



**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:210338
2317/

ΑΛΛΟΔΑΠΕΣ:2103382226/ΛΟΙΠΕΣ:2103382372

E-mail: info@acci.gr

Αθήνα, 18/11/2022

Αριθ. Πρωτ.: 2824819

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **ΙΠΠΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**, το διακριτικό τίτλο **ΙΠΠΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΕ** και αριθμό ΓΕΜΗ **007083301000**.

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 3313368 οι εγκεκριμένες από την 30/10/2022 Γενική Συνέλευση οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται για τη χρήση 01/01/2021 έως 31/12/2021.

Β) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 3313369 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 «**DELOITTE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΟΡΚΩΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ ΛΟΓΙΣΤΩΝ**», Α.Φ.Μ. 094394788-Δ.Ο.Υ. ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ, Αρ. ΓΕΜΗ 1223601000, και (Δ/νση : ΦΡΑΓΚΟΚΚΛΗΣΙΑΣ 3Α ΤΚ , ΜΑΡΟΥΣΙ), με αριθμό μητρώου ΣΟΕΛ 120.

Τακτικοί Ελεγκτές:

- ο/η κ. ΚΡΑΝΙΩΤΗ ΕΛΕΝΗ-ΧΡΙΣΤΙΝΑ του ΜΕΝΕΛΑΟΣ, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής, που γεννήθηκε στην το , με αριθμό μητρώου ΕΛΤΕ 54871.

Οι οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται αποτελούν αναπόσπαστο

Η γνησιότητα του παρόντος μπορεί να επιβεβαιωθεί από το <https://www.businessregistry.gr/publicity>

Η παρούσα ανακοίνωση αποτελεί προϊόν αυτοματοποιημένης καταχώρισης δυνάμει της διάταξης του άρθρου 102 του ν.4635/2019 με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου.



μέρος της παρούσας ανακοίνωσης.

Η γνησιότητα του παρόντος μπορεί να επιβεβαιωθεί από το <https://www.businessregistry.gr/publicity>

Η παρούσα ανακοίνωση αποτελεί προϊόν αυτοματοποιημένης καταχώρισης δυνάμει της διάταξης του άρθρου 102 του ν.4635/2019 με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου.

ΠΡΑΚΤΙΚΟ

Της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας με την επωνυμία

«ΙΠΠΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»

ΑΡ. ΓΕΜΗ 007083301000, ΑΦΜ 998775256

της 30^{ης} Οκτωβρίου 2022

Στην Αθήνα, σήμερα, Κυριακή 30 Οκτωβρίου 2022, η μοναδική μέτοχος της εταιρείας με την επωνυμία «**ΙΠΠΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**» (εφεξής η «**Εταιρεία**») που έχει την έδρα της επί της οδού **Καραγεώργη Σερβίας αριθμ. 2**, συνήλθε σε Τακτική Γενική Συνέλευση στη έδρα της σύμφωνα με το Καταστατικό της και τις διατάξεις του ν. 4548/2018, όπως ισχύει για να συζητήσει και να λάβει αποφάσεις επί των κατωτέρω θεμάτων της ημερησίας διατάξεως

Ειδικότερα, η Συνέλευση συνήλθε αυτοκλήτως και χωρίς την τήρηση των διατυπώσεων δημοσιότητας, που ορίζει ο νόμος, δεδομένου ότι στη Συνέλευση παρίσταται και εκπροσωπείται η μοναδική μέτοχος της εταιρείας που αντιπροσωπεύει το 100% του μετοχικού κεφαλαίου και η οποία, δια του κατωτέρω αναφερομένου εκπροσώπου της, συμφωνεί και δεν αντιλέγει στη σύγκληση και συνεδρίαση της Συνελεύσεως και στη λήψη των αποφάσεων επί του κατωτέρω θέματος της ημερησίας διάταξης.

Η μοναδική μέτοχος που έχει δικαίωμα συμμετοχής και ψήφου στη Συνέλευση και αντιπροσωπεύει το σύνολο (100%) των μετοχών της εταιρείας, κυπριακή εταιρεία με την επωνυμία MAVANI HOLDINGS LIMITED εμφανίστηκε και εκπροσωπήθηκε από τον Διευθυντή της κ. Aziz Francis, ο οποίος ανέλαβε καθήκοντα προσωρινού Προέδρου της Συνέλευσης.

Ο προσωρινός Πρόεδρος προβαίνει στη διαπίστωση της τήρησης των προϋποθέσεων που ορίζει ο Νόμος και το Καταστατικό για την έγκυρη σύγκληση της παρούσας τακτικής Γενικής Συνέλευσης και της παρουσίας σε αυτήν της μοναδικής μετόχου Εταιρείας με δικαίωμα ψήφου, σύμφωνα με τον πίνακα που καταρτίστηκε με τη μέριμνα του Διοικητικού Συμβουλίου με βάση το Μητρώο Μετόχων. Ο πίνακας αυτός έχει ως εξής:

ΠΙΝΑΚΑΣ

ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΠΟΥ ΔΙΚΑΙΟΥΝΤΑΙ ΝΑ ΣΥΜΜΕΤΑΣΧΟΥΝ ΚΑΙ ΝΑ ΨΗΦΙΣΟΥΝ ΣΤΗΝ ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΗΣ 30/10/2022

ΟΝΟΜΑ ΜΕΤΟΧΟΥ	ΜΕΤΟΧΕΣ	ΨΗΦΟΙ	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ
Mavani Holdings Limited	152.393	152.393	Εκπροσωπούμενη από τον Διευθυντή της, κ. Aziz Francis κάτοικο Αθηνών Καραγεώργη Σερβίας αριθμ. 2,
ΣΥΝΟΛΟ	152.393	152.393	

Στη συνέχεια ο προσωρινός Πρόεδρος ύστερα από έλεγχο του παραπάνω πίνακα, διαπιστώνει ότι εκπροσωπείται νόμιμα η μοναδική μέτοχος, ήτοι το σύνολο (100%) των μετοχών και ότι η παρούσα τακτική Γενική Συνέλευση βρίσκεται σε νόμιμη καθολική απαρτία.

Κατόπιν, ο προσωρινός Πρόεδρος προτείνει να θεωρηθεί εγκύρως συνελθούσα η παρούσα Γενική Συνέλευση, σύμφωνα με το νόμο, αν και δεν έλαβε χώρα δημοσίευση της πρόσκλησης των μετόχων, καθώς η μοναδική μέτοχος που εκπροσωπεί το συνολικό μετοχικό κεφάλαιο, παρίσταται και εκπροσωπείται στην παρούσα Γενική Συνέλευση ενώ ουδεμία αντίρρηση ή ένσταση προβλήθηκε σχετικά με τη συνεδρίαση της Γενικής Συνέλευσης, την επεξεργασία, την ψήφιση και την απόφαση επί των θεμάτων ημερησίας διάταξης.

Η Γενική Συνέλευση επικυρώνει ομόφωνα την παραπάνω πρόταση του προσωρινού Προέδρου και αποφασίζει ότι αυτή συνήλθε νόμιμα δεδομένου ότι η μοναδική μέτοχος, εκπροσωπώντας το συνολικό μετοχικό κεφάλαιο, γνώριζε τη σύγκλησή της καθώς και τα θέματα της ημερήσιας διάταξης και ως εκ τούτου παρίσταται και εκπροσωπείται νομίμως, η Γενική Συνέλευση βρίσκεται σε απαρτία και συνεδριάζει νόμιμα. Δεν προβλήθηκε καμία αντίρρηση ή ένσταση και κατόπιν αυτού, η Γενική Συνέλευση επικυρώνει των ανωτέρω πίνακα Μετόχων και εκλέγει ομόφωνα το οριστικό Προεδρείο αυτής, που αποτελείται από τον κ. Aziz Francis ως Πρόεδρο και τον κ Βασίλειο Ιωάννη Κουκουλάκη ως Γραμματέα και Ψηφοδέκτη. Στη συνέχεια η Γενική Συνέλευση εισέρχεται στην εξέταση των παρακάτω θεμάτων της ημερησίας διάταξης:

ΘΕΜΑΤΑ ΗΜΕΡΗΣΙΑΣ ΔΙΑΤΑΞΕΩΣ

ΘΕΜΑ 1^ο: Έγκριση των ετήσιων χρηματοοικονομικών της εταιρικής χρήσης 2021 (01.01.2021 – 31.12.2021) που συντάχθηκαν σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα με τις επ' αυτών εκθέσεις του Διοικητικού Συμβουλίου και του Ορκωτού Ελεγκτή.

Ο Πρόεδρος της Γενικής Συνελεύσεως υπέβαλε προς έγκριση τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρικής χρήσης που έκλεισε στις 31/12/2021, ήτοι Ισολογισμό, Κατάσταση Αποτελεσμάτων της Χρήσεως, και τις επ' αυτών σημειώσεις, που εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο με την από 23/05/2022 απόφασή του, όπως ο νόμος και το καταστατικό της Εταιρείας ορίζουν.

Ειδικότερα ο Πρόεδρος της ΓΣ παρουσίασε και ανέπτυξε λεπτομερώς στους μετόχους τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας για την χρήση 2021 οι οποίες έχουν ως ακολούθως:

ΙΠΠΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Ετήσια Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου

&

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

για τη χρήση από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2021

σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα (ΕΛΠ)

του Ν. 4308/2014

ΕΔΡΑ : ΔΗΜΟΣ ΑΘΗΝΩΝ

ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ. 7083301000

Δ.Ο.Υ. ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας με την επωνυμία ΙΠΠΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ.....	5
ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ	12
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΚΑΤΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ	13
Προσάρτημα επί των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων	14
1. Γενικές πληροφορίες.....	14
2. Συνέχιση δραστηριότητας της Εταιρείας.....	15
3. Λογιστικές αρχές και μέθοδοι.....	17
3.1. Πλαίσιο κατάρτισης	17
3.2. Συναλλαγματικές μετατροπές	17
3.3. Ενσώματα πάγια	18
3.4. Επενδύσεις σε ακίνητα	18
3.5. Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων	19
3.6. Εμπορικές απαιτήσεις.....	20
3.7. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.....	20
3.8. Μετοχικό κεφάλαιο	20
3.9. Εμπορικές υποχρεώσεις.....	20
3.10. Δάνεια	20
3.11. Έσοδα.....	20
3.12. Τρέχουσα και αναβαλλόμενη φορολογία.....	21
3.13. Μισθώσεις.....	21
3.14. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές	21
3.15. Αναταξινομήσεις κονδυλίων.....	22
4. Επενδύσεις σε ακίνητα	22
5. Λοιπές απαιτήσεις.....	23
6. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.....	24
7. Κεφάλαιο.....	24
8. Αποθεματικά νόμων.....	24
9. Δανεισμός	24
10. Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	27
11. Έσοδα από μισθώματα.....	28
12. Λοιπά έσοδα	28
13. Γενικά λειτουργικά έξοδα	28
14. Λοιπά έξοδα, καθαρά.....	28
15. Χρηματοοικονομικά έσοδα και έξοδα.....	29
16. Κατηγορίες και αμοιβές προσωπικού	29
17. Προκαταβολές και πιστώσεις σε μέλη διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών αρχών	29
18. Σχέσεις ενός περιουσιακού στοιχείου ή μιας υποχρεώσεως με περισσότερα από ένα κονδύλια του ισολογισμού	29
19. Συνδεδεμένα μέρη	29

19.1.	Μητρική και τελικός βασικός μέτοχος	29
19.2.	Υπόλοιπα και συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	30
20.	Ενδεχόμενες υποχρεώσεις	31
21.	Γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς	31
Έκθεση ανεξάρτητου ορκωτού ελεγκτή λογιστή		Error! Bookmark not defined.

Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας με την επωνυμία ΙΠΠΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Έχουμε την τιμή να υποβάλλουμε τα υπό του Ν.4548/2018 «περί ανώνυμων εταιρειών», όπως αυτός ισχύει σήμερα, προβλεπόμενα οικονομικά στοιχεία και ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που περιλαμβάνουν τον Ισολογισμό της 31/12/2021, την Κατάσταση Αποτελεσμάτων κατά Λειτουργία και το Προσάρτημα (σημειώσεις) επί των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 31/12/2021, σύμφωνα με τα όσα προβλέπονται στο άρθρο 29 του Ν.4308/2014.

Οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις εμφανίζουν με απόλυτη σαφήνεια, την πραγματική εικόνα της περιουσιακής διάρθρωσης, της χρηματοοικονομικής θέσης και των αποτελεσμάτων χρήσεως της «ΙΠΠΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (η Εταιρεία).

1. ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΥ ΜΟΤΕΛΟΥ

Η Εταιρεία ιδρύθηκε το 2007 με την έδρα της να βρίσκεται στην Ελλάδα, στο Δήμο Αθηνών.

Η Εταιρεία είναι εγγεγραμμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών (Γ.Ε.ΜΗ.) με αριθμό 7083301000 και η διάρκειά της έχει ορισθεί για 50 έτη.

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στην αγορά, μεταπώληση και εκμετάλλευση με κέρδος κάθε είδους ακινήτων (οικοπέδων, οικιών, αγροτεμαχίων, διαμερισμάτων, καταστημάτων) στην Ελλάδα και στην αλλοδαπή.

2. ΑΡΧΕΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΣΩΤΕΡΙΚΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

Η Εταιρεία διοικείται από το Διοικητικό της Συμβούλιο, το οποίο απαρτίζεται από 2 εκτελεστικά και 1 μη εκτελεστικό μέλος. Η διάρκεια της θητείας του είναι πενταετής και λήγει την 25/10/2026, παρατεινόμενη αυτόματα μέχρι την πρώτη Τακτική Γενική Συνέλευση που θα συνέλθει μετά την λήξη της θητείας.

3. ΑΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΕΤΗΣΙΑΣ ΧΡΗΣΗΣ

Χρηματοοικονομική επίδοση και θέση της Εταιρείας

Κύκλος Εργασιών: Για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021, το σύνολο του κύκλου εργασιών ύψους €1.149 χιλ., που προκύπτει κυρίως από την εκμίσθωση ακινήτων, παρουσίασε αύξηση 0,85%, σε σχέση με την προηγούμενη χρήση όπου ο αντίστοιχος κύκλος εργασιών ανήλθε σε €1.139 χιλ.. Ο κύκλος εργασιών επηρεάζεται κυρίως λόγω των μέτρων της πολιτείας που έχουν νομοθετηθεί εξαιτίας της πανδημίας του COVID-19.

Επενδυτικό ακίνητο: Το επενδυτικό ακίνητο που έχει στην κατοχή της η Εταιρεία εκτιμήθηκε σε εύλογη αξία ποσού €24.010 χιλ. (2020: €21.560 χιλ.). Λόγω αυτής της αναπροσαρμογής η Εταιρεία αναγνώρισε στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων κατά Λειτουργία κέρδος από αναπροσαρμογή της εύλογης αξίας του επενδυτικού ακινήτου ποσού €2.450 χιλ. (2020: €475 χιλ.).

Γενικά λειτουργικά έξοδα: Τα γενικά λειτουργικά έξοδα της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31/12/2021 ανήλθαν σε €187 χιλ. (2020: €412 χιλ.) παρουσιάζοντας μείωση 54,72%, η οποία οφείλεται κυρίως στις μειωμένες δαπάνες σε αμοιβές τρίτων συνολικού ποσού €190 χιλ. και στην αντίστοιχη μείωση λοιπών φόρων και τελών ύψους €39 χιλ..

Χρηματοοικονομικά έξοδα: Τα χρηματοοικονομικά έξοδα της Εταιρείας ανήλθαν σε €862 χιλ. (2020: €820 χιλ.) παρουσιάζοντας αύξηση 5,18%.

Κέρδη προ φόρων: Τα κέρδη προ φόρων, για τη χρήση που έληξε την 2021, ανήλθαν σε €2.679 χιλ. (2020: €250 χιλ.) παρουσιάζοντας αύξηση 971,66%. Η αύξηση αυτή οφείλεται κυρίως στο κέρδος από αναπροσαρμογή της εύλογης αξίας του επενδυτικού ακινήτου, κέρδος αυξημένο κατά €1.975 χιλ. σε σχέση με τη συγκριτική περίοδο.

