανακτήσιμο ποσό του στην έκταση που αυτό δεν υπερβαίνει τη λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου που θα είχε προσδιοριστεί (καθαρή από αποσβέσεις ή απομειώσεις) αν δεν είχε καταχωρηθεί η ζημία απομείωσης σε προηγούμενα έτη.

4.5 Επενδύσεις και άλλα χρηματοοικονομικά στοιχεία

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία της Εταιρείας ταξινομήθηκαν στις παρακάτω κατηγορίες με βάση τον σκοπό για τον οποίο έγινε η επένδυση. Η Διοίκηση προσδιορίζει την ταξινόμηση κατά την αρχική αναγνώριση και επανεξετάζει την ταξινόμηση σε ετήσια βάση.

(α) Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αποτιμώμενα στην εύλογη αξία τους μέσω αποτελεσμάτων

Η κατηγορία αυτή περιλαμβάνει τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται για εμπορία, εφόσον υφίστανται. Στοιχεία ενεργητικού αυτής της κατηγορίας ταξινομούνται στο Κυκλοφορούν Ενεργητικό εάν κατέχονται για εμπορία ή αναμένεται να πουληθούν εντός 12 μηνών από την ημερομηνία ισολογισμού. Κατά την ημερομηνία κλεισίματος του Ισολογισμού, δεν κατέχονται περιουσιακά στοιχεία της κατηγορίας αυτής.

Τα πραγματοποιημένα και μη πραγματοποιημένα κέρδη ή ζημίες που προκύπτουν από τις μεταβολές της εύλογης αξίας των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων αποτιμώμενα στην εύλογη αξία τους με μεταβολές στα αποτελέσματα, αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα την περίοδο που προκύπτουν.

Η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές προσδιορίζεται από τις τρέχουσες τιμές ζήτησης. Για τα μη διαπραγματεύσιμα στοιχεία η εύλογη αξία προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης όπως ανάλυση πρόσφατων συναλλαγών, συγκρίσιμων στοιχείων που διαπραγματεύονται και προεξόφληση ταμειακών ροών

(β) Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Περιλαμβάνει μη παράγωγα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία με πάγιες ή προσδιορισμένες πληρωμές, τα οποία δεν διαπραγματεύονται σε ενεργές αγορές και δεν υπάρχει πρόθεση πώλησης αυτών. Περιλαμβάνονται στο κυκλοφορούν ενεργητικό όλα τα σχετικά χρηματοοικονομικά στοιχεία, εκτός από εκείνα με λήξεις μεγαλύτερες των 12 μηνών από την ημερομηνία ισολογισμού. Τα τελευταία συμπεριλαμβάνονται στα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία.

(γ) Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αποτιμώμενες στο αναπόσβεστο κόστος

Περιλαμβάνει μη παράγωγες χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις με πάγιες ή προσδιορισμένες πληρωμές, οι οποίες δε διαπραγματεύονται σε ενεργές αγορές. Περιλαμβάνονται στις Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις, εκτός από εκείνες με λήξεις μεγαλύτερες των 12 μηνών από την ημερομηνία Χρηματοοικονομικής Θέσης. Οι τελευταίες συμπεριλαμβάνονται στις Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις. Στην κατηγορία αυτή περιλαμβάνονται κυρίως τα δάνεια (βλέπε σημείωση 3.9) καθώς και οι λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Η Εταιρεία δεν κατέχει παράγωγα.

4.6 Εμπορικές απαιτήσεις

Οι Πελάτες και Λοιπές Απαιτήσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, εκτός εάν το αποτέλεσμα της προεξόφλησης δεν είναι σημαντικό, μειωμένο με τυχόν ζημιά απομείωσης. Η ζημιά απομείωσης για την κατηγορία αυτή δημιουργείται όταν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι η Εταιρεία δεν είναι σε θέση να εισπράξει όλα τα ποσά των απαιτήσεων με βάση τους συμβατικούς όρους και επίσης, όταν συντρέχουν οι προϋποθέσεις, σχηματίζεται πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας με βάση τις προβλέψεις του ΔΠΧΑ 9.

Οι Πελάτες και Λοιπές Απαιτήσεις μπορεί να περιλαμβάνουν εκτός των ανοικτών υπολοίπων και συναλλαγματικές και γραμμάτια εισπρακτέα από πελάτες.

Σοβαρά προβλήματα του πελάτη, η πιθανότητα χρεοκοπίας η οικονομική αναδιοργάνωση και η αδυναμία τακτικών πληρωμών θεωρούνται ενδείξεις ότι η απαίτηση έχει απομειωθεί. Το ποσό της πρόβλεψης απομείωσης είναι η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας των απαιτήσεων και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών, προεξοφλημένη με το πραγματικό επιτόκιο, και καταχωρείται ως έξοδο στα αποτελέσματα της χρήσης.

4.7 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών

Τα Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα αυτών περιλαμβάνουν τα μετρητά, τις καταθέσεις όψεως, τις βραχυπρόθεσμες μέχρι τρεις μήνες επενδύσεις υψηλής ρευστοποίησης και χαμηλού ρίσκου.

4.8 Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο περιλαμβάνει τις κοινές μετοχές της Εταιρείας. Εάν η Εταιρεία αποκτήσει ίδιες μετοχές, το κόστος κτήσης παρουσιάζεται αφαιρετικά από τα ίδια κεφάλαια μέχρι οι μετοχές αυτές να ακυρωθούν ή να πωληθούν. Το κέρδος ή η ζημιά από την πώληση ίδιων μετοχών αναγνωρίζεται άμεσα στα ίδια κεφάλαια.