Τα κυριότερα μεγέθη της Εταιρείας, όπως αυτά αποτυπώνονται στον Ισολογισμό της, είναι τα εξής (σε χιλ. €):

	31/12/2021	31/12/2020
Επενδύσεις σε ακίνητα	24.010	21.560
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	425	655
Λοιπές απαιτήσεις	11	4
Ίδια κεφάλαια	1.645	(1.034)
Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων	22.453	22.924
Σύνολο λοιπών βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	117	133

Οικονομικοί δείκτες

Ακολουθούν οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρείας ώστε να παρέχουν πληρέστερη πληροφόρηση για τη χρήση που έκλεισε:

Αριθμοδείκτες αποδοτικότητας

		31/12/2021		31/12/2020	
Αποδοτικότητα επενδυμένων κεφαλαίων	Καθαρά αποτελέσματα προ φόρων	2.679.395	10,96%	250.023	1,12%
	Συνολικό ενεργητικού	24.446.703		22.251.517	
Αποδοτικότητα ιδίων κεφαλαίων	Καθαρά αποτελέσματα προ φόρων	2.679.395	162,86%	250.023	-24,18%
	Ίδια κεφάλαια	1.645.226		(1.034.168)	

Αριθμοδείκτες ρευστότητας

Δείκτης κυκλοφοριακής ρευστότητας	Κυκλοφορούν ενεργητικό	31/12/2021 436.703	59,79%	31/12/2020 691.517	80,57%
	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	730.443		858.289	
Ταμειακής ρευστότητας	Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	31/12/2021 425.375	58,24%	31/12/2020 655.392	76,36%
	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	730.443		858.289	

Αριθμοδείκτες διαρθρωτικής ισορροπίας

Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς ίδια κεφάλαια	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	31/12/2021 730.443	44,40%	31/12/2020 858.289	-82,99%
	Ίδια κεφάλαια	1.645.226		(1.034.168)	
Ίδια κεφάλαια προς σύνολο υποχρεώσεων	Ίδια κεφάλαια	31/12/2021 1.645.226	7,22%	31/12/2020 (1.034.168)	-4,44%
	Σύνολο υποχρεώσεων	22.801.477		23.285.685	
Κυκλοφορούν ενεργητικό προς συνολικό ενεργητικό	Κυκλοφορούν ενεργητικό	31/12/2021 436.703	1,79%	31/12/2020 691.517	3,11%
	Σύνολο ενεργητικού	24.446.703		22.251.517	

Αριθμοδείκτες δραστηριότητας

Κυκλοφοριακή ταχύτητα ενεργητικού	Έσοδα από μισθώματα	31/12/2021 1.149.161	4,70%	31/12/2020 1.139.481	5,12%
	Σύνολο ενεργητικού	24.446.703		22.251.517	
Δείκτης καθαρού κέρδους / (ζημίας)	Καθαρά αποτελέσματα μετά φόρων	1/1/2021 έως 31/12/2021 2.679.395	233,16%	1/1/2020 έως 31/12/2020 250.023	21,94%
	Έσοδα από μισθώματα	1.149.161		1.139.481	

Αριθμοδείκτες οικονομικής μόχλευσης

		<u>31/12/2021</u>		<u>31/12/2020</u>	
Σύνολο ενεργητικού προς σύνολο ιδίων κεφαλαίων	Σύνολο ενεργητικού Ίδια κεφάλαια	<u>24.446.703</u> 1.645.226	1485,92%	<u>22.251.517</u> (1.034.168)	-2151,64%
Δείκτης δανειακής επιβάρυνσης	Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων Σύνολο παθητικού	<u>22.452.560</u> 24.446.703	91,84%	<u>22.924.284</u> 22.251.517	103,02%

Αριθμοδείκτες χρηματοδότησης παγίων

		<u>31/12/2021</u>		<u>31/12/2020</u>	
Δείκτης χρηματοδότησης παγίων	Ίδια κεφάλαια Επενδυτικά ακίνητα	<u>1.645.226</u> 24.010.000	6,85%	<u>(1.034.168)</u> 21.560.000	-4,80%
Δείκτης παγίων προς μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	Επενδυτικά ακίνητα Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	<u>24.010.000</u> 22.071.034	108,79%	<u>21.560.000</u> 22.427.396	96,13%

4. ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΑΝΑΜΕΝΟΜΕΝΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΓΙΑ ΤΟ 2022

Η οικονομία της Ελλάδας επλήγη σοβαρά από την πανδημία COVID-19, όπου μία σειρά από αντίμετρα ελήφθησαν για τον περιορισμό της εξάπλωσής της το 2020. Ο αντίκτυπος της κρίσης είναι μεγάλος λόγω της σημασίας του τομέα φιλοξενίας στην Ελλάδα και του υψηλού αριθμού μικρών επιχειρήσεων, οι οποίες είναι ιδιαίτερα ευάλωτες. Η έναρξη το πρώτο διάστημα του 2021 και επέκταση του εμβολιαστικού προγράμματος επέφερε σταδιακή άρση των περιοριστικών μέτρων αλλά η επιδείνωση των επιδημιολογικών δεδομένων, κυρίως λόγω των μεταλλάξεων του κορωνοϊού περιορίσε τους ρυθμούς ανάπτυξης της οικονομίας.

Κατά το πρώτο εξάμηνο του 2021 το πραγματικό ΑΕΠ σημείωσε αύξηση κατά 9,5% σε ετήσια βάση*. Αυτό οφείλεται κυρίως στην ανάκαμψη της ιδιωτικής κατανάλωσης που προήλθε από την αύξηση του διαθέσιμου εισοδήματος και στην αύξηση των εξαγωγών και των υπηρεσιών. Επίσης, η αύξηση της δημόσιας κατανάλωσης και της επενδυτικής δαπάνης των εταιριών στήριξε την εγχώρια ζήτηση, η οποία επηρεάστηκε αρνητικά από την αυξημένη εισαγωγή αγαθών και υπηρεσιών. Όσον αφορά την προσφορά, υπήρξε ανάκαμψη των υπηρεσιών (κυρίως λόγω του τουρισμού), αλλά και της βιομηχανίας και των κατασκευών.

Παρά τη συνεχιζόμενη ανοδική πορεία των εξαγωγών όμως, το έλλειμμα του ισοζυγίου αγαθών διευρύνθηκε, καθώς οι εισαγωγές αυξήθηκαν περισσότερο από τις εξαγωγές σε απόλυτο μέγεθος, ως αποτέλεσμα της συνεχιζόμενης αύξησης της βιομηχανικής παραγωγής και της ανάκαμψης των επενδύσεων και της κατανάλωσης.

Αξίζει να σημειωθεί ότι οι προσδοκίες των επιχειρήσεων σε όλους τους κλάδους βελτιώθηκαν και παρέμειναν σε υψηλά επίπεδα κατά την διάρκεια του έτους. Ο δείκτης εμπιστοσύνης των καταναλωτών κατέγραψε επιδείνωση το δεύτερο εξάμηνο του έτους, ενδεχομένως λόγω της αβεβαιότητας σχετικά με την εξέλιξη της πανδημίας, αλλά και λόγω των πληθωριστικών πιέσεων.

Η απασχόληση συνέχισε την καθοδική πορεία τους πρώτους μήνες του 2021, παρόλα αυτά η επίδραση της πανδημίας στην αγορά εργασίας ήταν περιορισμένη, καθώς τα μέτρα που ελήφθησαν για τη στήριξη του εισοδήματος και της απασχόλησης αποδείχθηκαν αποτελεσματικά.* Η ανάκαμψη της οικονομικής δραστηριότητας και η έναρξη της τουριστικής περιόδου οδήγησαν σε αύξηση του αριθμού των απασχολούμενων και σε περαιτέρω υποχώρηση του ποσοστού ανεργίας ήδη από το β' τρίμηνο του έτους.

Η ελληνική αγορά ακινήτων ανέκαμψε σχετικά γρήγορα το 2021, τόσο στα επαγγελματικά όσο και στα οικιστικά ακίνητα. Αναφορικά με τα οικιστικά ακίνητα, το ενδιαφέρον συγκεντρώνεται στο τμήμα της αγοράς που συνδέεται με τον τουρισμό και τις επενδύσεις.

Ο πληθωρισμός άρχισε να καταγράφει θετικό ετήσιο ρυθμό από τον Ιούνιο του 2021, καθώς η οικονομική δραστηριότητα ανέκαμψε και παράλληλα εκδηλώθηκαν πληθωριστικές πιέσεις, λόγω κυρίως των διαταράξεων στις αλυσίδες προσφοράς και της μεγάλης ανόδου των διεθνών τιμών της ενέργειας.

Επιπρόσθετα, οι επιδράσεις της ενεργειακής κρίσης και της αύξησης στην παγκόσμια ζήτηση ενέργειας που ξεκίνησαν το 2021 συνεχίζονται και στο 2022 με αυξήσεις τιμών ενέργειας που επηρεάζουν διαδοχικά τις τιμές των πρώτων υλών, σε παγκόσμιο επίπεδο αλλά και ιδιαιτέρως τις χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης συμπεριλαμβανόμενης και της Ελλάδας. Ο πόλεμος που ξέσπασε στην Ουκρανία τον Φεβρουάριο του 2022, έχει επιδεινώσει ακόμα περισσότερο την αύξηση των τιμών ενέργειας και το κόστος των πρώτων υλών, δημιουργώντας περαιτέρω πληθωριστικές πιέσεις.

Το 2022 ο ρυθμός ανάπτυξης προβλέπεται ότι θα διαμορφωθεί σε 5,0% και το 2023 σε 3,9%, υπό την προϋπόθεση ότι η οικονομία θα συνεχίσει να ενισχύεται σημαντικά από το διεθνή τουρισμό, την ανάκαμψη της ευρωζώνης και την επιτάχυνση των επενδύσεων.

Εκτιμάται ότι θα αυξηθούν με υψηλότερους ρυθμούς το 2022 οι εξαγωγές αγαθών, καθώς θα βελτιώνεται το διεθνές περιβάλλον και θα αποκαθίστανται οι διεθνείς αλυσίδες προσφοράς. Οι εξαγωγές υπηρεσιών, ιδιαίτερα ο τουρισμός, εκτιμάται ότι θα κινηθούν ανοδικά, μετά τη σημαντική πτώση που κατέγραψαν ως αποτέλεσμα των μέτρων που είχαν ληφθεί σε παγκόσμιο επίπεδο για τον περιορισμό της υγειονομικής κρίσης. Παράλληλα όμως, ανοδικά αναμένεται να κινηθούν και οι εισαγωγές, σε συνάφεια με την ανάκαμψη της εγχώριας ζήτησης, ιδίως των επενδύσεων.

Η Εταιρεία δεν αναμένει, για το προσεχές μέλλον, τα γεγονότα αυτά να επηρεάσουν απευθείας τις δραστηριότητές της. Εντούτοις, ενδέχεται στο προσεχές μέλλον, οι τιμές των αγαθών και υπηρεσιών και κατ'επέκταση και οι αξίες των ακινήτων, να αυξηθούν. Σε κάθε περίπτωση, η Διοίκηση παρακολουθεί τα γεγονότα και βρίσκεται σε διαδικασία αξιολόγησης των ενδεχόμενων επιπτώσεων.

Η Εταιρεία, σε συνδυασμό με τη μητρική της, εκτιμά διαρκώς την κατάσταση και τις πιθανές επιπτώσεις της προκειμένου να διασφαλίσει ότι λαμβάνονται έγκαιρα όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα και οι κατάλληλες ενέργειες για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητές της.

Επιπρόσθετα, η Εταιρεία προβλέπει κέρδη στη χρήση του 2022 λόγω του ότι τα εισοδήματα από ενοίκια θα είναι αρκετά για να καλύψουν τα λοιπά έξοδα της Εταιρείας. Επιπλέον η Εταιρεία έχει εξασφαλίσει τη στήριξη του μετόχου της για να καλύψει κεφαλαιουχικές ανάγκες για τους επόμενους 12 μήνες, αν και εφόσον αυτό απαιτηθεί.

5. ΚΥΡΙΟΤΕΡΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΚΑΙ ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΕΣ

Η Εταιρεία εκτίθεται σε διάφορους χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως, ενδεικτικά, κινδύνους αγοράς (συναλλαγματικό κίνδυνο, κίνδυνο επιτοκίων και κίνδυνο μεταβολής τιμών), πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας. Οι χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι σχετίζονται με τα παρακάτω χρηματοοικονομικά μέσα: ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, δανειακές υποχρεώσεις, λοιπές απαιτήσεις καθώς και εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις.

Κίνδυνος αγοράς

Συναλλαγματικός κίνδυνος

Ο συναλλαγματικός κίνδυνος προκύπτει λόγω των συναλλαγών σε ξένο νόμισμα. Πλην ενός ομολογιακού δανείου από τη μητρική εταιρεία, το οποίο είναι εκφρασμένο σε CHF και ο συναλλαγματικός κίνδυνος κρίνεται σχετικά περιορισμένος, η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε περαιτέρω συναλλαγματικό κίνδυνο καθώς ουσιαστικά όλα τα έξοδά της, τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις προκύπτουν/είναι εκφρασμένα σε Ευρώ, το λειτουργικό νόμισμα και το νόμισμα παρουσίασης της Εταιρείας.

Κίνδυνος ταμειακών ροών λόγω μεταβολής των επιτοκίων

Η Εταιρεία έχει στο ενεργητικό της έντοκα στοιχεία που περιλαμβάνουν τις καταθέσεις όψεως. Αντιστοίχως, η Εταιρεία έχει στο παθητικό έντοκα στοιχεία που περιλαμβάνουν το ομολογιακό δάνειο από τη μητρική εταιρεία. Η Εταιρεία εκτίθεται στον κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια των προαναφερθέντων εντόκων στοιχείων ενεργητικού και παθητικού.

Η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη σε διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν τη χρηματοοικονομική της θέση καθώς και τις ταμειακές της ροές. Το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων αλλαγών και να δημιουργούνται ζημιές ή να μειώνεται κατά την εμφάνιση

απρόοπτων γεγονότων. Η Εταιρεία παρακολουθεί συστηματικά και σε συνεχή βάση τις διακυμάνσεις των επιτοκίων και αξιολογεί την ανάγκη λήψης σχετικών θέσεων για την αντιστάθμιση των κινδύνων, όταν και εφόσον αυτοί κρίνονται σημαντικοί. Τα δάνεια της Εταιρείας, πλην του ομολογιακού δανείου με τη μητρική εταιρεία το οποίο είναι εκφρασμένο σε CHF κι έχει επιτόκιο αναφοράς το CHF Libor, έχουν το ίδιο επιτόκιο (Euribor) ως σημείο αναφοράς. Κατά τη διάρκεια της χρήσης, ο δανεισμός της Εταιρείας με κυμαινόμενο επιτόκιο ήταν εκφρασμένος σε Ευρώ.

Ανάλυση ενυπόθητης δανείων της Εταιρείας σε μεταβολές επιτοκίων

Εάν την 31 Δεκεμβρίου 2021 τα επιτόκια δανεισμού ήταν αυξημένα / μειωμένα κατά 1%, ενώ οι λοιπές μεταβλητές παρέμεναν σταθερές, τα αποτελέσματα χρήσης της Εταιρείας θα ήταν μειωμένα / αυξημένα κατά €227 χιλ. (2020: €221 χιλ.). Αναλογικά θα επηρεαζόταν και η καθαρή θέση της Εταιρείας.

Μεταβολές στις αξίες των ακινήτων (κίνδυνος τιμών)

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας των ακινήτων και μισθωμάτων, η οποία μπορεί να προέρχεται:

- i) από τις εξελίξεις στην κατηγορία που δραστηριοποιείται η Εταιρεία
- ii) από τα χαρακτηριστικά των ακινήτων ιδιοκτησίας της και
- iii) από γεγονότα που αφορούν τους υφιστάμενους μισθωτές της Εταιρείας
- i) από τον πληθωρισμό (αφορά την αβεβαιότητα για την πραγματική αξία των επενδύσεων της Εταιρείας από ενδεχόμενη σημαντική αύξηση του)

Η Εταιρεία ελαχιστοποιεί την έκθεσή της στον κίνδυνο αυτό, καθώς το μισθωτήριο της Εταιρείας για το επενδυτικό της ακίνητο αφορά σε μακροπρόθεσμη λειτουργική μίσθωση με μισθωτή υψηλής πιστοληπτικής ικανότητας για αορίστου χρόνου διάρκεια. Επίσης, οι ετήσιες αναπροσαρμογές των μισθωμάτων συνδέονται με το Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (Δ.Τ.Κ.) και σε περίπτωση αρνητικού πληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση στα μισθώματα.

Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλομένων να εκπληρώσουν τις συμβατικές τους υποχρεώσεις. Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021 η Εταιρεία έχει συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τις λοιπές απαιτήσεις, οι οποίες αφορούν κυρίως χρεωστικά υπόλοιπα προμηθευτών.

Η Διοίκηση, λαμβάνοντας υπόψη τα ανοιχτά υπόλοιπα των εμπορικών απαιτήσεων κατά την ημερομηνία αναφοράς, εφάρμοσε την απλοποιημένη προσέγγιση για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών και εκτίμησε σφόδρα ότι δεν αναμένονται σημαντικές πιστωτικές ζημιές σε περίπτωση αθέτησης των συμφωνηθέντων όρων. Επιπρόσθετα, η συμφωνία μίσθωσης ακινήτου πραγματοποιούνται με πελάτη-μισθωτή με υψηλής πιστοληπτική ικανότητα. Ως εκ τούτου, η Εταιρεία δεν προχώρησε στην αναγνώριση πρόβλεψης απομείωσης.

Σημειώνεται ότι για το σύνολο των λοιπών απαιτήσεων της Εταιρείας ύψους €149 χιλ. (2020: €143 χιλ.) έχει σχηματισθεί πρόβλεψη απομείωσης ύψους €138 χιλ. (2020: €139 χιλ.).

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Οι καταθέσεις σε τράπεζες και χρηματοπιστωτικά ιδρύματα περιλαμβάνουν καταθέσεις όψεως. Μόνο τράπεζες και χρηματοπιστωτικά ιδρύματα με καλή φήμη και υψηλή πιστοληπτική ικανότητα γίνονται δεκτά.

Η μακροπρόθεσμη πιστοληπτική αξιολόγηση την 31η Δεκεμβρίου 2021 και την 31η Δεκεμβρίου 2020 (σύμφωνα με τον οίκο αξιολόγησης Moody's) έχει ως ακολούθως:

Καταθέσεις όψεως και διαθέσιμα με περιορισμό χρήσης	31/12/2021	31/12/2020
B2	424.252	-
B3	1.123	-
Caa1	-	644.195
Caa2	-	11.198
Σύνολο	425.375	655.392

Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας της Εταιρείας αντιπροσωπεύει τον κίνδυνο της Εταιρείας να μην έχει επαρκείς ταμειακές ροές προκειμένου να μπορεί να ανταποκριθεί στις οικονομικές και εμπορικές της υποχρεώσεις στους συμφωνηθέντες όρους.

Για τη διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας η Εταιρεία προϋπολογίζει και παρακολουθεί τακτικά τις χρηματοροές της για να εξασφαλίσει ότι διαθέτει επαρκή ρευστότητα για την κάλυψη των αναγκών της. Ο προϋπολογισμός των ταμειακών ροών της Εταιρείας λαμβάνει υπόψη τα σχέδια της Εταιρείας για τη χρηματοδότηση του χρέους, την τήρηση των συμβατικών όρων των συμβάσεων δανεισμού και εφόσον συντρέχει περίπτωση, τις εφαρμόσιμες εξωτερικές ρυθμιστικές ή νομικές απαιτήσεις.

Η ρευστότητα της Εταιρείας παρακολουθείται από τη Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα. Στον ακόλουθο πίνακα παρουσιάζεται η ανάλυση με τις λήξεις των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2021 και 2020 αντίστοιχα:

	31/12/2021				
	Εντός 1 έτους	1 έως 2 έτη	2 έως 5 έτη	Άνω των 5 ετών	Σύνολο
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	26.759	-	-	222.841	249.600
Τραπεζικό ομολογιακό δάνειο	917.547	935.140	11.875.941	-	13.728.628
Ομολογιακά δάνεια από μητρική εταιρεία	19.384	19.599	71.242	13.636.630	13.746.855
Σύνολο	963.690	954.739	11.947.183	13.859.471	27.725.083
	31/12/2020				
	Εντός 1 έτους	1 έως 2 έτη	2 έως 5 έτη	Άνω των 5 ετών	Σύνολο
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	76.538	-	-	228.324	304.862
Τραπεζικό ομολογιακό δάνειο	930.088	913.367	12.596.248	-	14.439.703
Ομολογιακά δάνεια από μητρική εταιρεία	161.918	162.133	8.630.794	2.009.797	10.964.642
Σύνολο	1.168.544	1.075.500	21.227.042	2.238.121	25.709.207

Τα παραπάνω ποσά απεικονίζονται στις συμβατικές, μη προεξοφλημένες ταμειακές ροές και ως εκ τούτου δεν συμφωνούν με τα αντίστοιχα ποσά που απεικονίζονται στις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Δεδομένου ότι το ποσό των συμβατικών μη προεξοφλημένων ταμειακών ροών σχετίζεται με δάνεια κυμαινόμενου και όχι σταθερού επιτοκίου, το ποσό που παρουσιάζεται προσδιορίζεται σε συνάρτηση με τις συνθήκες που επικρατούν κατά την ημερομηνία αναφοράς.

Για τον προσδιορισμό των μη προεξοφλημένων ταμειακών ροών χρησιμοποιήθηκαν μέσω του Reuters το Euribor (forward rates), όπως ήταν διαμορφωμένα κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021, αυξημένα κατά το αντίστοιχο περιθώριο επιτοκίου των δανείων.

Στην ανάλυση των εμπορικών και λοιπών υποχρεώσεων δεν συμπεριλαμβάνονται τα ποσά από λοιπούς φόρους / τέλη.

Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

Οι πολιτικές διαχείρισης κινδύνου της Εταιρείας εφαρμόζονται προκειμένου να αναγνωρίζονται και να αναλύονται οι κίνδυνοι που αντιμετωπίζει η Εταιρεία, να τίθενται όρια ανάληψης κινδύνου και να εφαρμόζονται έλεγχοι ως προς αυτά. Οι πολιτικές διαχείρισης κινδύνου και τα σχετικά συστήματα εξετάζονται περιοδικά ώστε να ενσωματώνουν τις αλλαγές που παρατηρούνται στις συνθήκες της αγοράς και στις δραστηριότητες της Εταιρείας.

6. ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΑΚΙΝΗΤΟ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Η Εταιρεία έχει στην ιδιοκτησία της επενδυτικό ακίνητο επί της οδού Λ. Κηφισίας 268 στο Χαλάνδρι, το οποίο μισθώνει σε μισθωτή υψηλής πιστοληπτικής ικανότητας. Το επενδυτικό ακίνητο της Εταιρείας, κατά την 31/12/2021, έχει εύλογη αξία €24.010.000 (2020: €21.560.000).

Η εύλογη αξία του επενδυτικού ακινήτου της Εταιρείας υπολογίζεται με βάση εκτιμήσεις οι οποίες πραγματοποιούνται από ανεξάρτητο επαγγελματία - εγκεκριμένο εκτιμητή ακινήτων. Οι σημαντικές παραδοχές αναπτύχθηκαν σε στενή συνεργασία με τη Διοίκηση. Οι διαδικασίες αποτίμησης και οι μεταβολές στην εύλογη αξία, αξιολογούνται από το διοικητικό συμβούλιο σε κάθε ημερομηνία αναφοράς.

7. ΕΡΓΑΣΙΑΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

Η Εταιρεία δεν απασχολεί προσωπικό.

8. ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΣΤΟΝ ΤΟΜΕΑ ΤΗΣ ΕΡΕΥΝΑΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Η Εταιρεία δεν διενεργεί έξοδα έρευνας και ανάπτυξης.

9. ΔΙΑΘΕΣΙΜΟ ΣΥΝΑΛΛΑΓΜΑ

Δεν υπάρχει διαθέσιμο συνάλλαγμα.

10. ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Η Εταιρεία δεν διατηρεί κανένα υποκατάστημα.

11. ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

Η Εταιρεία δεν έχει δραστηριότητες οι οποίες να επηρεάζουν το περιβάλλον.

12. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΜΕΣΑ

Η Εταιρεία δεν χρησιμοποιεί χρηματοοικονομικά μέσα ουσιώδους σημασίας για την εκτίμηση των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων της, του Ισολογισμού της και της Κατάστασης Αποτελεσμάτων κατά Λειτουργία της χρήσης.

13. ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

Οι στρατιωτικές ενέργειες και τα γεωπολιτικά γεγονότα στην Ουκρανία τον Φεβρουάριο, Μάρτιο, Απρίλιο και Μάιο του 2022 έχουν οδηγήσει σε αυξήσεις του ενεργειακού κόστους που επηρεάζουν διαδοχικά τις τιμές των πρώτων υλών, δημιουργώντας περαιτέρω πληθωριστικές πιέσεις. Η Εταιρεία δεν αναμένει, για το προσεχές μέλλον, τα γεγονότα αυτά να επηρεάσουν απευθείας τις δραστηριότητές της, ωστόσο η όποια επίπτωση των γεγονότων αυτών εξαρτάται από τον τρόπο με τον οποίο η κρίση θα εξελιχθεί. Δεδομένης της αβεβαιότητας που υφίσταται δεν είναι εφικτό να εκτιμηθεί με αξιοπιστία η μελλοντική οικονομική επίπτωση. Σε κάθε περίπτωση, η Διοίκηση παρακολουθεί τα γεγονότα και βρίσκεται σε διαδικασία αξιολόγησης των ενδεχόμενων επιπτώσεων.

Μετά την ανωτέρω επισκόπηση των λειτουργικών και χρηματοοικονομικών δραστηριοτήτων και τις επεξηγήσεις ως εντεταλμένη Διοίκηση, σας καλούμε να εγκρίνετε τις ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2021 και την έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου που τις συνοδεύουν και να απαλλάξετε τα Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ατομικά και το Διοικητικό Συμβούλιο ως σύνολο, καθώς και τον Ορκωτό Ελεγκτή, από κάθε ευθύνη για αποζημίωση για την εταιρική χρήση 2021.

Αθήνα, 23 Μαΐου 2022

Για το Διοικητικό Συμβούλιο

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ. & Δ/νων Σύμβουλο

ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ

	Σημ.	31/12/2021	31/12/2020
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Επενδύσεις σε ακίνητα	4	24.010.000	21.560.000
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού		24.010.000	21.560.000
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις		-	31.673
Λοιπές απαιτήσεις	5	11.328	4.452
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	6	425.375	655.392
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού		436.703	691.517
Σύνολο ενεργητικού		24.446.703	22.251.517
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Ίδια Κεφάλαια			
Κεφάλαιο	7	1.523.930	1.523.930
Αποθεματικά νόμων	8	319.233	319.233
Αποτελέσματα εις νέον		(197.937)	(2.877.331)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		1.645.226	(1.034.168)
Υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δανεισμός, μακροπρόθεσμο μέρος	9	21.838.685	22.199.072
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις, μακροπρόθεσμο μέρος	10	232.349	228.324
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		22.071.034	22.427.396
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δανεισμός, βραχυπρόθεσμο μέρος	9	613.874	725.212
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις, βραχυπρόθεσμο μέρος	10	116.568	133.078
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		730.443	858.289
Σύνολο υποχρεώσεων		22.801.477	23.285.685
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		24.446.703	22.251.517

Οι σημειώσεις στις σελίδες 14 έως 31 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΚΑΤΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ

		1/1/2021 έως 31/12/2021	1/1/2020 έως 31/12/2020
	Σημ.		
Έσοδα από μισθώματα	11	1.149.161	1.139.481
Λοιπά έσοδα	12	1.711	32.624
Κέρδος από αναπροσαρμογή εύλογης αξίας επενδυτικού ακινήτου	4	2.450.000	475.000
Σύνολο εσόδων		3.600.872	1.647.105
Γενικά λειτουργικά έξοδα	13	(186.662)	(412.220)
Λοιπά έξοδα, καθαρά	14	(723)	(165.148)
Αποτελέσματα προ φόρων χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων		3.413.487	1.069.737
Χρηματοοικονομικά έσοδα	15	128.124	-
Χρηματοοικονομικά έξοδα	15	(862.216)	(819.714)
Κέρδη προ φόρων		2.679.395	250.023
Κέρδη χρήσης		2.679.395	250.023
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης μετά φόρων		2.679.395	250.023

Οι σημειώσεις στις σελίδες 14 έως 31 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Προσάρτημα επί των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων

1. Γενικές πληροφορίες

α) Επωνυμία: ΙΠΠΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (η Εταιρεία)

β) Νομικός τύπος: Ανώνυμη εταιρεία

γ) Περίοδος αναφοράς: 1/1/2021 – 31/12/2021

δ) Διεύθυνση της έδρας: Καραγιώργη Σερβίας 2, 105 63 Αθήνα

ε) Α.Μ.Α.Ε.: 61384/01/Β/06/397
ΓΕΜΗ: 7083301000

στ) Η Διοίκηση εκτιμά ότι η παραδοχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας είναι ενδεδειγμένη για την κατάρτιση των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

ζ) Η Εταιρεία ανήκει στην κατηγορία «μικρή οντότητα».

η) Η Διοίκηση δηλώνει ότι οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί σε πλήρη συμφωνία με τον παρόντα νόμο.

θ) Τα ποσά των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων εκφράζονται σε ευρώ, που αποτελεί το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρείας.

ι) Τα ποσά έχουν στρογγυλοποιηθεί εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά.

κ) Η Εταιρεία δεν βρίσκεται υπό εκκαθάριση.

Η εταιρεία «ΙΠΠΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», με διακριτικό τίτλο «ΙΠΠΩΝ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Α.Ε.» ιδρύθηκε το 2007 με την έδρα της να βρίσκεται στην Ελλάδα, στο Δήμο Γαλασίου.

Η Εταιρεία είναι εγγεγραμμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών (Γ.Ε.ΜΗ.) με αριθμό 7083301000 και η διάρκειά της έχει οριστεί για 50 έτη.

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στην αγορά, μεταπώληση και εκμετάλλευση με κέρδος κάθε είδους ακινήτων (οικοπέδων, οικιών, αγροτεμαχίων, διαμερισμάτων, καταστημάτων) στην Ελλάδα και στην Αλλοδαπή.

Το σύνολο των μετοχών της Εταιρείας ανήκει στην «Mavani Holdings Ltd», 100% θυγατρική της εταιρείας «Redwing S.A. SICAV-SIF-Brook Lane Special Situations Fund» με τελικό μέτοχο την «Redwing S.A. SICAV-SIF».

Δυνάμει του πρακτικού του Διοικητικού Συμβουλίου στις 13 Μαΐου 2021, αποφασίσθηκε η σύσταση ενέχυρου πρώτης (1^{ης}) τάξης επί του συνόλου (100%) των μετοχών εκδόσεως της Εταιρείας, κατόπιν και της σχετικής απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της μητρικής εταιρείας ως εξασφάλιση για την σύναψη σύμβασης πίστωσης με ανοιχτό αλληλόχρεο λογαριασμό (σημείωση 19.1).

Οι παρούσες Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2021 έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 23/5/2022 και τελούν υπό την έγκριση της τακτικής Γενικής Συνέλευσης.

Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου

FRANCIS AZIZ	Πρόεδρος Διοικ. Συμβουλίου & Διευθ. Σύμβουλος
PEIRS PHILIPPE	Αντιπρόεδρος Διοικ. Συμβουλίου
ΚΟΥΚΟΥΛΑΚΗΣ ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ-ΙΩΑΝΝΗΣ	Μέλος Διοικ. Συμβουλίου

Η θητεία του διοικητικού συμβουλίου λήγει στις 25/10/2026.

2. Συνέχιση δραστηριότητας της Εταιρείας

Οι παρούσες ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί στη βάση της συνεχιζόμενης επιχειρηματικής δραστηριότητας (Going concern basis), καθώς αξιολογώντας όλα τα δεδομένα και λαμβάνοντας υπόψη την εκφρασμένη δέσμευση του μετόχου, η Διοίκηση θεωρεί ότι η Εταιρεία θα έχει επαρκή χρηματοδότηση για να εξυπηρετηθούν οι χρηματοδοτικές και λειτουργικές της ανάγκες στο άμεσο μέλλον.