4.9 Δάνεια

Το σύνολο του δανεισμού της Εταιρείας αφορά Ομολογιακά δάνεια που έχουν αναληφθεί από τράπεζες του εσωτερικού.

Τα δάνεια καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους, μειωμένα με τα τυχόν άμεσα έξοδα για την πραγματοποίηση της συναλλαγής. Μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Τυχόν διαφορά μεταξύ του εισπραχθέντος ποσού (καθαρό από σχετικά έξοδα) και της αξίας εξόφλησης αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα κατά την διάρκεια του δανεισμού βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

Τα δάνεια ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις εκτός εάν η Εταιρεία έχει το δικαίωμα να αναβάλει την εξόφληση της υποχρέωσης για τουλάχιστον 12 μήνες από την ημερομηνία της Χρηματοοικονομικής Θέσης

4.10 Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος προσδιορίζεται με την μέθοδο της Χρηματοοικονομικής Θέσης που προκύπτει από τις προσωρινές διαφορές μεταξύ της λογιστικής αξίας και της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων. Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος δε λογίζεται εάν προκύπτει από την αρχική αναγνώριση στοιχείου Ενεργητικού ή Υποχρεώσεων σε συναλλαγή, εκτός επιχειρηματικής συνένωσης, η οποία όταν έγινε η συναλλαγή δεν επηρέασε ούτε το λογιστικό ούτε το φορολογικό κέρδος ή ζημία. Ο αναβαλλόμενος φόρος προσδιορίζεται με τους φορολογικούς συντελεστές που έχουν τεθεί σε ισχύ ή ουσιαστικά θα ισχύουν κατά την ημερομηνία της Χρηματοοικονομικής Θέσης.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται κατά την έκταση στην οποία θα υπάρξει μελλοντικό φορολογητέο κέρδος για την χρησιμοποίηση της προσωρινής διαφοράς που δημιουργεί την αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση. Ο αναβαλλόμενος φόρος καταχωρείται στα αποτελέσματα.

Ο αναβαλλόμενος φόρος υπολογίζεται σύμφωνα με τους φορολογικούς συντελεστές που απορρέουν από τον Ν.4172/2013 όπως ισχύει. Κατά συνέπεια για το προσδιορισμό της αναβαλλόμενης φορολογίας εισοδήματος χρησιμοποιούνται οι θεσπισμένοι φορολογικοί συντελεστές που αναμένεται να εφαρμοστούν στη περίοδο κατά την οποία εκτιμάται οτι θα τακτοποιηθεί η απαίτηση ή υποχρέωση σε ημερομηνία μεταγενέστερη της ημερομηνίας κλεισίματος της Χρηματοοικονομικής Θέσης.

4.11 Αναγνώριση εσόδων

Τα Έσοδα περιλαμβάνουν έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις ακινήτων.

Τα έσοδα από τις λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, με τη σταθερή μέθοδο, κάθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης. Όταν η Εταιρεία παρέχει κίνητρα στους πελάτες της, το κόστος αυτών των κινήτρων αναγνωρίζεται καθ'όλη τη διάρκεια της μίσθωσης, με τη σταθερή μέθοδο, μειωτικά του εσόδου από την μίσθωση.

Τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών και διαχείριση ακινήτων λογίζονται την περίοδο που παρέχονται οι υπηρεσίες, με βάση το στάδιο ολοκλήρωσης της παρεχόμενης υπηρεσίας σε σχέση με το σύνολο των παρεχόμενων υπηρεσιών.

Τα μερίσματα, λογίζονται ως έσοδα, όταν θεμελιώνεται το δικαίωμα είσπραξής τους.

4.12 Διανομή μερισμάτων

Η διανομή μερισμάτων στους μετόχους αναγνωρίζεται ως υποχρέωση όταν εγκρίνεται από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων.

4.13 Χρηματοοικονομικές πληροφορίες κατά τομέα

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στον κλάδο της αγοράς, ανάπτυξης και εκμετάλλευσης ακινήτων σε μία μόνο γεωγραφική περιοχή, στην Ελληνική Επικράτεια. Επομένως, δεν κρίνεται αναγκαία η παρουσίαση χρηματοοικονομικών πληροφοριών κατά τομέα.

4.14 Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα

Οι συναλλαγές σε ξένο νόμισμα μετατρέπονται με την συναλλαγματική ισοτιμία που ισχύει κατά την ημερομηνία της συναλλαγής. Οι συναλλαγματικές διαφορές που προκύπτουν από την αποτίμηση της απαίτησης ή της υποχρέωσης καταχωρούνται στα αποτελέσματα. Η Εταιρεία δεν διαθέτει σημαντικά συναλλαγματικά αποθέματα. Επίσης δεν υπάρχουν απαιτήσεις ή υποχρεώσεις σε ξένο νόμισμα.

4.15 Συγκριτικές πληροφορίες

Όπου χρειάζεται, τα συγκριτικά ποσά έχουν αναπροσαρμοστεί για να συνάδουν με τις αλλαγές στην παρουσίαση στο τρέχον έτος. Κατά την τρέχουσα χρήση δεν έγινε ανακατάταξη στα ποσά της προηγούμενης χρήσης

5 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

5.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Η Εταιρεία εκτίθεται σε αρκετούς χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως κινδύνους αγοράς (μεταβολές σε τιμές αγοράς), πιστωτικό κίνδυνο, κίνδυνο ρευστότητας και κίνδυνο ταμειακών ροών από μεταβολές επιτοκίων.

Η διαχείριση κινδύνων διεκπεραιώνεται από την οικονομική διεύθυνση, η οποία λειτουργεί με συγκεκριμένους κανόνες που έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο. Η οικονομική διεύθυνση προσδιορίζει και εκτιμά τους χρηματοοικονομικούς κινδύνους σε συνεργασία με τις υπηρεσίες που αντιμετωπίζουν αυτούς τους κινδύνους. Το Διοικητικό Συμβούλιο παρέχει γραπτές οδηγίες και κατευθύνσεις για την γενική διαχείριση του κινδύνου καθώς και ειδικές οδηγίες για τη διαχείριση συγκεκριμένων κινδύνων όπως ο κίνδυνος επιτοκίου, ο πιστωτικός κίνδυνος, η χρήση παραγώγων και μη-παραγώγων χρηματοοικονομικών εργαλείων, καθώς και επένδυσης των διαθεσίμων.

(α) Κίνδυνος αγοράς

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από τη μεταβολή της αξίας ακινήτων και μισθωμάτων. Η διοίκηση παρακολουθεί στενά τις εξελίξεις στην αγορά ακινήτων και επαναξιολογεί την εύλογη αξία του ακινήτου σε ετήσια βάση.

(β) Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία δεν έχει σημαντικές συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου. Η Εταιρεία έχει διαδικασίες ώστε να περιορίζει την έκθεση σε πιστωτικό κίνδυνο από μεμονωμένα πιστωτικά ιδρύματα.

(γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας διατηρείται σε χαμηλά επίπεδα, διατηρώντας επαρκή διαθέσιμα και άμεσα ρευστοποιήσιμα χρεόγραφα, καθώς και πιστωτικά όρια. Τα Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα αυτών τηρούνται σε τραπεζικούς οργανισμούς με αυξημένη πιστοποιημένη πιστολητική ικανότητα.

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

Η Εταιρεία δεν έχει στο ενεργητικό της σημαντικά έντοκα στοιχεία, εκτός από τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών.

Ο κίνδυνος μεταβολής των επιτοκίων προέρχεται κυρίως από τα μακροπρόθεσμα δάνεια. Δάνεια με μεταβλητό επιτόκιο εκθέτουν την Εταιρεία σε κίνδυνο ταμειακών ροών.

Ανάλυση ευαισθησίας δανείων της Εταιρείας σε μεταβολές επιτοκίων

Μια ευλόγως πιθανή μεταβολή των επιτοκίων κατά είκοσι πέντε μονάδες βάσης (μείωση / αύξηση 0,25%) θα είχε ως αποτέλεσμα τη μείωση / αύξηση των ζημιών αντίστοιχα προ φόρων της χρήσης του 2021, κρατώντας όλες τις άλλες μεταβλητές σταθερές, κατά Ευρώ 24.287 (2020: Ευρώ 27.125). Σημειώνεται ότι η προαναφερθείσα μεταβολή στα προ φόρων αποτελέσματα υπολογίζεται στα υπόλοιπα των δανείων στο τέλος χρήσης και δεν περιλαμβάνει την θετική επίπτωση των εισπραχθέντων τόκων από Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα αυτών.

5.2 Διαχείριση κεφαλαίων

Η διαχείριση των κεφαλαίων στοχεύει στη διασφάλιση της συνεχιζόμενης δραστηριότητας της Εταιρείας, την επίτευξη των αναπτυξιακών της σχεδίων σε συνδυασμό με την πιστοληπτική της ικανότητα.

Για την αξιολόγηση της πιστοληπτικής ικανότητας της Εταιρείας θα πρέπει να αξιολογηθεί ο Καθαρός Δανεισμός αυτής (ήτοι, συνολικές μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τράπεζες μείον ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.

Ο Καθαρός Δανεισμός της Εταιρείας στις 31 Δεκεμβρίου 2021 και 2020 παρουσιάζεται στον ακόλουθο πίνακα:

	2021	**2020**
Βραχυπρόθεσμος δανεισμός	375.000	356.999
Μακροπρόθεσμος δανεισμός	10.350.000	10.600.000
Σύνολο δανείων	10.725.000	10.956.999
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	29.936	201.031
Καθαρός Δανεισμός μείον Διαθέσιμα	**10.695.064**	**10.755.968**
Σύνολο Καθαρής Θέσης Εταιρείας	**5.513.021**	**6.572.604**
Σύνολο Κεφαλαίων	**16.208.085**	**17.328.572**
Δείκτης Κεφαλαιακής Μόχλευσης	**65,99%**	**62,07%**

Ο δείκτης κεφαλαιακής μόχλευσης στις 31 Δεκεμβρίου 2021 για την Εταιρεία υπολογίζεται σε 65,99%. Ο δείκτης αυτός υπολογίζεται ως το πηλίκο του καθαρού δανεισμού (ήτοι, συνολικές μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τράπεζες μείον ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα) προς το σύνολο των κεφαλαίων (ήτοι, σύνολο καθαρής θέσης πλέον καθαρός δανεισμός). Στις 31 Δεκεμβρίου 2020, ο δείκτης κεφαλαιακής μόχλευσης υπολογιζόταν σε 62,07%.

5.3 Προσδιορισμός των ευλόγων αξιών

Η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων που διαπραγματεύονται σε ενεργές αγορές (χρηματιστήρια), προσδιορίζεται από τις δημοσιευόμενες τιμές που ισχύουν κατά την ημερομηνία του ισολογισμού. Για τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού χρησιμοποιείται η τιμή προσφοράς και για τα χρηματοοικονομικά στοιχεία παθητικού χρησιμοποιείται η τιμή ζήτησης.