Συγκεκριμένα, για την κλειόμενη χρήση, η Εταιρεία παρουσιάζει αρνητικό το κεφάλαιο κίνησης κατά € 294χιλ. (κυκλοφορόντα στοιχεία του Ενεργητικού- βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις). Αυτό οφείλεται κατά κύριο λόγο στις βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας κατά την κλειόμενη χρήση.

Η Διοίκηση της Εταιρείας προκειμένου να καλύψει τις ταμειακές της ανάγκες για την χρήση 2022 έχει εξασφαλίσει ανοικτή γραμμή χρηματοδότησης από τον μέτοχο της ύψους €888 χιλ., για τους επόμενους 12 μήνες (Σημείωση 9). Επιπρόσθετα η Εταιρεία προκειμένου να συνεχίσει απρόσκοπτα την λειτουργία της έχει εξασφαλίσει την οικονομική υποστήριξη του τελικού μετόχου της για τους επόμενους 12 μήνες.

Επιπτώσεις του κορωνοϊού COVID-19

Η πανδημία του κορωνοϊού COVID-19 ξεκίνησε να επηρεάζει την Εταιρεία από τα μέσα Μαρτίου 2020, οπότε και ελήφθησαν τα πρώτα κυβερνητικά μέτρα για την αντιμετώπιση της κρίσης. Η έναρξη στα τέλη του 2020 και επέκταση του εμβολιαστικού προγράμματος στη διάρκεια της χρήσης επέφεραν σταδιακή άρση των περιοριστικών μέτρων. Στο 2ο εξάμηνο όμως η εμφάνιση μεταλλάξεων του κορωνοϊού (“omicron”) οδήγησαν σε επιδείνωση των επιδημιολογικών δεδομένων και δεν αφήνουν πολλά περιθώρια εφησυχασμού. Εν τούτοις, η ήπια συμπτωματολογία της νέας μετάλλαξης και η ενισχυτική δόση του εμβολίου, έχουν δημιουργήσει στο τέλος της κλειόμενης χρήσης και κατά τη διάρκεια του 2022 συγκρατημένη αισιοδοξία ότι οδηγούμαστε προς το τέλος της πανδημίας, με αποτέλεσμα πολλές Ευρωπαϊκές χώρες να έχουν ήδη ανακοινώσει ημερομηνίες κατά τις οποίες αίρονται όλα τα μέτρα περιορισμού του ιού.

Η Εταιρεία έχει μακροπρόθεσμο ορίζοντα στις επενδύσεις της και εκτιμά ότι οι επιπτώσεις της πανδημίας θα περιοριστούν σε μεσοπρόθεσμο διάστημα. Η Εταιρεία έχει τη στήριξη της μητρικής της εταιρείας για να ανταπεξέλθει στις σημερινές συνθήκες και να συνεχίσει με υπευθυνότητα το επενδυτικό της πρόγραμμα.

• Επιπτώσεις στην εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα

Οι αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα αποτιμήθηκαν από ανεξάρτητους εκτιμητές στις 31 Δεκεμβρίου 2021 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 η παγκόσμια οικονομία καθώς και η αγορά ακινήτων εξακολουθούν να επηρεάζονται από την πανδημία του κορωνοϊού Covid-19. Ωστόσο, για την διαδικασία εκτίμησης της αξίας των ακινήτων κατά την 31η Δεκεμβρίου 2021 υπάρχουν επαρκή δεδομένα στην αντίστοιχη αγορά, βάσει των οποίων μπορούν να πραγματοποιηθούν με αξιοπιστία οι ανάλογες εκτιμήσεις. Συνεπώς, δεν δημιουργούνται συνθήκες «ουσιώδους εκτιμητικής αβεβαιότητας», όπως ορίζεται στα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα.

Η Εταιρεία επίσης έχει λάβει υπόψη όλες τις λογικές και βάσιμες πληροφορίες που ήταν διαθέσιμες κατά την εκτίμηση της εύλογης αξίας του επενδυτικού ακινήτου της την 31/12/2021 και αναγνωρίζει το γεγονός ότι υφίσταται η πιθανότητα οι συνθήκες τις αγορές να μεταβληθούν στο μέλλον σε ενδεχόμενη μεταβολή στον έλεγχο ή τη μελλοντική εξάπλωση του ιού.

Το καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία εμφανίζεται στη Σημείωση 4.

• Τα μέτρα που λαμβάνει η Εταιρεία

Η Εταιρεία λαμβάνει τα ακόλουθα μέτρα με στόχο να μετριάσει την επίπτωση της απώλειας του εισοδήματός της από ενοίκια λόγω της πανδημίας του κορωνοϊού COVID-19:

- Αξιοποιεί τα όποια μέτρα στήριξης προσφέρει η κυβέρνηση στις πληττόμενες επιχειρήσεις.
- Η Εταιρεία επανεξετάζει την επενδυτική στρατηγική του και τους στόχους αυτής με βάση τις νέες συνθήκες που δημιουργούνται στην αγορά ακινήτων.

Προοπτικές και αναμενόμενη εξέλιξη για το 2022

Η οικονομία της Ελλάδας επλήγη σοβαρά από την πανδημία COVID-19, όπου μία σειρά από αντίμετρα ελήφθησαν για τον περιορισμό της εξάπλωσής της το 2020. Ο αντίκτυπος της κρίσης είναι μεγάλος λόγω της σημασίας του τομέα φιλοξενίας στην Ελλάδα και του υψηλού αριθμού μικρών επιχειρήσεων, οι οποίες είναι ιδιαίτερα ευάλωτες. Η έναρξη το πρώτο διάστημα του 2021 και επέκταση του εμβολιαστικού προγράμματος επέφερε σταδιακή άρση των περιοριστικών μέτρων αλλά η επιδείνωση των επιδημιολογικών δεδομένων, κυρίως λόγω των μεταλλάξεων του κορωνοϊού περιορίσε τους ρυθμούς ανάπτυξης της οικονομίας.

Κατά το πρώτο εξάμηνο του 2021 το πραγματικό ΑΕΠ σημείωσε αύξηση κατά 9,5% σε ετήσια βάση*. Αυτό οφείλεται κυρίως στην ανάκαμψη της ιδιωτικής κατανάλωσης που προήλθε από την αύξηση του διαθέσιμου εισοδήματος και στην αύξηση των εξαγωγών και των υπηρεσιών. Επίσης, η αύξηση της δημόσιας κατανάλωσης και της επενδυτικής δαπάνης των εταιριών στήριξε την εγχώρια ζήτηση, η οποία επηρεάστηκε αρνητικά από την αυξημένη εισαγωγή αγαθών και υπηρεσιών. Όσον αφορά την προσφορά, υπήρξε ανάκαμψη των υπηρεσιών (κυρίως λόγω του τουρισμού), αλλά και της βιομηχανίας και των κατασκευών.

Παρά τη συνεχιζόμενη ανοδική πορεία των εξαγωγών όμως, το έλλειμμα του ισοζυγίου αγαθών διευρύνθηκε, καθώς οι εισαγωγές αυξήθηκαν περισσότερο από τις εξαγωγές σε απόλυτο μέγεθος, ως αποτέλεσμα της συνεχιζόμενης αύξησης της βιομηχανικής παραγωγής και της ανάκαμψης των επενδύσεων και της κατανάλωσης.

Αξιίζει να σημειωθεί ότι οι προσδοκίες των επιχειρήσεων σε όλους τους κλάδους βελτιώθηκαν και παρέμειναν σε υψηλά επίπεδα κατά την διάρκεια του έτους. Ο δείκτης εμπιστοσύνης των καταναλωτών κατέγραψε επιδείνωση το δεύτερο εξάμηνο του έτους, ενδεχομένως λόγω της αβεβαιότητας σχετικά με την εξέλιξη της πανδημίας, αλλά και λόγω των πληθωριστικών πιέσεων.

Η απασχόληση συνέχισε την καθοδική πορεία τους πρώτους μήνες του 2021, παρόλα αυτά η επίδραση της πανδημίας στην αγορά εργασίας ήταν περιορισμένη, καθώς τα μέτρα που ελήφθησαν για τη στήριξη του εισοδήματος και της απασχόλησης αποδείχθηκαν αποτελεσματικά.* Η ανάκαμψη της οικονομικής δραστηριότητας και η έναρξη της τουριστικής περιόδου οδήγησαν σε αύξηση του αριθμού των απασχολούμενων και σε περαιτέρω υποχώρηση του ποσοστού ανεργίας ήδη από το β' τρίμηνο του έτους.

Η ελληνική αγορά ακινήτων ανέκαμψε σχετικά γρήγορα το 2021, τόσο στα επαγγελματικά όσο και στα οικιστικά ακίνητα. Αναφορικά με τα οικιστικά ακίνητα, το ενδιαφέρον συγκεντρώνεται στο τμήμα της αγοράς που συνδέεται με τον τουρισμό και τις επενδύσεις.

Ο πληθωρισμός άρχισε να καταγράφει θετικό ετήσιο ρυθμό από τον Ιούνιο του 2021, καθώς η οικονομική δραστηριότητα ανέκαμψε και παράλληλα εκδηλώθηκαν πληθωριστικές πιέσεις, λόγω κυρίως των διαταράξεων στις αλυσίδες προσφοράς και της μεγάλης ανόδου των διεθνών τιμών της ενέργειας.

Επιπρόσθετα, οι επιδράσεις της ενεργειακής κρίσης και της αύξησης στην παγκόσμια ζήτηση ενέργειας που ξεκίνησαν το 2021 συνεχίζονται και στο 2022 με αυξήσεις τιμών ενέργειας που επηρεάζουν διαδοχικά τις τιμές των πρώτων υλών, σε παγκόσμιο επίπεδο αλλά και ιδιαιτέρως τις χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης συμπεριλαμβανόμενης και της Ελλάδας. Ο πόλεμος που ξέσπασε στην Ουκρανία τον Φεβρουάριο του 2022, έχει επιδεινώσει ακόμα περισσότερο την αύξηση των τιμών ενέργειας και το κόστος των πρώτων υλών, δημιουργώντας περαιτέρω πληθωριστικές πιέσεις.

Το 2022 ο ρυθμός ανάπτυξης προβλέπεται ότι θα διαμορφωθεί σε 5,0% και το 2023 σε 3,9%, υπό την προϋπόθεση ότι η οικονομία θα συνεχίσει να ενισχύεται σημαντικά από το διεθνή τουρισμό, την ανάκαμψη της ευρωζώνης και την επιτάχυνση των επενδύσεων.

Εκτιμάται ότι θα αυξηθούν με υψηλότερους ρυθμούς το 2022 οι εξαγωγές αγαθών, καθώς θα βελτιώνεται το διεθνές περιβάλλον και θα αποκαθίστανται οι διεθνείς αλυσίδες προσφοράς. Οι εξαγωγές υπηρεσιών, ιδιαίτερα ο τουρισμός, εκτιμάται ότι θα κινηθούν ανοδικά, μετά τη σημαντική πτώση που κατέγραψαν ως αποτέλεσμα των μέτρων που είχαν ληφθεί σε παγκόσμιο επίπεδο για τον περιορισμό της υγειονομικής κρίσης. Παράλληλα όμως, ανοδικά αναμένεται να κινηθούν και οι εισαγωγές, σε συνάφεια με την ανάκαμψη της εγχώριας ζήτησης, ιδίως των επενδύσεων.

Η Εταιρεία δεν αναμένει, για το προσεχές μέλλον, τα γεγονότα αυτά να επηρεάσουν απευθείας τις δραστηριότητές της. Εντούτοις, ενδέχεται στο προσεχές μέλλον, οι τιμές των αγαθών και υπηρεσιών και κατ'

επέκταση και οι αξίες των ακινήτων, να αυξηθούν. Σε κάθε περίπτωση, η Διοίκηση παρακολουθεί τα γεγονότα και βρίσκεται σε διαδικασία αξιολόγησης των ενδεχόμενων επιπτώσεων.

Η Εταιρεία, σε συνδυασμό με τη μητρική της, εκτιμά διαρκώς την κατάσταση και τις πιθανές επιπτώσεις της προκειμένου να διασφαλίσει ότι λαμβάνονται έγκαιρα όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα και οι κατάλληλες ενέργειες για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητες της.

Επιπρόσθετα, η Εταιρεία προβλέπει κέρδη στη χρήση του 2022 λόγω του ότι τα εισοδήματα από ενοίκια θα είναι αρκετά για να καλύψουν τα λοιπά έξοδα της Εταιρείας. Επιπλέον η Εταιρεία έχει εξασφαλίσει τη στήριξη του μετόχου της για να καλύψει κεφαλαιουχικές ανάγκες για τους επόμενους 12 μήνες, αν και εφόσον αυτό απαιτηθεί.

3. Λογιστικές αρχές και μέθοδοι

3.1. Πλαίσιο κατάρτισης

Οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021 έχουν προετοιμαστεί σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα, όπως αυτά έχουν εισαχθεί με τον Ν.4308/2014 (στο εξής «ΕΛΠ»). Τα συγκριτικά στοιχεία για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2020 παρουσιάζονται επίσης σύμφωνα με τα ΕΛΠ.

Τα ποσά εμφανίζονται σε Ευρώ, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά.

Οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, με εξαίρεση τις επενδύσεις σε ακίνητα, τα οποία αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους.

Οι προβλέψεις του Ν.4308/2014 εφαρμόζονται ανάλογα με την κατηγοριοποίηση της εταιρείας ως προς το μέγεθος της. Σύμφωνα με τον Ν.4308/2014, η Εταιρεία κατατάσσεται στις «Μικρές» επιχειρήσεις.

Η σύνταξη των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων προϋποθέτει την άσκηση κρίσης και τη διενέργεια εκτιμήσεων από τη Διοίκηση, τα οποία επηρεάζουν την εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών, τα αναγνωριζόμενα ποσά των εσόδων, εξόδων, περιουσιακών στοιχείων, υποχρεώσεων και γνωστοποιήσεων. Αυτές οι εκτιμήσεις και παραδοχές βασίζονται στην εμπειρία του παρελθόντος και σε λοιπούς παράγοντες που θεωρείται ότι είναι εύλογα για τις περιστάσεις. Τα πραγματικά γεγονότα όμως, μπορεί να διαφέρουν από αυτές τις εκτιμήσεις. Οι εκτιμήσεις και οι σχετικές παραδοχές επανεκτιμώνται σε συνεχή βάση.

Οι λογιστικές εκτιμήσεις γίνονται κυρίως για την εκτίμηση της εύλογης αξίας του επενδυτικού ακινήτου, τον υπολογισμό των αποσβέσεων των ενσώματων περιουσιακών στοιχείων και την απομείωση των απαιτήσεων. Η Εταιρεία, για τα επιμέρους στοιχεία των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, εφαρμόζει τις ακόλουθες λογιστικές αρχές και μεθόδους, στα πλαίσια της βασικής αρχής του δεδουλευμένου.

3.2. Συναλλαγματικές μετατροπές

α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης

Τα στοιχεία των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας επιμετρώνται βάσει του νομίσματος του πρωτεύοντος οικονομικού περιβάλλοντος, στο οποίο η Εταιρεία λειτουργεί («λειτουργικό νόμισμα»). Οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ, που είναι το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρείας και το νόμισμα παρουσίασης των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της.

β) Συναλλαγές και υπόλοιπα

Οι συναλλαγές σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα με τη χρήση των ισοτιμιών που ισχύουν κατά την ημερομηνία των συναλλαγών. Κέρδη και ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές οι οποίες προκύπτουν από την εκκαθάριση τέτοιων συναλλαγών κατά τη διάρκεια της χρήσης και από την μετατροπή των νομισματικών στοιχείων από το ξένο νόμισμα σε Ευρώ με τις ισοτιμίες που ισχύουν την ημερομηνία του ισολογισμού, καταχωρούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων κατά Λειτουργία.

3.3. Ενσώματα πάγια

α) Αρχική αναγνώριση

Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία καταχωρούνται αρχικά στο κόστος κτήσεως, το οποίο περιλαμβάνει κάθε δαπάνη που απαιτείται για να έλθει το στοιχείο στην παρούσα κατάσταση ή θέση ή επιδιωκόμενη χρήση.

β) Μεταγενέστερη αποτίμηση

Μεταγενέστερα της αρχικής καταχωρίσεως, τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία αποτιμώνται στο αποσβέσιμο κόστος (αρχικό κόστος κτήσεως, πλέον κάθε μεταγενέστερη δαπάνη που πληροί τον ορισμό του περιουσιακού στοιχείου), μείον σωρευμένες αποσβέσεις και ζημίες απομείωσης.