Η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων που δεν διαπραγματεύονται σε ενεργείς αγορές προσδιορίζεται με την χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που στηρίζονται σε δεδομένα της αγοράς κατά την ημερομηνία του ισολογισμού.

Η λογιστική αξία των χρηματοοικονομικών μέσων της Εταιρείας δεν διαφέρει ουσιωδώς από την εύλογη αξία αυτών.

6 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της διοικήσεως

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.

6.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές

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.

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 αφορούν κυρίως το φόρο εισοδήματος. Λόγω της πολυπλοκότητας της κείμενης νομοθεσίας ο τελικός προσδιορισμός του φόρου είναι αβέβαιος. Εάν το τελικό αποτέλεσμα του φορολογικού ελέγχου είναι διαφορετικό από το αρχικώς αναγνωρισθέν, η διαφορά θα επηρεάσει τον φόρο εισοδήματος και την πρόβλεψη για αναβαλλόμενη φορολογία της περιόδου.

Επίσης σημαντική είναι η εκτίμηση για το ύψος των μελλοντικών ταμειακών ροών και άλλων υποθέσεων (π.χ. επιτόκιο προεξόφλησης) που απαιτούνται για την αποτίμηση των περουσιακών και άλλων χρηματοοικονομικών στοιχείων της Εταιρείας. Ωστόσο αυτές οι υποθέσεις έχουν και αντικειμενικό χαρακτήρα διότι στηρίζονται σε συμφωνηθέντα έσοδα.

7 Επενδύσεις σε ακίνητα

	2021	2020
Στην αρχή της χρήσης	**19.730.000**	**20.050.000**
Διαφορά (+/-) αναπροσαρμογής εύλογης αξίας οικοπέδου ακινήτου	-1.570.237	-328.686
Προσθήκες (κόστος κατασκευής κτηρίων) Χρήσης	10.237	8.686
Στο τέλος της χρήσης	**18.170.000**	**19.730.000**

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αφορούν στο ακίνητο που βρίσκεται στο Κολωνάκι Αττικής. Η εύλογη αξία του ακινήτου της Εταιρείας (Market value) ανέρχεται την 31 Δεκεμβρίου 2021 σε Ευρώ 18.170.000 ενώ την προηγούμενη χρήση η αξία του ανερχόταν επίσης σε Ευρώ 19.730.000. Η εύλογη αξία του ακινήτου της Εταιρείας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021 προσδιορίσθηκε βάσει εκτίμησης που διενεργήθηκε από την εταιρεία Εκτιμητών Redvis Ltd. που είναι ανεξάρτητος εκτιμητής. Η εκτίμηση της εύλογης αξίας διενεργήθηκε σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Εκτίμησης (Intenational Valuation Standards - IVS).

Επί του ακινήτου της Εταιρείας έχει εγγραφεί υποθήκη ύψους Ευρώ 15.000.000 προς εξασφάλιση του ομολογιακού δανείου που έχει συνάψει η Εταιρεία με την τράπεζα ΠΕΙΡΑΙΩΣ.

8 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

	2021	2020
Πελάτες	593.778	592.758
Προκαταβολές σε προμηθευτές	0	0
Δάνειο σε συνδεδεμένη επιχείρηση	60.045	60.045
Έξοδα επομένων χρήσεων	5.249	11.066
Σύνολο βραχυπρόθεσμων απαιτήσεων	**659.071**	**663.870**
Δοσμένες εγγυήσεις	5.281	5.281
Λοιπά δικαιώματα	853	1.173
Σύνολο μακροπρόθεσμων απαιτήσεων	**6.134**	**6.454**

9 Διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα

Το υπόλοιπο των Διαθεσίμων και Ταμειακών Ισοδυνάμων αυτών αφορά σε μη δεσμευμένες καταθέσεις σε Τράπεζες και έχουν βραχυπρόθεσμο χαρακτήρα.

	2021	2020
Ταμείο	1.156	1.156
Καταθέσεις όψεως	28.780	199.876
Σύνολο	**29.936**	**201.031**

10 Μετοχικό κεφάλαιο

	Κοινές Μετοχές (10€)	Κεφάλαιο
1η Ιανουαρίου 2020	**189.340**	**1.893.400**
Έκδοση νέων μετοχών	0	0
31η Δεκεμβρίου 2020	**189.340**	**1.893.400**
1η Ιανουαρίου 2021	**189.340**	**1.893.400**
Έκδοση νέων μετοχών	7.939	79.390
31η Δεκεμβρίου 2021	**197.279**	**1.972.790**

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας διαιρείται σε 197.279 μετοχές ονομαστικής αξίας Ευρώ 10 έκαστη.

Την 15η Ιανουαρίου 2021 η Έκτακτη Καθολική Αυτόκλητη Γενική Συνέλευση αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου κατά το ποσό των Ευρώ 79.390. Η αύξηση κεφαλαίου πραγματοποιήθηκε με την έκδοση 7.939 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας 10 Ευρώ εκάστης και τιμή διάθεσης κάθε μετοχής έναντι 100 Ευρώ. Το συνολικό ποσό των Ευρώ 714.510 που προέκυψε από την υπέρ το άρτιο έκδοση των μετοχών της Εταιρείας άχθηκε σε πίστωση αντίστοιχου αποθεματικού από έκδοση μετοχών της εταιρείας υπέρ το άρτιο.

11 Λοιπά αποθεματικά

1η Ιανουαρίου 2020	**13.800.306**
Νέες καταθέσεις για αύξηση κεφαλαίου	827.900
Κεφαλαιοποίηση καταθέσεων για αύξηση κεφαλαίου	0
Κεφαλαιοποίηση ποσών προορισμένων για αύξηση κεφαλαίου	0
31η Δεκεμβρίου 2020	**14.628.206**
1η Ιανουαρίου 2021	**14.628.206**
Νέες καταθέσεις για αύξηση κεφαλαίου	397.000
Κεφαλαιοποίηση καταθέσεων για αύξηση κεφαλαίου	-79.390
Κεφαλαιοποίηση ποσών προορισμένων για αύξηση κεφαλαίου	0
31η Δεκεμβρίου 2021	**14.945.816**

12 Δάνεια

Μακροπρόθεσμος δανεισμός	**2021**	**2020**
Ομολογιακά Δάνεια	10.350.000	10.600.000
Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων	**10.350.000**	**10.600.000**
Βραχυπρόθεσμα δάνεια	375.000	356.999
Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων	**375.000**	**356.999**
Σύνολο δανείων	**10.725.000**	**10.956.999**

Το σύνολο του δανεισμού της Εταιρείας είναι σε Ευρώ. Το επιτόκιο των Τραπεζικών Δανείων βασίζεται στο εξαμηνιαίο EURIBOR πλέον spread 5% έως 02 Ιανουαρίου 2018 και 3,5% από 02 Ιανουαρίου 2018 και έπειτα. Η κίνηση των Δανείων έχει ως εξής:

	2021	2020
Υπόλοιπο Αρχής	**10.956.999**	**11.269.699**
Αποπληρωμές	-125.000	-250.000
Δουλευμένοι τόκοι	384.241	390.950
Πληρωθέντες τόκοι και φόρος τόκων	-491.240	-453.650
Υπόλοιπο τέλους	**10.725.000**	**10.956.999**

Στη συνεδρίαση της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας στις 28/12/2009 αποφασίστηκε να υπογραφεί σύμβαση που προβλέπει την έκδοση ομολογιακού δανείου μέχρι του ποσού των Ευρώ δώδεκα εκατομμυρίων πεντακοσίων χιλιάδων (€12.500.000). Το δάνειο έχει εκδοθεί σε έξι (6) σειρές ομολογιών ως εξής: την 13/05/2010 η Α σειρά ομολογιών, η οποία περιλαμβάνει δέκα χιλιάδες (10.000) ονομαστικές ομολογίες συνολικής ονομαστικής αξίας δέκα εκατομμυρίων Ευρώ (€10.000.000), την 13/08/2010 η Β σειρά ομολογιών η οποία περιλαμβάνει πεντακόσιες (500) ονομαστικές ομολογίες συνολικής ονομαστικής αξίας Ευρώ πεντακοσίων χιλιάδων (€500.000), την 15/11/2010 η Γ σειρά ομολογιών η οποία περιλαμβάνει πεντακόσιες (500) ονομαστικές ομολογίες συνολικής αξίας Ευρώ πεντακοσίων χιλιάδων(€500.000) και την 13/04/2011 οι Δ, Ε και ΣΤ σειρές ομολογιών, οι οποίες περιλαμβάνουν πεντακόσιες (500) ονομαστικές ομολογίες συνολικής ονομαστικής αξίας Ευρώ πεντακοσίων χιλιάδων (€500.000) έκαστη Σειρά.

Ύστερα από την τελευταία τροποποίηση της δανειακής σύμβασης το Μάρτιο του 2018, οι κυριότεροι όροι του ομολογιακού δανείου έχουν ως εξής: το ανεξόφλητο υπόλοιπο του κεφαλαίου του δανείου Ευρώ 11.600.000 θα εξοφληθεί από τον εκδότη σε 33 εξαμηνιαίες τοκοχρεωλυτικές δόσεις οι πρώτες 14 εκ των οποίων θα ανέρχονται σε ευρώ 125.000 και οι υπόλοιπες θα αυξάνονται σταδιακά έως ποσό ευρώ 580.000. Η πρώτη εκ των ανωτέρω δόσεων είναι καταβλητέα την 29/12/2017 και η τελευταία την 30/12/2033.

Για εξασφάλιση του ομολογιακού δανείου της ΠΕΙΡΑΙΩΣ έχει εγγραφεί υποθήκη ύψους Ευρώ 15.000.000 επί του ακινήτου της Εταιρείας.

Επιπρόσθετα,σύμφωνα με τη σύμβαση τροποποίησης του δανείου που υπεγράφη την 28 Μαρτίου 2016, η εμπρόθεσμη προσήκουσα και ολοσχερής αποπληρωμή του δανείου ασφαλίζεται με ενέχυρο επί του 100% των μετοχών εκδόσεως της Εταιρείας, κυριότητας της εταιρείας με την επωνυμία OMNIVIEW HOLDINGS LTD. Το ενέχυρο παραμένει σε ισχύ και με την τροποποίηση της 29 Μαρτίου 2018.

13 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Οι υποχρεώσεις της Εταιρείας από την εμπορική της δραστηριότητα είναι ελεύθερες τόκων.