Οι αποσβέσεις των ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων υπολογίζονται με τη σταθερή μέθοδο μέσα στην ωφέλιμη ζωή τους, η οποία εκτιμήθηκε ως ακολούθως:

- ❖ Κτίρια και τεχνικά έργα: 25 έτη
- ❖ Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός: 10 έτη

Ζημία απομείωσης καταχωρείται όταν εκτιμάται ότι η λογιστική αξία του στοιχείου έχει υπερβεί την ανακτήσιμη αξία του.

Οι λογιστικές αξίες των ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας ελέγχονται για απομείωση όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι οι λογιστικές αξίες τους είναι μεγαλύτερες από τις ανακτήσιμες. Στην περίπτωση αυτή υπολογίζεται η ανακτήσιμη αξία των ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων και αν οι λογιστικές αξίες υπερβαίνουν την εκτιμώμενη ανακτήσιμη αξία, η σχετική διαφορά καταχωρείται ως ζημία απομείωσης στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων κατά Λειτουργία. Το ανακτήσιμο ποσό των περιουσιακών στοιχείων είναι το μεγαλύτερο μεταξύ της εύλογης αξίας (μείον τα απαιτούμενα για την πώληση έξοδα) και της αξίας χρήσεως αυτών.

γ) Διαγραφή

Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία διαγράφονται κατά την πώλησή τους ή αν η Εταιρεία δεν αναμένει μελλοντικά οικονομικά οφέλη από τη χρησιμοποίησή τους ή την πώλησή τους.

3.4. Επενδύσεις σε ακίνητα

Ακίνητα (γη ή κτήριο ή τμήμα ενός κτηρίου, ή και τα δύο) που είναι ιδιόκτητα ή κατέχονται με χρηματοδοτική μίσθωση και προορίζονται είτε για εκμίσθωση, είτε για αποκόμιση οφέλους από αύξηση της αξίας τους, είτε και για τα δύο, αλλά όχι για ιδιοχρησιμοποίηση ή πώληση αυτών στα πλαίσια της συνήθους δραστηριότητας.

α) Αρχική αναγνώριση

Τα επενδυτικά ακίνητα καταχωρούνται αρχικά στο κόστος κτήσεως, το οποίο περιλαμβάνει κάθε δαπάνη που απαιτείται για να έλθει το στοιχείο στην παρούσα κατάσταση ή θέση ή επιδιωκόμενη χρήση.

β) Μεταγενέστερη αποτίμηση

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 φυσική κατάσταση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε ακινήτου. Αν η πληροφόρηση αυτή δεν είναι διαθέσιμη, η Εταιρεία εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές ή προεξόφληση ταμειακών ροών. Οι αποτιμήσεις αυτές διεξάγονται κάθε έτος από ανεξάρτητους εκτιμητές και συνάδουν με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Επιτροπή των Διεθνών Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

Η μέθοδος της εύλογης αξίας στα υπό κατασκευή ακίνητα εφαρμόζεται μονάχα όταν αυτή μπορεί να επιμετρηθεί με αξιοπιστία.

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 επιδιορθώσεων 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 πωλούνται 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 ταξινομείται στα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία και η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της επαναταξινόμησης θεωρείται το τεκμαρτό κόστος του ακινήτου για λογιστικούς σκοπούς.

γ) Διαγραφή

Τα επενδυτικά ακίνητα διαγράφονται κατά την πώλησή τους ή αν η Εταιρεία δεν αναμένει μελλοντικά οικονομικά οφέλη από τη χρησιμοποίησή τους ή την πώλησή τους.

3.5. Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων

Μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Ένα μη χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο υπόκειται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας του όταν υπάρχουν ενδείξεις απομείωσης, συγκρίνοντας την λογιστική του αξία με την ανακτήσιμη αξία του. Η ανακτήσιμη αξία είναι το μεγαλύτερο ποσό μεταξύ της εύλογης αξίας μείον έξοδα πώλησης και της αξίας λόγω χρήσης. Τέτοιες ενδείξεις μπορεί να είναι:

- η παρατήρηση ότι η αγοραία αξία του περιουσιακού στοιχείου είναι σημαντικά μικρότερη από ότι θα αναμενόταν ως αποτέλεσμα παρόδου του χρόνου ή της κανονικής χρήσης του
- η αχρήστευση ή φυσική ζημία ενός περιουσιακού στοιχείου
- δυσμενείς μεταβολές στο τεχνολογικό, οικονομικό ή νομικό περιβάλλον ή στις αγορές στις οποίες λειτουργεί η Εταιρεία
- επιδείνωση της αναμενόμενης απόδοσης του περιουσιακού στοιχείου
- αύξηση των αγοραίων επιτοκίων ή άλλων αγοραίων δεικτών απόδοσης των επενδύσεων η οποία είναι πιθανό να οδηγήσει σε σημαντική μείωση της ανακτήσιμης αξίας του περιουσιακού στοιχείου.

Όταν η ανακτήσιμη αξία του περιουσιακού στοιχείου είναι μικρότερη από την λογιστική αξία, και η μείωση στην αξία δεν είναι προσωρινή, η λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου μειώνεται στο ποσό της ανακτήσιμης αξίας ενώ η διαφορά καταχωρείται στα έξοδα.

Οι ζημιές απομείωσης αντιστρέφονται μέσω της Κατάστασης Αποτελεσμάτων κατά Λειτουργία όταν οι συνθήκες που οδήγησαν στην αρχική αναγνώριση των ζημιών παύουν να ισχύουν. Η λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου μετά τον αντιστοιχισμό των ζημιών απομείωσης δεν μπορεί να υπερβεί την λογιστική αξία που θα είχε το περιουσιακό στοιχείο, αν δεν είχε αναγνωριστεί εξαρχής η ζημία απομείωσης.

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Η Εταιρεία αξιολογεί σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού εάν υπάρχουν ενδείξεις ότι ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ή μια ομάδα χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων έχει απομειωθεί.

Ενδείξεις απομείωσης θεωρείται ότι υφίσταται όταν:

- α) υπάρχουν προφανείς, σοβαρές χρηματοοικονομικές δυσκολίες του εκδότη ή του υπόχρεου των χρηματοοικονομικών στοιχείων ή
- β) η λογιστική αξία είναι σημαντικά υψηλότερη από την εύλογη αξία αυτών των στοιχείων (όταν η εύλογη αξία υπάρχει) ή
- γ) οι τοπικές, εθνικές ή διεθνείς συνθήκες είναι δυσμενείς και αυξάνουν την πιθανότητα αθέτησης βασικών δεσμεύσεων που απορρέουν από τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία.

Ζημιά απομείωσης προκύπτει όταν η λογιστική αξία του στοιχείου είναι μεγαλύτερη από την ανακτήσιμη αξία του. Η ανακτήσιμη αξία είναι το μεγαλύτερο μεταξύ:

- α) της παρούσας αξίας του ποσού που εκτιμάται ότι θα ληφθεί από το περιουσιακό στοιχείο, υπολογιζόμενη με τη χρήση του πραγματικού επιτοκίου και
- β) της εύλογης αξίας του στοιχείου μειωμένη με το απαιτούμενο κόστος πώλησης.

Οι ζημιές απομείωσης αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων κατά Λειτουργία και αναστρέφονται ως κέρδη σε αυτήν όταν οι συνθήκες που τις δημιούργησαν παύουν να ισχύουν. Η αναστροφή γίνεται μέχρι της αξίας που θα είχε το στοιχείο, εάν δεν είχε αναγνωριστεί ζημιά απομείωσης. Ειδικότερα, για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία του μη κυκλοφορούντος ενεργητικού οι ζημιές απομείωσης αναγνωρίζονται όταν εκτιμάται ότι η απομείωση είναι μόνιμου χαρακτήρα.

3.6. Εμπορικές απαιτήσεις

Οι εμπορικές απαιτήσεις είναι τα ποσά που οφείλονται από τους πελάτες για υπηρεσίες που παρασχέθηκαν σε αυτούς κατά τις συνήθεις δραστηριότητες της Εταιρείας. Εάν η είσπραξη των απαιτήσεων αναμένεται να πραγματοποιηθεί εντός 12 μηνών από το τέλος της χρήσης καταχωρούνται στο κυκλοφορούν ενεργητικό, διαφορετικά, καταχωρούνται στο μη κυκλοφορούν ενεργητικό.

Οι απαιτήσεις από πελάτες καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αποσβεσμένο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, αφαιρουμένων και των ζημιών απομείωσης.

3.7. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Η Εταιρεία θεωρεί ως χρηματικά διαθέσιμα και ισοδύναμα τα μετρητά, τις καταθέσεις όψεως και τις βραχυπρόθεσμες μέχρι 3 μήνες επενδύσεις υψηλής ρευστοποίησης και χαμηλού ρίσκου.

3.8. Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο περιλαμβάνει τις ονομαστικές μετοχές της Εταιρείας. Άμεσα έξοδα για την έκδοση μετοχών εμφανίζονται, αφαιρετικά των ιδίων κεφαλαίων μειωμένα κατά το φόρο εισοδήματος που αναλογεί σε αυτά.

3.9. Εμπορικές υποχρεώσεις

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

Οι εμπορικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται σύμφωνα με τη μέθοδο του αποσβεσμένου κόστους με τη χρήση του πραγματικού επιτοκίου.

3.10. Δάνεια

Τα δάνεια καταχωρούνται αρχικά στο καθαρό ποσό που αναλαμβάνεται, λαμβανομένων υπόψη των ποσών που αφορούν το κόστος που σχετίζεται άμεσα με την ανάληψή τους. Μεταγενέστερα, αποτιμώνται στο αποσβεσμένο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Τυχόν διαφορά μεταξύ του εισπραχθέντος ποσού (καθαρού από σχετικά έξοδα συναλλαγών) και της αξίας εξόφλησης αναγνωρίζεται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων κατά Λειτουργία κατά τη διάρκεια του δανεισμού με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

Τα δάνεια ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, εκτός εάν η Εταιρεία έχει το ανεπιφύλακτο δικαίωμα να αναβάλλει την εξόφληση της υποχρέωσης για τουλάχιστον 12 μήνες μετά από την ημερομηνία αναφοράς.

3.11. Έσοδα

Έσοδα από ενοίκια

Τα έσοδα από ενοίκια αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων κατά Λειτουργία με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της περιόδου της μίσθωσης.

3.12. Τρέχουσα και αναβαλλόμενη φορολογία

Το έξοδο φόρου αποτελείται από τον τρέχοντα φόρο και αναγνωρίζεται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων κατά Λειτουργία.

Ο τρέχων φόρος εισοδήματος υπολογίζεται με βάση την φορολογική νομοθεσία που ισχύει ή ουσιαστικά ισχύει στην Ελλάδα την ημερομηνία σύνταξης των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Η Διοίκηση περιοδικά αξιολογεί την θέση της Εταιρείας στις Φορολογικές Δηλώσεις Εισοδήματος και σε λοιπές δηλώσεις σχετικές με την φορολογία σε σχέση με γεγονότα όπου οι σχετικές ρυθμίσεις χρήζουν ερμηνείας.

Απαιτήσεις και υποχρεώσεις από φόρο εισοδήματος αναγνωρίζονται όταν αναμένεται να εισπραχθούν / πληρωθούν, σε συνέπεια με την καθοδήγηση που παρέχεται από το ΔΛΠ 12 Φόροι Εισοδήματος.

Η Εταιρεία δεν αναγνωρίζει αναβαλλόμενη φορολογία εισοδήματος η εφαρμογή της οποίας είναι προαιρετική σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4308/2014.

3.13. Μισθώσεις

α) Η Εταιρεία ως μισθωτής

Μισθώσεις όπου ουσιαστικά οι κίνδυνοι και τα οφέλη της ιδιοκτησίας διατηρούνται από τον εκμισθωτή ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Οι συνολικές πληρωμές που γίνονται για λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα κατά τη διάρκεια της μίσθωσης με βάση τη σταθερή μέθοδο.

Οι μισθώσεις παγίων όπου η Εταιρεία διατηρεί ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και οφέλη της ιδιοκτησίας ταξινομούνται ως χρηματοδοτικές μισθώσεις. Οι χρηματοδοτικές μισθώσεις κεφαλαιοποιούνται με την έναρξη της μίσθωσης με το κόστος που θα είχε προκύψει εάν το στοιχείο αυτό είχε αγοραστεί, με ταυτόχρονη αναγνώριση αντίστοιχης υποχρέωσης προς την εκμισθωτή οντότητα. Μεταγενέστερα τα εν λόγω πάγια στοιχεία αντιμετωπίζονται όπως τα ιδιόκτητα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία. Τα πάγια που αποκτήθηκαν με χρηματοδοτική μίσθωση αποσβένονται στην μικρότερη περίοδο μεταξύ της ωφέλιμης ζωής των παγίων στοιχείων και της διάρκειας μίσθωσής τους.

Κάθε μίσθωμα επιμερίζεται μεταξύ της υποχρέωσης και των χρηματοοικονομικών εξόδων. Οι αντίστοιχες υποχρεώσεις από μισθώματα, καθαρές από χρηματοοικονομικά έξοδα, απεικονίζονται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις, εκτός από το μέρος που πρέπει να πληρωθεί μέσα στους επόμενους 12 μήνες, το οποίο απεικονίζεται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις. Το μέρος του χρηματοοικονομικού εξόδου που αφορά σε χρηματοδοτικές μισθώσεις αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

Η Εταιρεία δεν είναι μέρος κάποιας σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης.

β) Η Εταιρεία ως εκμισθωτής

Όταν τα περιουσιακά στοιχεία μισθώνονται στα πλαίσια χρηματοδοτικών μισθώσεων, η καθαρή επένδυση στη μίσθωση αναγνωρίζεται ως απαίτηση. Μεταγενέστερα, η απαίτηση χρηματοδοτικής μίσθωσης αντιμετωπίζεται ως χορηγηθέν δάνειο, το δε μίσθωμα διαχωρίζεται σε χρεολύσιο, το οποίο μειώνει το δάνειο και σε τόκο που αναγνωρίζεται ως χρηματοοικονομικό έσοδο. Όταν τα περιουσιακά στοιχεία μισθώνονται στα πλαίσια λειτουργικών μισθώσεων, παρουσιάζονται στον ισολογισμό σύμφωνα με τη φύση του κάθε περιουσιακού στοιχείου. Το έσοδα της μίσθωσης από λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

Η Εταιρεία δεν είναι μέρος κάποιας σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης.

3.14. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές

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

3.15. Αναταξινομήσεις κονδυλίων

Το παρακάτω ποσά της προηγούμενης χρήσης έχουν αναταξινομηθεί έτσι ώστε η Κατάσταση Αποτελεσμάτων της 31/12/2020 να είναι συγκρίσιμη με την Κατάσταση Αποτελεσμάτων της 31/12/2021. Πιο συγκεκριμένα:

Ποσό € 1.246 του Ισολογισμού όπως αναφέρεται στην Σημείωση 14 – «Λοιπά έξοδα, καθαρά», μεταφέρθηκε από το κονδύλι «Λοιπά έξοδα, καθαρά» της Κατάστασης Αποτελεσμάτων στο κονδύλι «Χρηματοοικονομικά έσοδα και έξοδα» της Κατάστασης Αποτελεσμάτων.

Οι παραπάνω αναταξινομήσεις δεν έχουν επίπτωση στην καθαρή θέση και τα αποτελέσματα χρήσης.

4. Επενδύσεις σε ακίνητα

	Επενδυτικά ακίνητα
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2020	21.085.000
Κέρδος από την αναπροσαρμογή της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων	475.000
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2020	21.560.000
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2021	21.560.000
Κέρδος από την αναπροσαρμογή της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων	2.450.000
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2021	24.010.000

Η Εταιρεία έχει στην ιδιοκτησία της επενδυτικό ακίνητο επί της οδού Λ. Κηφισίας 268 στο Χαλάνδρι.

Η εύλογη αξία του επενδυτικού ακινήτου την 31/12/2021 προσδιορίστηκε σε €24.010.000 (31/12/2020: €21.560.000). Για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας χρησιμοποιήθηκε η εισοδηματική μέθοδος (income method) με την προσέγγιση των προεξοφλημένων ταμειακών ροών (Discounted Cash Flows).

Η εκτίμηση του επενδυτικού ακινήτου της Εταιρείας πραγματοποιήθηκε από ανεξάρτητους εκτιμητές με ημερομηνία αναφοράς την 31/12/2021. Παρακάτω παρατίθενται πληροφορίες σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας του επενδυτικού ακινήτου για την 31/12/2021 και την 31/12/2020:

31/12/2021						
Επενδυτικό ακίνητο	Κατηγορία	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%) - Discount rate	Συντελεστής κεφαλαιοποίησης (%) - Exit yield	Εκτίμηση Δ.Τ.Κ. (%) - ERV
Λεωφόρος Κηφισίας 268, Χαλάνδρι	Γραφεία - Θέσεις στάθμευσης	24.010.000	Εισοδηματική μέθοδος (Income approach) - Προσέγγιση μέσω των προεξοφλημένων ταμειακών ροών - Discounted Cash Flows (DCF)	8,05%	6,25%	1,60%
31/12/2020						
Επενδυτικό ακίνητο	Κατηγορία	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%) - Discount rate	Συντελεστής κεφαλαιοποίησης (%) - Exit yield	Εκτίμηση Δ.Τ.Κ. (%) - ERV
Λεωφόρος Κηφισίας 268, Χαλάνδρι	Γραφεία - Θέσεις στάθμευσης	21.560.000	Εισοδηματική μέθοδος (Income approach) - Προσέγγιση μέσω των προεξοφλημένων ταμειακών ροών - Discounted Cash Flows (DCF)	8,30%	6,50%	1,60%

Παρακάτω παρατίθεται η ανάλυση ευαισθησίας της εύλογης αξίας του επενδυτικού ακινήτου σε ενδεχόμενη μεταβολή των οικονομικών μεταβλητών που χρησιμοποιήθηκαν για τη σύνταξη των προεξοφλημένων μελλοντικών ταμειακών ροών της εισοδηματικής μεθόδου. Η ανάλυση βασίζεται σε 5 σημεία, όπου το προεξοφλητικό επιτόκιο και ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης μεταβάλλονται κατά 50 μονάδες βάσης (1 μονάδα βάσης = 0,01%) και η εκτίμηση του Δ.Τ.Κ. κατά 5%. Τα επενδυτικά ακίνητα κατηγοριοποιούνται σε γραφεία και εμπορικά καταστήματα. Συγκεκριμένα:

2021:

Εύλογη Αξία	Συντελεστής κεφαλαιοποίησης					
	0 €	5,25%	5,75%	6,25%	6,75%	7,25%
Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	7,05%	28.680.000 €	27.135.000 €	25.840.000 €	24.735.000 €	23.785.000 €
	7,55%	27.615.000 €	26.140.000 €	24.905.000 €	23.850.000 €	22.940.000 €
	8,05%	26.595.000 €	25.190.000 €	24.010.000 €	23.005.000 €	22.135.000 €
	8,55%	25.625.000 €	24.285.000 €	23.155.000 €	22.195.000 €	21.365.000 €
	9,05%	24.700.000 €	23.415.000 €	22.340.000 €	21.420.000 €	20.630.000 €

Εύλογη Αξία	Εκτίμηση Δ.Τ.Κ.					
	0 €	-10,00%	-5,00%	0,00%	5,00%	10,00%
Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	7,05%	23.320.000 €	24.580.000 €	25.840.000 €	27.100.000 €	28.365.000 €
	7,55%	22.475.000 €	23.690.000 €	24.905.000 €	26.120.000 €	27.330.000 €
	8,05%	21.670.000 €	22.840.000 €	24.010.000 €	25.180.000 €	26.350.000 €
	8,55%	20.900.000 €	22.030.000 €	23.155.000 €	24.280.000 €	25.410.000 €
	9,05%	20.165.000 €	21.255.000 €	22.340.000 €	23.425.000 €	24.515.000 €

2020:

Εύλογη Αξία	Συντελεστής κεφαλαιοποίησης					
	0 €	5,50%	6,00%	6,50%	7,00%	7,50%
Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	7,30%	25.570.000 €	24.280.000 €	23.185.000 €	22.250.000 €	21.440.000 €
	7,80%	24.625.000 €	23.395.000 €	22.355.000 €	21.460.000 €	20.685.000 €
	8,30%	23.730.000 €	22.555.000 €	21.560.000 €	20.705.000 €	19.970.000 €
	8,80%	22.875.000 €	21.750.000 €	20.800.000 €	19.985.000 €	19.280.000 €
	9,30%	22.055.000 €	20.985.000 €	20.075.000 €	19.300.000 €	18.625.000 €

Εύλογη Αξία	Εκτίμηση Δ.Τ.Κ.					
	0 €	-10,00%	-5,00%	0,00%	5,00%	10,00%
Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	7,30%	21.045.000 €	22.115.000 €	23.185.000 €	24.255.000 €	25.330.000 €
	7,80%	20.295.000 €	21.325.000 €	22.355.000 €	23.385.000 €	24.415.000 €
	8,30%	19.580.000 €	20.570.000 €	21.560.000 €	22.550.000 €	23.540.000 €
	8,80%	18.895.000 €	19.850.000 €	20.800.000 €	21.755.000 €	22.705.000 €
	9,30%	18.240.000 €	19.160.000 €	20.075.000 €	20.995.000 €	21.910.000 €

5. Λοιπές απαιτήσεις

	31/12/2021	31/12/2020
Χρεωστικά υπόλοιπα προμηθευτών	140.512	138.203
Έξοδα επομένων χρήσεων	8.963	5.004
Αναμενόμενη πιστωτική ζημιά χρεωστικών υπολοίπων και λοιπών απαιτήσεων	(138.147)	(138.754)
Σύνολο	11.328	4.452

Η μεταβολή της αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς των λοιπών απαιτήσεων έχει ως εξής:

	Αναμενόμενη πιστωτική ζημιά
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2020	137.454
Αναμενόμενη πιστωτική ζημιά	1.300
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2020	138.754
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2021	138.754
Αναστροφή αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς	(607)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2021	138.147

6. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

	31/12/2021	31/12/2020
Καταθέσεις όψεως	11.841	24.081
Ταμειακά διαθέσιμα με περιορισμό χρήσης	413.534	631.311
Σύνολο	425.375	655.392

Τα ταμειακά διαθέσιμα με περιορισμό χρήσης αφορούν τραπεζικούς λογαριασμούς της Εταιρείας, οι οποίοι έχουν χαρακτηριστεί ως «ενέχυρα λογαριασμού μισθωμάτων» και «ενέχυρα λογαριασμού μετρητών» και αφορούν εμπράγματη ασφάλεια επί των δανειακών συμβάσεων της Εταιρείας (Σημείωση 9).

Οι εν λόγω τραπεζικοί λογαριασμοί είναι οι λογαριασμοί της Εταιρείας, μέσω των οποίων η Εταιρεία πραγματοποιεί τις σύνθετες επιχειρηματικές δραστηριότητές της. Τα υπόλοιπα των καταθέσεων όψεως της Εταιρείας κατά το τέλος της κλειόμενης χρήσεως είναι κατατεθειμένα σε ελληνικές τράπεζες κατά ποσοστό 100%.

Οι καταθέσεις της Εταιρείας είναι σε ευρώ και κατατίθενται σε εγχώρια τραπεζικά ιδρύματα με υψηλή πιστοληπτική ικανότητα.

7. Κεφάλαιο

	Αριθμός μετοχών	Ονομαστική αξία	Μετοχικό κεφάλαιο	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2020	152.393	10	1.523.930	1.523.930
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2020	152.393		1.523.930	1.523.930
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2021	152.393	10	1.523.930	1.523.930
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2021	152.393		1.523.930	1.523.930

Επί των μετοχών της Εταιρείας υφίσταται ενέχυρο πρώτης (1^{ης}) τάξης σε εξασφάλιση της σύμβασης πίστωσης με ανοιχτό αλληλόχρεο λογαριασμό που σύναψε η μητρική εταιρεία με την τράπεζα «Τράπεζα Eurobank A.E.» (σημειώσεις 1 και 19.1).

8. Αποθεματικά νόμων

	Τακτικό αποθεματικό
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2020	319.233
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2020	319.233
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2021	319.233
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2021	319.233

Από τις διατάξεις των άρθρων 158-163 του Ν.4548/2018 ρυθμίζεται ο σχηματισμός και η χρησιμοποίηση του τακτικού αποθεματικού ως εξής: Το 5% τουλάχιστον των πραγματικών (λογιστικών) καθαρών κερδών κάθε χρήσεως κρατείται, υποχρεωτικά, για σχηματισμό τακτικού αποθεματικού, μέχρις ότου το συσσωρευμένο ποσό του τακτικού αποθεματικού γίνει τουλάχιστον ίσο με το 1/3 του ονομαστικού μετοχικού κεφαλαίου. Το τακτικό αποθεματικό μπορεί να χρησιμοποιηθεί για κάλυψη ζημιών μετά από απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων, και ως εκ τούτου δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για οποιοδήποτε άλλο λόγο.

9. Δανεισμός

	31/12/2021	31/12/2020
Μακροπρόθεσμος δανεισμός		
Τραπεζικό ομολογιακό δάνειο	11.935.420	12.334.420
Ομολογιακά δάνεια από μητρική εταιρεία	9.929.056	9.932.817
Αναβαλλόμενο κόστος δανεισμού	(25.791)	(68.165)
Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων	21.838.685	22.199.072

Βραχυπρόθεσμος δανεισμός

Τραπεζικό ομολογιακό δάνειο	532.000	532.000
Δεδουλευμένοι τόκοι ομολογιακών δανείων από μητρική εταιρεία - μη πληρωθέντες	93.676	214.912
Αναβαλλόμενο κόστος δανεισμού	(11.802)	(21.700)
Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων	613.874	725.212
Σύνολο δανεισμού	22.452.559	22.924.284

Στον τραπεζικό δανεισμό περιλαμβάνονται αναπόσβεστα αναβαλλόμενα κόστη δανεισμού ποσού € 37.593 (2020: € 89.865) τα οποία αποσβένονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

	31/12/2021	31/12/2020
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	89.865	-
Αναγνώριση	-	106.400
Απόσβεση κόστους χρηματοδότησης	(14.384)	(16.535)
Αναπροσαρμογή δανείου	(37.888)	-
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου	37.593	89.865

Ο συνολικός δανεισμός της Εταιρείας αναλύεται ως εξής:

❖ **Ομολογιακό δάνειο ύψους € 13,3 εκ. με την «Mavani Holdings Limited»**

Στις 27 Δεκεμβρίου 2019 η Εταιρεία σύναψε συμφωνία έκδοσης κοινού ομολογιακού δανείου με τη μητρική της Εταιρεία «Mavani Holdings Ltd», συνολικού ποσού € 13.300.000, με σκοπό την αναχρηματοδότηση του τραπεζικού δανεισμού που είχε η Εταιρεία.

Η βάση υπολογισμού του επιτοκίου για τον εκτοκισμό του ομολογιακού δανείου είναι το τριμηνιαίο Euribor, πλέον περιθωρίου 5,50%.

Η ημερομηνία έναρξης ισχύος της δανειακής σύμβασης είναι η 27^η Δεκεμβρίου 2019 (η «Ημερομηνία Ανάληψης»).

Το ομολογιακό δάνειο είναι πληρωτέο εις ολόκληρο μέχρι τις 27 Δεκεμβρίου 2027. Ωστόσο η Εταιρεία έχει τη δυνατότητα ολικής ή μερικής προπληρωμής στο τέλος κάθε τοκοφόρου περιόδου.

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021, το ύψος του κεφαλαίου του δανείου ανέρχεται σε € 356.345 (31 Δεκεμβρίου 2020: € 356.345) ενώ οι δεδουλευμένοι τόκοι και οι τόκοι υπερημερίας ανέρχονται σε συνολικό ποσό ύψους € 93.675 (31 Δεκεμβρίου 2020: € 68.505).

❖ **Ομολογιακό δάνειο ύψους CHF 9,105 εκ. / € 8,535 εκ. με την «Mavani Holdings Limited»**

Στις 18 Δεκεμβρίου 2019 η Εταιρεία σύναψε συμφωνία έκδοσης κοινού ομολογιακού δανείου με τη μητρική της εταιρεία «Mavani Holdings Ltd», συνολικού ποσού CHF 9.105.000, με σκοπό την αναχρηματοδότηση του τραπεζικού δανεισμού που είχε η Εταιρεία.

Η βάση υπολογισμού του επιτοκίου για τον εκτοκισμό του ομολογιακού δανείου είναι το τριμηνιαίο CHF Libor, πλέον περιθωρίου 2,50%.

Η ημερομηνία έναρξης ισχύος της δανειακής σύμβασης είναι η 18^η Δεκεμβρίου 2019 (η «Ημερομηνία Ανάληψης»).

Το ομολογιακό δάνειο είναι πληρωτέο εις ολόκληρο την 18^η Δεκεμβρίου 2023. Ωστόσο η Εταιρεία έχει τη δυνατότητα ολικής ή μερικής προπληρωμής στο τέλος κάθε τοκοφόρου περιόδου.

Την 29/06/2021 η εταιρεία προχώρησε σε μετατροπή του κοινού ομολογιακού δανείου με την μητρική εταιρεία από Ελβετικό Φράγκο σε Ευρώ, συνολικού ποσού € 8.535.240. Η βάση υπολογισμού του επιτοκίου για τον εκτοκισμό του ομολογιακού δανείου είναι το τριμηνιαίο Euribor, πλέον περιθωρίου 5,50%. Η αλλαγή αυτή συνιστά αλλαγή των αρχικών όρων του δανείου (αλλαγή νομίσματος αναφοράς, περιθωρίου και επιτόκιο). Σύμφωνα με τις πρόνοιες του ΔΠΧΑ 9, όπως αυτές δύναται να αναζητηθούν βάσει του αρ. 17 §7.1 του

ν.4308/2014, η Εταιρεία προχώρησε σε αξιολόγηση των ποσοτικών και ποιοτικών χαρακτηριστικών των νέων όρων του δανείου (νέο νόμισμα αναφοράς, περιθωρίου και επιτόκιο) εν συγκρίσει με το προηγούμενο και κατέληξε στο συμπέρασμα ότι νέοι όροι συνιστούν κατάργηση/από- αναγνώριση της προηγούμενης δανειακής σύμβασης με ταυτόχρονη αναγνώριση νέας. Η καταληκτική ημερομηνία ολοσχερής εξόφλησης του δανείου παρέμεινε η 18^η Δεκεμβρίου 2023.

Το γεγονός αυτό είχε ως αποτέλεσμα την αναγνώριση στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων χρηματοοικονομικού εξόδου συνολικού ύψους € 7.412 (Σημ. 15).

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021, το ύψος του κεφαλαίου του δανείου ανέρχεται σε €8.773.528,93 (2020: €8.429.409) ενώ οι δεδουλευμένοι τόκοι ανέρχονται σε συνολικό ποσό ύψους €2.644.

❖ **Ομολογιακό δάνειο ύψους έως € 2 εκ. με την «Mavani Holdings Limited»**

Στις 3 Φεβρουαρίου 2020 η Εταιρεία σύναψε συμφωνία έκδοσης κοινού ομολογιακού δανείου με τη μητρική της εταιρεία «Mavani Holdings Ltd», συνολικού ποσού έως € 2.000.000, με σκοπό την εξασφάλιση κεφαλαίου κίνησης της Εταιρείας.

Η βάση υπολογισμού του επιτοκίου για τον εκτοκισμό του ομολογιακού δανείου είναι το τριμηνιαίο Euribor, πλέον περιθωρίου 5,50%.

Η ημερομηνία έναρξης ισχύος της δανειακής σύμβασης είναι η 3^η Φεβρουαρίου 2020 (η «Ημερομηνία Ανάληψης»).

Το ομολογιακό δάνειο είναι πληρωτέο εις ολόκληρο μέχρι τις 3 Φεβρουαρίου 2027. Ωστόσο η Εταιρεία έχει τη δυνατότητα ολικής ή μερικής προπληρωμής στο τέλος κάθε τοκοφόρου περιόδου.