	2021	2020
Προμηθευτές	203.097	199.591
Ασφαλιστικοί οργανισμοί και λοιποί φόροι / τέλη	38.058	42.680
Λοιπές υποχρεώσεις	40.207	14.000
Σύνολο	**281.362**	**256.271**
Μακροπρόθεσμες	0	0
Βραχυπρόθεσμες	281.362	256.271
Σύνολο	**281.362**	**256.271**

14 Αναβαλλόμενη φορολογία

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν υπάρχει εφαρμόσιμο νομικό δικαίωμα να συμψηφισθούν οι τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις έναντι των τρεχουσών φορολογικών υποχρεώσεων και όταν οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος αφορούν στην ίδια φορολογική αρχή. Το ποσό τις αναβαλλόμενης υποχρέωσης προέρχεται από την προσαρμογή της αξίας των ακινήτων σε εύλογες αξίες υπολογιζόμενη με φορολογικό συντελεστή 24%. Η συνολική μεταβολή στον

αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος προέρχεται από τη διαφορά αναπροσαρμογής εύλογης αξίας του ακινήτου και είναι η παρακάτω:

	2021	**2020**
Ανακτήσιμες μετά από 12 μήνες	2.355.358	2.825.080
	2.355.358	**2.825.080**

Η συνολική μεταβολή στον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος είναι η παρακάτω:

	2021	**2020**
Υπόλοιπο αρχής χρήσης	2.825.080	2.782.793
Επίδραση λόγω αποτίμησης επενδυτικού ακινήτου	-234.299	42.287
Επίδραση λόγω αλλαγής φορολογικού συντελεστή	-235.423	0
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	**2.355.358**	**2.825.080**

Δεν υφίστανται σημαντικές μη αναγνωρισμένες απαιτήσεις ή υποχρεώσεις αναβαλλόμενης φορολογίας. Σημειώνεται ότι ο αναβαλλόμενος φόρος για τη χρήση 2021 έχει υπολογιστεί με συντελεστή 22% (2020: 24%).

15 Χρηματοοικονομικά έξοδα (έσοδα) - καθαρά

	2021	**2020**
Έξοδα τόκων		
Δάνεια	384.241	390.950
Έσοδα τόκων		
Τόκοι καταθέσεων	0	0
Καθαρά έξοδα τόκων	**384.241**	**390.950**
Λοιπά χρηματοοικονομικά έξοδα		
Διάφορα έξοδα τραπεζών	2.590	84
Καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα	**386.831**	**391.034**

16 Έξοδα ανά κατηγορία

	2021			**2020**		
	Έξοδα διοίκησης	**Λοιπά έξοδα**	**Σύνολο**	**Έξοδα διοίκησης**	**Λοιπά έξοδα**	**Σύνολο**
Ενοίκια		2.080	**2.080**		2.400	**2.400**
Επισκευές-Συντηρήσεις		23.352	**23.352**		17.254	**17.254**
Λοιπές αμοιβές & έξοδα τρίτων	5.800	0	**5.800**	5.200	0	**5.200**
Φόροι-Τέλη		28.924	**28.924**		26.763	**26.763**
Έξοδα μεταφορών και ταξιδίων		0	**0**		0	**0**
Συνδρομές, εισφορές, δωρεές, Επιχορηγήσεις		340	**340**		320	**320**
Διαγραφές απαιτήσεων		0	**0**		0	**0**
Διάφορα έξοδα	3.437	-4.513	**-1.075**		172	**172**
Έξοδα προηγούμενης χρήσης		5.817	**5.817**		-107	**-107**
Έκτακτα και ανόργανα έξοδα		0	**0**		446	**446**
Σύνολο	**9.237**	**56.001**	**65.238**	**5.200**	**47.248**	**52.448**

17 Φόρος εισοδήματος

	2021	2020
Φόρος χρήσης	0	0
Αναβαλλόμενος φόρος	469.722	-42.287
	469.722	**-42.287**

Από τη χρήση 2011 και έπειτα, οι ελληνικές ανώνυμες εταιρείες και εταιρείες περιορισμένης ευθύνης, των οποίων οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις ελέγχονται υποχρεωτικά από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή, υποχρεούνται να λαμβάνουν «Ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό» που προβλέπεται στο άρθρο 82 του Νόμου 2238/1994 (το άρθρο 65α του Νόμου 4174/2013 έχει εφαρμογή για τις χρήσεις που ξεκινούν από 1.2014), το οποίο εκδίδεται, μετά τη διενέργεια ειδικού σχετικού ελέγχου από τον νόμιμο ελεγκτή ή ελεγκτικό γραφείο που ελέγχει και τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Για χρήσεις που ξεκινούν από την 1.1.2016 και έπειτα, το «Ειδικό Φορολογικό Πιστοποιητικό» είναι προαιρετικό.

Κατ' εφαρμογή σχετικών φορολογικών διατάξεων: α) της παρ. 1 του άρθρου 84 του ν. 2238/1994 (ανέλεγκτες υποθέσεις φορολογίας εισοδήματος), β) της παρ. 1 του άρθρου 57 του ν. 2859/2000 (ανέλεγκτες υποθέσεις Φ.Π.Α. και γ) της παρ. 5 του άρθρου 9 του ν. 2523/1997 (επιβολή προστίμων για υποθέσεις φορολογίας εισοδήματος), το δικαίωμα του Δημοσίου για την επιβολή του φόρου για την χρήση που έληξε την 31.12.2010 έχει παραγραφεί μέχρι την 31.12.2017, όπως επίσης και για τις φορολογίες κεφαλαίου (ΦΜΑ, ΦΜΑΠ, κ.λπ.) κατ' εφαρμογή των διατάξεων της παρ. 2 του άρθρου 28 του Ν. 2459/1997 σε συνδυασμό με το άρθρο 102 του ν.δ/τος 118/1973. Πέραν αυτών, κατά πάγια νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας και των διοικητικών δικαστηρίων ελλείψει υφισταμένης στον Κώδικα Νόμων περί Τελών Χαρτοσήμου διατάξεως περί παραγραφής, η σχετική αξίωση του Δημοσίου για την επιβολή τελών χαρτοσήμου υπόκειται στην κατά το άρθρο 249 του Αστικού Κώδικα εικοσαετή παραγραφή.