Κατά τη διάρκεια της τρέχουσας χρήσης η Εταιρεία αποπλήρωσε το ποσό των € 400.000. Η Εταιρεία έχει λάβει μέχρι στιγμής το ποσό των €1.112.000 από το σύνολο των €2.000.000 που έχει στη δυνατότητά της για εκταμίευση και ως εκ τούτου, έχει στη διάθεσή της μη εκταμιευθέν ποσό ύψους € 888 χιλ.. Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021, το ύψος του κεφαλαίου του δανείου και των κεφαλαιοποιηθέντων τόκων ανέρχεται σε €799.182 ενώ οι δεδουλευμένοι τόκοι ανέρχονται σε €6.864.

❖ **Ομολογιακό δάνειο ύψους € 13,3 εκ. με την «EFG Eurobank Ergasias»**

Στις 27 Δεκεμβρίου 2019 η Εταιρεία προχώρησε σε σύναψη ομολογιακού δανείου με την «EFG Eurobank Ergasias», συνολικού ποσού έως €13.300.000, με σκοπό την αναχρηματοδότηση του τραπεζικού δανεισμού που είχε η Εταιρεία.

Κατά την 30/3/2020 η Εταιρεία προχώρησε στην εκταμίευση του συνόλου του διαθέσιμου δανεισμού. Κατά την εκταμίευση του ποσού, τα συνολικά κόστη εκταμίευσης ανήλθαν στο ποσό των €106.400, τα οποία και καταχωρήθηκαν αρνητικά στο ύψος του εισπραχθέντος κεφαλαίου καθώς αφορούν κόστη που σχετίζονται άμεσα με την ανάληψη του δανεισμού. Μεταγενέστερα, ο υφιστάμενος δανεισμός με την «EFG Eurobank Ergasias» αποτιμάται στο αποσβεσμένο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

Η βάση υπολογισμού του επιτοκίου για τον εκτοκισμό του ομολογιακού δανείου είναι το τριμηνιαίο Euribor, πλέον περιθωρίου 3,10%.

Η ημερομηνία έναρξης ισχύος της δανειακής σύμβασης είναι η 30 Μαρτίου 2020 (η «Ημερομηνία Ανάληψης»).

Σύμφωνα με τους όρους του ομολογιακού δανείου, ο τρόπος αποπληρωμής του κεφαλαίου είναι ο ακόλουθος:

- σε 4 τριμηνιαίες δόσεις εντός του 2020 ύψους €108.395 έκαστην, αρχής γενομένης την 31 Μαρτίου 2020
- σε 8 τριμηνιαίες δόσεις εντός του 2021 και 2022 ύψους €133.000 έκαστην, αρχής γενομένης την 31 Μαρτίου 2021
- σε 4 τριμηνιαίες δόσεις εντός του 2023 ύψους €140.980 έκαστην, αρχής γενομένης την 31 Μαρτίου 2023
- σε 4 τριμηνιαίες δόσεις εντός του 2024 ύψους €149.625 έκαστην, αρχής γενομένης την 31 Μαρτίου 2024
- σε 1 δόση ποσού €10.640.000 την 31 Μαρτίου 2025.

Κατά τη διάρκεια της τρέχουσας χρήσης, η Εταιρεία δεν κατέβαλε μία δόση ύψους € 133.000, η οποία σε συμφωνία με την Τράπεζα ορίστηκε να καταβληθεί στο λήξη του δανείου. Η αλλαγή αυτή συνιστά τροποποίηση των αρχικών όρων του δανείου (τροποποίηση ταμειακών ροών). Σύμφωνα με τις πρόνοιες του ΔΠΧΑ 9, όπως αυτές δύναται να αναζητηθούν βάσει του αρ. 17 §7.1 του ν.4308/2014, η Εταιρεία προχώρησε σε αξιολόγηση των ποσοτικών και ποιοτικών χαρακτηριστικών των νέων όρων του δανείου (νέες ταμειακές ροές) εν συγκρίσει με το προηγούμενο και κατέληξε στο συμπέρασμα ότι νέοι όροι συνιστούν τροποποίηση της προηγούμενης δανειακής συμβάσης.

Το γεγονός αυτό είχε ως αποτέλεσμα την αναγνώριση στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων χρηματοοικονομικού εξόδου συνολικού ύψους € 37.888 το οποίο αφορά το αναπόσβεστο υπόλοιπο των εξόδων έκδοσης της προηγούμενης δανειακής σύμβασης (Σημ. 15).

Μετά και την τροποποίηση του δανείου, η καταληκτική δόση του δανείου στη λήξη της διάρκειάς του αναπροσαρμόζεται σε € 10.773.000.

Στη διάρκεια της κλειόμενης χρήσης, η Εταιρεία προχώρησε σε αποπληρωμή κεφαλαίου του δανείου συνολικού ποσού € 399.000, ποσό το οποίο αντιστοιχεί στις 3 τριμηνιαίες δόσεις εντός του 2021.

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021, το συνολικό ύψος του κεφαλαίου του ομολογιακού δανείου ανέρχεται σε €12.467.420 ενώ το σύνολο των αναπόσβεστο κόστους δανεισμού ανέρχεται σε €37.593.

Επί του επενδυτικού ακινήτου της Εταιρείας υπάρχει προσημείωση υποθήκης πρώτης (α') κατά τάξη προτεραιότητας συνολικού ύψους € 17.290.000 πλέον τόκων και εξόδων.

Εμπράγματα ασφάλεια τραπεζικών ομολογιακών δανείων

- ο Ενέχυρο απαιτήσεων από μισθώματα
- ο Εκχώρηση λόγω ενεχύρου μελλοντικών απαιτήσεων από συναφθσόμενες συμβάσεις μισθώσεως του επενδυτικού ακινήτου
- ο Ενέχυρο λογαριασμού μισθωμάτων και λογαριασμού μετρητών (Σημ. 6)

Τα ομολογιακά δάνεια περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων, οικονομικές δεσμεύσεις τις οποίες θα πρέπει να τηρεί η Εταιρεία. Οι οικονομικές δεσμεύσεις συνδέονται με συγκεκριμένους δείκτες τους οποίους η Εταιρεία τηρεί κατά την ημερομηνία αναφοράς.

10. Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις

Εμπορικές υποχρεώσεις	31/12/2021	31/12/2020
Προμηθευτές εσωτερικού	15.544	13.790
Σύνολο	15.544	13.790
Λοιπές υποχρεώσεις	31/12/2021	31/12/2020
Δεδουλευμένα έξοδα (α)	11.000	11.000
Δεδουλευμένοι τόκοι δανείων (Σημ. 9, 19)	215	6.249
Λοιπές υποχρεώσεις	-	232
Πιστωτικά υπόλοιπα πελατών	-	45.267
Σύνολο	11.215	62.748
Λοιποί φόροι και τέλη	31/12/2021	31/12/2020
Χαρτόσημο μισθωμάτων	41.370	41.021
Λοιποί φόροι	14.978	15.519
Σύνολο	89.810	56.540
Σύνολο εμπορικών και λοιπών υποχρεώσεων	116.569	133.078
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	31/12/2021	31/12/2020
Ληθφείσες εγγυήσεις (β)	222.841	218.472
Δεδουλευμένοι τόκοι δανείων (Σημ. 9, 19)	9.508	9.852
Σύνολο	232.349	228.324
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	232.349	228.324
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	116.569	133.078
Σύνολο υποχρεώσεων	348.918	361.402

(α) Το ποσό €11.000 των δεδουλευμένων εξόδων της 31 Δεκεμβρίου 2021 αφορά τα δεδουλευμένα έξοδα ελεγκτών ορκωτών-λογιστών για την τρέχουσα χρήση.

(β) Οι λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις αφορούν εγγύηση μισθωμάτων.

11. Έσοδα από μισθώματα

	1/1/2021 έως 31/12/2021	1/1/2020 έως 31/12/2020
Ενοικίαση κτιρίου	1.149.161	1.139.481
Σύνολο	1.149.161	1.139.481

Τα έσοδα από εκμισθώσεις είναι μειωμένα κατά € 174.777 (2020: € 175.305), λόγω της επιβολής μείωσης του ενοικίου από την Κυβέρνηση ως μέτρο στήριξης των πληττόμενων επιχειρήσεων.

12. Λοιπά έσοδα

	1/1/2021 έως 31/12/2021	1/1/2020 έως 31/12/2020
Έσοδα από αναστροφή απομείωσης	607	-
Διαγραφή προσαυξήσεων / τόκων	-	32.624
Λοιπά	1.104	-
Σύνολο	1.711	32.624

Ποσό ύψους €32.624, στη συγκριτική περίοδο αφορά διαγραφή προσαυξήσεων της ρύθμισης Ν.4646/2019 και τόκων, για παραγραφή μερισμάτων.

13. Γενικά λειτουργικά έξοδα

	1/1/2021 έως 31/12/2021	1/1/2020 έως 31/12/2020
Ενοίκιο γραφείου	-	-
Ασφάλιστρα	8.971	8.943
Συντήρηση	9.600	7.500
Αποσβέσεις	-	6.201
Αμοιβές και έξοδα δικηγόρων	5.084	43.838
Αμοιβές και έξοδα λογιστών	11.970	13.264
Αμοιβές και έξοδα λοιπών	32.660	175.050
Φόροι - τέλη	117.962	156.788
Λοιπά έξοδα	416	636
Σύνολο	186.662	412.220

Στο ποσό των €175.050 στο κονδύλι Αμοιβές και έξοδα λοιπών, για τη συγκριτική περίοδο, περιλαμβάνεται ποσό ύψους €98.500, που αφορά εκτιμητές και συμβούλους ακίνητης περιουσίας.

14. Λοιπά έξοδα, καθαρά

	1/1/2021 έως 31/12/2021	1/1/2020 έως 31/12/2020
Φορολογικά πρόστιμα και προσαυξήσεις	723	148.566
Προβλέψεις απομείωσης	-	1.300
Λοιπά έκτακτα έξοδα	-	15.281
Σύνολο λοιπών εξόδων - καθαρών	723	165.148

Ορισμένα κονδύλια της προηγούμενης χρήσης έχουν αναμορφωθεί όπως αναλυτικά περιγράφεται στη σημείωση 3.15.

15. Χρηματοοικονομικά έσοδα και έξοδα

	1/1/2021 έως 31/12/2021	1/1/2020 έως 31/12/2020
Χρηματοοικονομικά έσοδα		
Συναλλαγματικές διαφορές	128.124	-
Σύνολο	128.124	-
Χρηματοοικονομικά έξοδα		
Έξοδα και τόκοι τραπεζικών ομολογιακών δανείων (Σημ. 9)	(401.238)	(310.954)
Απόσβεση αναβαλλόμενου κόστους ομολογιακού τραπεζικού δανεισμού (Σημ. 9)	(14.384)	(16.535)
Τόκοι ομολογιακών δανείων από τη μητρική εταιρεία (Σημ. 19)	(388.931)	(438.969)
Έξοδα από αναπροσαρμογή δανείου	(45.706)	-
Λοιπά	(11.957)	(13.529)
Συναλλαγματικές διαφορές	-	(39.726)
Σύνολο	(862.216)	(819.714)

Ορισμένα κονδύλια της προηγούμενης χρήσης έχουν αναμορφωθεί όπως αναλυτικά περιγράφεται στη σημείωση 3.15.

16. Κατηγορίες και αμοιβές προσωπικού

Η Εταιρεία δεν απασχολεί προσωπικό.

17. Προκαταβολές και πιστώσεις σε μέλη διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών αρχών

Δεν υπάρχουν τέτοια κονδύλια.

18. Σχέσεις ενός περιουσιακού στοιχείου ή μιας υποχρεώσεως με περισσότερα από ένα κονδύλια του ισολογισμού

Δεν υπάρχουν περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις που σχετίζεται με περισσότερα από ένα κονδύλια του ισολογισμού.

19. Συνδεδεμένα μέρη

19.1. Μητρική και τελικός βασικός μέτοχος

Το σύνολο των μετοχών της Εταιρείας ανήκει στην «Mavani Holdings Ltd», 100% θυγατρική της εταιρείας «Redwing S.A. SICAV-SIF-Brook Lane Special Situations Fund» με τελικό μέτοχο την «Redwing S.A. SICAV-SIF».

Η μητρική εταιρεία, «Mavani Holdings Ltd», της Εταιρείας διαθέτει ανοιχτό αλληλόχρεο λογαριασμό, έπειτα από σύναψη της σχετικής σύμβασης με την τράπεζα «Τράπεζα Eurobank A.E.» κατά την διάρκεια της τρέχουσας χρήσης. Στο πλαίσιο των συμφωνιών, αποφασίσθηκε η σύσταση ενέχυρου πρώτης (1ης) τάξης επί του συνόλου (100%) των μετοχών εκδόσεως της Εταιρείας (σημείωση 1).

19.2. Υπόλοιπα και συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Οι συναλλαγές της Εταιρείας με συνδεδεμένα μέρη αφορούν την ανάληψη δανείων από τη μητρική εταιρεία «Mavani Holdings Ltd» (Σημείωση 9). Παρακάτω παρατίθεται η ανάλυση των δανείων:

		2021	2020
α) Ενδοομιλικό δάνειο με Mavani Holdings	Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	356.345	13.300.000
	Καταβολή κεφαλαίου δανείων	-	(12.943.655)
	Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου	356.345	356.345
		31/12/2021	31/12/2020
	Δεδουλευμένοι τόκοι	89.554	67.642
	Τόκοι υπερημερίας	5.625	2.313
	Σύνολο	95.179	69.955
		1/1/2021	1/1/2020
	έως 31/12/2021	έως 31/12/2020	
	Χρεωστικοί τόκοι	19.599	242.000
β) Ενδοομιλικό δάνειο με Mavani Holdings	Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	1.147.063	-
	Δάνεια ληφθέντα μέσα στη χρήση	-	1.112.000
	Κεφαλαιοποιηθέντες τόκοι χρήσης	52.119	35.063
	Καταβολή κεφαλαίου δανείων	(400.000)	-
	Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου	799.182	1.147.063
		31/12/2021	31/12/2020
	Δεδουλευμένοι τόκοι	6.864	9.852
	Σύνολο	6.864	9.852
		1/1/2021	1/1/2020
	έως 31/12/2021	έως 31/12/2020	
	Χρεωστικοί τόκοι	49.131	44.915
γ) Ενδοομιλικό δάνειο με Mavani Holdings	Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	8.429.410	8.388.437
	Τόκοι κεφαλαιοποιηθέντες	462.017	-
	Αναπροσαρμογή δανείου	7.818	-
	Συναλλαγματικές διαφορές	(125.715)	40.973
	Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου	8.773.530	8.429.410
		31/12/2021	31/12/2020
	Δεδουλευμένοι τόκοι	2.644	144.433
	Τόκοι υπερημερίας	-	1.974
	Σύνολο	2.644	146.407
		1/1/2021	1/1/2020
	έως 31/12/2021	έως 31/12/2020	
	Χρεωστικοί τόκοι	311.875	146.756
Σύνολο	Τόκοι υπερημερίας	2.700	1.974
		314.575	148.730

δ) Απαιτήσεις

	31/12/2021	31/12/2020
ΣΩΣΟΡΟΣ ΑΚΕ	100.047	100.047
Μείον: Πρόβλεψη επισφάλειας	(100.047)	(100.047)
Σύνολο	-	-

20. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

α) Δεν υπάρχουν επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές καθώς και αποφάσεις δικαστικών ή διαιτητικών οργάνων που να έχουν επίπτωση στην οικονομική κατάσταση ή λειτουργία της Εταιρείας.

β) Σύμφωνα με το άρθρο 65Α του Ν.4174/2013, από τη χρήση 2011, οι νόμιμοι ελεγκτές και τα ελεγκτικά γραφεία που διενεργούν υποχρεωτικούς ελέγχους σε ανώνυμες εταιρίες υποχρεούνται στην έκδοση ετήσιας Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης ως προς την εφαρμογή των φορολογικών διατάξεων σε φορολογικά αντικείμενα. Με το άρθρο 56 του Ν. 4410/3.8.2016 για τις χρήσεις από 1.1.2016, η έκδοση της Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης καθίσταται προαιρετική.