Συνεπώς, όσον αφορά τις ανέλεγκτες χρήσεις που έληξαν την 31.12.2010 και την 31.12.2015 έχει επέλθει η χρονική προθεσμία της πενταετούς παραγραφής και η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι για την προαναφερόμενη χρήση δεν υπάρχει ενδεχόμενο επιβολής πρόσθετων φόρων και προσαυξήσεων.

Οι χρήσεις που έληξαν την 31.12.2011 έως και την 31.12.2013 έχουν ελεγχθεί από τον εκλεγμένο κατά τον Κωδ. Ν. 2190/1920 τακτικό ελεγκτή, σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν.2238/1994 και άρθρο 65Α του Νόμου 4174/2013 και εκδόθηκαν σχετικά πιστοποιητικά φορολογικής συμμόρφωσης χωρίς επιφυλάξεις.

Οι οικονομικές χρήσεις που έληξαν την 31.12.2015, 31.12.2016, 31.12.2017, 31.12.2018, 31.12.2019, 31.12.2020 και 31.12.2021 δεν έχουν ελεγχθεί από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές, με συνέπεια να είναι πιθανή η επιβολή επιπρόσθετων φόρων και προσαυξήσεων κατά το χρόνο που οι χρήσεις αυτές οριστικοποιηθούν φορολογικά. Η έκβαση του φορολογικού ελέγχου δεν είναι δυνατόν να προβλεφθεί στο παρόν στάδιο και ως εκ τούτου δεν έχει γίνει οποιαδήποτε πρόβλεψη στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις σε σχέση με το θέμα αυτό.

18 Μερίσματα ανά μετοχή

Για τη χρήση 2021, η Εταιρεία, δεν θα διανείμει μέρισμα.

19 Αμοιβές νόμιμων ελεγκτών

Η εγκεκριμένη αμοιβή από τη διοίκηση των νόμιμων ελεγκτών για τη διαχειριστική χρήση του 2021 ανέρχεται στο καθαρό ποσό Ευρώ 3.000 για τον υποχρεωτικό έλεγχο των ετήσιων λογαριασμών.

20 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις

Η Εταιρεία έχει ενδεχόμενες υποχρεώσεις σε σχέση με τράπεζες, λοιπές εγγυήσεις και άλλα θέματα που προκύπτουν στα πλαίσια της συνήθους δραστηριότητάς της. Δεν αναμένεται να προκύψουν ουσιώδεις επιβαρύνσεις από τις ενδεχόμενες υποχρεώσεις. Επίσης δεν υπάρχουν ανοιχτές νομικές υποθέσεις κατά της Εταιρείας.

Οι χρήσεις 2010, 2014, 2015 2016,2017, 2018, 2019,2020 και 2021 είναι ανέλεγκτες από τις φορολογικές αρχές και επομένως η φορολογική υποχρέωση για τις χρήσεις αυτές δεν έχει καταστεί οριστική. Σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο, είναι πιθανόν να επιβληθούν επιπλέον πρόστιμα και φόροι, τα ποσά των οποίων δεν μπορούν να προσδιοριστούν με ακρίβεια επί του παρόντος. Επισημαίνεται ότι οι χρήσεις 2010 και 2015 μπορούν να θεωρηθούν περαιωμένες καθώς έχει παρέλθει η πενταετία και η εταιρεία δεν έχει λάβει ακόμα εντολή ελέγχου από τις φορολογικές αρχές..

Για τις χρήσεις 2011, 2012 και 2013 η Εταιρεία ελέγχθηκε φορολογικά από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή βάσει των διατάξεων του άρθρου 82 παραγρ. 5 Ν. 2238/1994 και τα σχετικά πιστοποιητικά φορολογικής συμμόρφωσης εκδόθηκαν με συμπέρασμα χωρίς επιφύλαξη. Οι χρήσεις 2011, 2012 και 2013 θα θεωρηθούν περαιωμένες, μετά την πάροδο της περιόδου κατά την οποία οι φορολογικές αρχές μπορούν να επανέλθουν για έλεγχο, σύμφωνα με το άρθρο 6 της ΠΟΛ.1159/22.7.2011 και ΠΟΛ 1236/18.10.2013.

Με την απόφαση της από 4/4/2018 Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης η Εταιρεία προχώρησε σε παροχή εγγύησης προς την Τράπεζα Πειραιώς υπέρ της εταιρείας "Helite Ltd" μέχρι του ποσού Ευρώ 1.557.500. Η Εταιρεία διατηρεί το δικαίωμα αναγωγής κατά της "Helite Ltd" και η Τράπεζα Πειραιώς θα εξοφληθεί αν χρειαστεί μόνο μετά την πλήρη εξόφληση ή συναίνεση των πιστωτων για τυχόν απαιτήσεις που θα έχουν δημιουργηθεί μέχρι τη δημοσίευση της απόφασης αυτής. Η Εταιρεία επίσης έχει παράσχει εγγύηση υπέρ δανείου της Εταιρείας Summercrew Limited για δάνειο έως ποσού Ευρώ 5.375.000

21 Συναλλαγές της Εταιρείας με συνδεδεμένα μέρη

Το 2014 η Εταιρεία απέκτησε το 40% της εταιρείας Omviview Design Α.Ε καταβάλλοντας το ποσό τον Ευρώ 9.600. Επίσης, εντός 2015, προχώρησε σε διετή δανεισμό της εν λόγω εταιρείας ποσό Ευρώ 59.000 με ετήσιο επιτόκιο 4%.

	2021		**2020**	
Συνδεδεμένο μέρος	**Πωλήσεις / (αγορές)**	**Απαιτήσεις/ (Υποχρεώσεις)**	**Πωλήσεις / (αγορές)**	**Απαιτήσεις/ (Υποχρεώσεις)**
Omniview Design A.E.	0	102.560	0	102.560

22 Γεγονότα μετά την ημερομηνία σύνταξης των Οικονομικών Καταστάσεων

Κρίσιμα θέματα όπως οι πληθωριστικές πιέσεις που προέρχονται κυρίως από την αύξηση των τιμών της ενέργειας, οι διαταραχές στις εφοδιαστικές αλυσίδες, η εξέλιξη της πανδημίας της COVID 19, καθώς και οι πρόσφατες γεωπολιτικές εξελίξεις κατόπιν της εισβολής της Ρωσίας στην Ουκρανία, αναμένεται να παραμείνουν στην πρώτη γραμμή του ενδιαφέροντος και να κρίνουν την πορεία της παγκόσμιας και κατ' επέκταση και της Ελληνικής οικονομίας κατά τη διάρκεια του 2022. Η Διοίκηση παρακολουθεί τις εξελίξεις.

Αθήνα, 03 Οκτωβρίου 2022

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ & Δ/ΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ	Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ	Ο ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΤΟΥ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ
Dolphin Capital Investors Ltd	ΔΑΛΙΤΗΣ ΜΑΡΙΝΟΣ	ΑΝΑΣΤΑΣΟΠΟΥΛΟΣ ΔΗΜΗΤΡΗΣ
Ως εκπροσωπείται νομίμως από τον κ. Ήρω Μιλτιάδους Διαβ. Ε413660	Διαβ. Ε378075	ΑΔΤ Χ058103 ΑΡ ΑΔ ΟΕΕ 0006904 ΤΑΞΗ Α'

Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας

OMNIVIEW ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Έκθεση Ελέγχου επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη με Επιφύλαξη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας **«OMNIVIEW ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ»** (η «Εταιρεία»), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2021, τις καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων που περιλαμβάνουν και περίληψη των σημαντικών λογιστικών πολιτικών.

Κατά τη γνώμη μας, εκτός από τις πιθανές επιπτώσεις του θέματος που μνημονεύεται στην παράγραφο "Βάση για Γνώμη με Επιφύλαξη", 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 Κωδ. Ν. 4548/2018.

Βάση για Γνώμη με Επιφύλαξη

Από τον έλεγχο μας προέκυψαν τα εξής:

1. Στο λογαριασμό «Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις» περιλαμβάνονται και απαιτήσεις σε καθυστέρηση από προηγούμενες χρήσεις, συνολικού ποσού ευρώ 119 χιλ περίπου. Κατά παρέκκλιση των λογιστικών αρχών, που προβλέπονται από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, δεν έχει διενεργηθεί απομείωση επί των απαιτήσεων αυτών, κατά την εκτίμησή μας ποσού ευρώ 119 χιλ. Λόγω του γεγονότος αυτού η αξία του λογαριασμού «Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις» και τα ίδια κεφάλαια της κλειόμενης χρήσης εμφανίζονται αυξημένα κατά ευρώ 119 χιλ ενώ τα αποτελέσματα των προηγουμένων χρήσεων εμφανίζονται αυξημένα κατά ποσό ευρώ 119 χιλ.

2. Οι φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρείας δεν έχουν εξεταστεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις 2016 έως και 2021. Ως εκ τούτου τα φορολογικά αποτελέσματα των χρήσεων αυτών δεν έχουν καταστεί οριστικά. Η Εταιρεία δεν έχει προβεί σε εκτίμηση των πρόσθετων φόρων και προσαυξήσεων που πιθανόν καταλογιστούν σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο και δεν έχει σχηματίσει σχετική πρόβλεψη για αυτή την ενδεχόμενη υποχρέωση. Από τον έλεγχό μας δεν κατέστη εφικτό να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για την εκτίμηση του ύψους της πρόβλεψης που 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 παράγραφο της έκθεσής μας "Ευθύνες Ελεγκτή για τον Έλεγχο των Οικονομικών Καταστάσεων".Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία, καθ' όλη τη διάρκεια του διορισμού μας, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών, όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα και έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας και του προαναφερόμενου Κώδικα Δεοντολογίας Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για γνώμη με επιφύλαξη.

Ευθύνες της Διοίκησης επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

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

Ευθύνες Ελεγκτή για τον Έλεγχο των Οικονομικών Καταστάσεων

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

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

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις οικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για 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 καταλληλόλητα 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 καταλληλόλητα της χρήσης από τη διοίκηση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των οικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.

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

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

Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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

α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν.4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2021.

β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας, για την εταιρεία «OMNIVIEW ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 27 Οκτωβρίου 2022

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Βαρβιτσιώτης Παναγιώτης

ΑΜ ΣΟΕΛ 19861

Q.A.S Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές ΕΠΕ
Πανεπιστημίου 16, 10672 Αθήνα
Α.Μ. ΣΟΕΛ: Ε.151