Η Εταιρεία δε έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις 2016 – 2018 ούτε έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών που προβλέπεται από το άρθρο 82 παράγραφος 5 Ν. 2238/1994 και από το άρθρο 65Α του Ν.4174/2013. Με το άρθρο 56 του Ν. 4410/3.8.2016, για τις χρήσεις από 1/1/2016 η έκδοση φορολογικού πιστοποιητικού έγινε προαιρετική. Οι φόροι που ενδεχομένως προκύπτουν σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο για τις ανωτέρω χρήσεις δεν είναι εφικτό να προβλεφθούν και για τον λόγο αυτό δεν έχει διενεργηθεί πρόβλεψη στις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Για τη χρήσεις που έληξαν την 31 Δεκεμβρίου 2019 και 2020 η Εταιρεία ελέγχθηκε σύμφωνα με το Ν.4174/2013 και έλαβε πιστοποιητικό φορολογικής συμμόρφωσης από την Deloitte Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών χωρίς επιφύλαξη, ενώ για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2021 ο φορολογικός έλεγχος της Εταιρείας ήδη διενεργείται από την Deloitte Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών. Ο έλεγχος ευρίσκεται σε εξέλιξη και αναμένεται να ολοκληρωθεί μετά την υπογραφή των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, εντούτοις από την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου, η Διοίκηση της Εταιρείας δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν από αυτές που καταχωρήθηκαν και που απεικονίζονται στις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Σύμφωνα με την ΠΟΛ 1006/5.1.2016 δεν εξαιρούνται από τη διενέργεια τακτικού φορολογικού ελέγχου από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές οι επιχειρήσεις για τις οποίες εκδίδεται φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επιφυλάξεις για παραβάσεις της φορολογικής νομοθεσίας. Συνεπώς οι φορολογικές αρχές είναι δυνατόν να επανέλθουν και να διενεργήσουν το δικό τους φορολογικό έλεγχο.

Ωστόσο εκτιμάται από τη Διοίκηση της Εταιρείας ότι τα αποτελέσματα από τέτοιους μελλοντικούς ελέγχους από τις φορολογικές αρχές αν τελικά πραγματοποιηθούν δεν θα έχουν σημαντική επίπτωση στην οικονομική θέση της Εταιρείας.

21. Γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς

Οι στρατιωτικές ενέργειες και τα γεωπολιτικά γεγονότα στην Ουκρανία τον Φεβρουάριο, Μάρτιο, Απρίλιο και Μάιο του 2022 έχουν οδηγήσει σε αυξήσεις του ενεργειακού κόστους που επηρεάζουν διαδοχικά τις τιμές των πρώτων υλών, δημιουργώντας περαιτέρω πληθωριστικές πιέσεις. Η Εταιρεία δεν αναμένει, για το προσεχές μέλλον, τα γεγονότα αυτά να επηρεάσουν απευθείας τις δραστηριότητές της, ωστόσο η όποια επίπτωση των γεγονότων αυτών εξαρτάται από τον τρόπο με τον οποίο η κρίση θα εξελιχθεί. Δεδομένης της αβεβαιότητας που υφίσταται δεν είναι εφικτό να εκτιμηθεί με αξιοπιστία η μελλοντική οικονομική επίπτωση. Σε κάθε περίπτωση, η Διοίκηση παρακολουθεί τα γεγονότα και βρίσκεται σε διαδικασία αξιολόγησης των ενδεχόμενων επιπτώσεων.

Μετά και των ανωτέρω, δεν υπάρχουν μεταγενέστερα της 31 Δεκεμβρίου 2021 γεγονότα, που να αφορούν την Εταιρεία, στα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα.

Αθήνα, 23 Μαΐου 2022

Ο Πρόεδρος & Διευθύνων
Σύμβουλος

Μέλος Διοικ. Συμβουλίου

Francis Aziz
Αρ. Διαβ.

Κουκουλάκης Βασίλειος -
Ιωάννης
Α.Δ.Τ.

Ο Προϊστάμενος Λογιστηρίου
Ευάγγελος Μαυρογιάννης
ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ 0085923



PwC ACCOUNTING A.E.
ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ 1494

Στη συνέχεια ο Πρόεδρος της ΓΣ ανέγνωσε την από 23/05/2022 έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου επί των ως άνω χρηματοοικονομικών καταστάσεων, στην οποία αναπτύσσονται διεξοδικά τα πεπραγμένα της διοικήσεως και τα αποτελέσματα που πραγματοποιήθηκαν κατά την κλειόμενη διαχειριστική χρήση 2021, η οποία ενυπάρχει και σε ενιαίο τεύχος με τις ως άνω συνταχθείσες σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας.

Η έκθεση διαχείρισης του ΔΣ έχει ως ακολούθως:

Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας με την επωνυμία ΙΠΠΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Έχουμε την τιμή να υποβάλλουμε τα υπό του Ν.4548/2018 «περί ανώνυμων εταιρειών», όπως αυτός ισχύει σήμερα, προβλεπόμενα οικονομικά στοιχεία και ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που περιλαμβάνουν τον Ισολογισμό της 31/12/2021, την Κατάσταση Αποτελεσμάτων κατά Λειτουργία και το Προσάρτημα (σημειώσεις) επί των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 31/12/2021, σύμφωνα με τα όσα προβλέπονται στο άρθρο 29 του Ν.4308/2014.

Οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις εμφανίζουν με απόλυτη σαφήνεια, την πραγματική εικόνα της περιουσιακής διάρθρωσης, της χρηματοοικονομικής θέσης και των αποτελεσμάτων χρήσεως της «ΙΠΠΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (η Εταιρεία).

1. ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΥ ΜΟΝΤΕΛΟΥ

Η Εταιρεία ιδρύθηκε το 2007 με την έδρα της να βρίσκεται στην Ελλάδα, στο Δήμο Αθηνών.

Η Εταιρεία είναι εγγεγραμμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών (Γ.Ε.ΜΗ.) με αριθμό 7083301000 και η διάρκειά της έχει ορισθεί για 50 έτη.

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στην αγορά, μεταπώληση και εκμετάλλευση με κέρδος κάθε είδους ακινήτων (οικοπέδων, οικιών, αγροτεμαχίων, διαμερισμάτων, καταστημάτων) στην Ελλάδα και στην αλλοδαπή.

2. ΑΡΧΕΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΣΩΤΕΡΙΚΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

Η Εταιρεία διοικείται από το Διοικητικό της Συμβούλιο, το οποίο απαρτίζεται από 2 εκτελεστικά και 1 μη εκτελεστικό μέλος. Η διάρκεια της θητείας του είναι πενταετής και λήγει την 25/10/2026, παρατεινόμενη αυτόματα μέχρι την πρώτη Τακτική Γενική Συνέλευση που θα συνέλθει μετά την λήξη της θητείας.

3. ΑΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΕΤΗΣΙΑΣ ΧΡΗΣΗΣ

Χρηματοοικονομική επίδοση και θέση της Εταιρείας

Κύκλος Εργασιών: Για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021, το σύνολο του κύκλου εργασιών ύψους €1.149 χιλ., που προκύπτει κυρίως από την εκμίσθωση ακινήτων, παρουσίασε αύξηση 0,85%, σε σχέση με την προηγούμενη χρήση όπου ο αντίστοιχος κύκλος εργασιών ανήλθε σε €1.139 χιλ.. Ο κύκλος εργασιών επηρεάζεται κυρίως λόγω των μέτρων της πολιτείας που έχουν νομοθετηθεί εξαιτίας της πανδημίας του COVID-19.

Επενδυτικό ακίνητο: Το επενδυτικό ακίνητο που έχει στην κατοχή της η Εταιρεία εκτιμήθηκε σε εύλογη αξία ποσού €24.010 χιλ. (2020: €21.560 χιλ.). Λόγω αυτής της αναπροσαρμογής η Εταιρεία αναγνώρισε στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων κατά Λειτουργία κέρδος από αναπροσαρμογή της εύλογης αξίας του επενδυτικού ακινήτου ποσού €2.450 χιλ. (2020: €475 χιλ.).

Γενικά λειτουργικά έξοδα: Τα γενικά λειτουργικά έξοδα της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31/12/2021 ανήλθαν σε €187 χιλ. (2020: €412 χιλ.) παρουσιάζοντας μείωση 54,72%, η οποία οφείλεται κυρίως στις μειωμένες δαπάνες σε αμοιβές τρίτων συνολικού ποσού €190 χιλ. και στην αντίστοιχη μείωση λοιπών φόρων και τελών ύψους €39 χιλ..

Χρηματοοικονομικά έξοδα: Τα χρηματοοικονομικά έξοδα της Εταιρείας ανήλθαν σε €862 χιλ. (2020: €820 χιλ.) παρουσιάζοντας αύξηση 5,18%.

Κέρδη προ φόρων: Τα κέρδη προ φόρων, για τη χρήση που έληξε την 2021, ανήλθαν σε €2.679 χιλ. (2020: €250 χιλ.) παρουσιάζοντας αύξηση 971,66%. Η αύξηση αυτή οφείλεται κυρίως στο κέρδος από αναπροσαρμογή της εύλογης αξίας του επενδυτικού ακινήτου, κέρδος αυξημένο κατά €1.975 χιλ. σε σχέση με τη συγκριτική περίοδο.

Τα κυριότερα μεγέθη της Εταιρείας, όπως αυτά αποτυπώνονται στον Ισολογισμό της, είναι τα εξής (σε χιλ. €):

	31/12/2021	31/12/2020
Επενδύσεις σε ακίνητα	24.010	21.560
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	425	655
Λοιπές απαιτήσεις	11	4
Ίδια κεφάλαια	1.645	(1.034)
Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων	22.453	22.924
Σύνολο λοιπών βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	117	133

Οικονομικοί δείκτες

Ακολουθούν οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρείας ώστε να παρέχουν πληρέστερη πληροφόρηση για τη χρήση που έκλεισε:

Αριθμοδείκτες αποδοτικότητας

		31/12/2021		31/12/2020	
Αποδοτικότητα επενδυμένων κεφαλαίων	Καθαρά αποτελέσματα προ φόρων	2.679.395	10,96%	250.023	1,12%
	Συνολικό ενεργητικού	24.446.703		22.251.517	
Αποδοτικότητα ιδίων κεφαλαίων	Καθαρά αποτελέσματα προ φόρων	2.679.395	162,86%	250.023	-24,18%
	Ίδια κεφάλαια	1.645.226		(1.034.168)	

Αριθμοδείκτες ρευστότητας

Δείκτης κυκλοφοριακής ρευστότητας	Κυκλοφορούν ενεργητικό	31/12/2021 436.703	59,79%	31/12/2020 691.517	80,57%
	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	730.443		858.289	
Ταμειακής ρευστότητας	Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	31/12/2021 425.375	58,24%	31/12/2020 655.392	76,36%
	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	730.443		858.289	

Αριθμοδείκτες διαρθρωτικής ισορροπίας

Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς ίδια κεφάλαια	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	31/12/2021 730.443	44,40%	31/12/2020 858.289	-82,99%
	Ίδια κεφάλαια	1.645.226		(1.034.168)	
Ίδια κεφάλαια προς σύνολο υποχρεώσεων	Ίδια κεφάλαια	31/12/2021 1.645.226	7,22%	31/12/2020 (1.034.168)	-4,44%
	Σύνολο υποχρεώσεων	22.801.477		23.285.685	
Κυκλοφορούν ενεργητικό προς συνολικό ενεργητικό	Κυκλοφορούν ενεργητικό	31/12/2021 436.703	1,79%	31/12/2020 691.517	3,11%
	Σύνολο ενεργητικού	24.446.703		22.251.517	

Αριθμοδείκτες δραστηριότητας

Κυκλοφοριακή ταχύτητα ενεργητικού	Έσοδα από μισθώματα Σύνολο ενεργητικού	31/12/2021	4,70%	31/12/2020	5,12%
		1.149.161 24.446.703		1.139.481 22.251.517	
Δείκτης καθαρού κέρδους / (ζημίας)	Καθαρά αποτελέσματα μετά φόρων Έσοδα από μισθώματα	1/1/2021 έως 31/12/2021	233,16%	1/1/2020 έως 31/12/2020	21,94%
		2.679.395 1.149.161		250.023 1.139.481	

Αριθμοδείκτες οικονομικής μόχλευσης

Σύνολο ενεργητικού προς σύνολο ιδίων κεφαλαίων	Σύνολο ενεργητικού Ίδια κεφάλαια	31/12/2021	1485,92%	31/12/2020	-2151,64%
		24.446.703 1.645.226		22.251.517 (1.034.168)	
Δείκτης δανειακής επιβάρυνσης	Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων Σύνολο παθητικού	31/12/2021	91,84%	31/12/2020	103,02%
		22.452.560 24.446.703		22.924.284 22.251.517	

Αριθμοδείκτες χρηματοδότησης παγίων

Δείκτης χρηματοδότησης παγίων	Ίδια κεφάλαια Επενδυτικά ακίνητα	31/12/2021	6,85%	31/12/2020	-4,80%
		1.645.226 24.010.000		(1.034.168) 21.560.000	
Δείκτης παγίων προς μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	Επενδυτικά ακίνητα Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	31/12/2021	108,79%	31/12/2020	96,13%
		24.010.000 22.071.034		21.560.000 22.427.396	

4. ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΑΝΑΜΕΝΟΜΕΝΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΓΙΑ ΤΟ 2022

Η οικονομία της Ελλάδας επλήγη σοβαρά από την πανδημία COVID-19, όπου μία σειρά από αντίμετρα ελήφθησαν για τον περιορισμό της εξάπλωσής της το 2020. Ο αντίκτυπος της κρίσης είναι μεγάλος λόγω της σημασίας του τομέα φιλοξενίας στην Ελλάδα και του υψηλού αριθμού μικρών επιχειρήσεων, οι οποίες είναι ιδιαίτερα ευάλωτες. Η έναρξη το πρώτο διάστημα του 2021 και επέκταση του εμβολιαστικού προγράμματος επέφερε σταδιακή άρση των περιοριστικών μέτρων αλλά η επιδείνωση των επιδημιολογικών δεδομένων, κυρίως λόγω των μεταλλάξεων του κορωνοϊού περιόρισε τους ρυθμούς ανάπτυξης της οικονομίας.

Κατά το πρώτο εξάμηνο του 2021 το πραγματικό ΑΕΠ σημείωσε αύξηση κατά 9,5% σε ετήσια βάση*. Αυτό οφείλεται κυρίως στην ανάκαμψη της ιδιωτικής κατανάλωσης που προήλθε από την αύξηση του διαθέσιμου εισοδήματος και στην αύξηση των εξαγωγών και των υπηρεσιών. Επίσης, η αύξηση της δημόσιας κατανάλωσης και της επενδυτικής δαπάνης των εταιριών στήριξε την εγχώρια ζήτηση, η οποία επηρεάστηκε αρνητικά από την αυξημένη εισαγωγή αγαθών και υπηρεσιών. Όσον αφορά την προσφορά, υπήρξε ανάκαμψη των υπηρεσιών (κυρίως λόγω του τουρισμού), αλλά και της βιομηχανίας και των κατασκευών.

Παρά τη συνεχιζόμενη ανοδική πορεία των εξαγωγών όμως, το έλλειμμα του ισοζυγίου αγαθών διευρύνθηκε, καθώς οι εισαγωγές αυξήθηκαν περισσότερο από τις εξαγωγές σε απόλυτο μέγεθος, ως αποτέλεσμα της συνεχιζόμενης αύξησης της βιομηχανικής παραγωγής και της ανάκαμψης των επενδύσεων και της κατανάλωσης.

Αξίζει να σημειωθεί ότι οι προσδοκίες των επιχειρήσεων σε όλους τους κλάδους βελτιώθηκαν και παρέμειναν σε υψηλά επίπεδα κατά την διάρκεια του έτους. Ο δείκτης εμπιστοσύνης των καταναλωτών κατέγραψε επιδείνωση το δεύτερο εξάμηνο του έτους, ενδεχομένως λόγω της αβεβαιότητας σχετικά με την εξέλιξη της πανδημίας, αλλά και λόγω των πληθωριστικών πιέσεων.

Η απασχόληση συνέχισε την καθοδική πορεία τους πρώτους μήνες του 2021, παρόλα αυτά η επίδραση της πανδημίας στην αγορά εργασίας ήταν περιορισμένη, καθώς τα μέτρα που ελήφθησαν για τη στήριξη του

εισοδήματος και της απασχόλησης αποδείχθηκαν αποτελεσματικά.* Η ανάκαμψη της οικονομικής δραστηριότητας και η έναρξη της τουριστικής περιόδου οδήγησαν σε αύξηση του αριθμού των απασχολούμενων και σε περαιτέρω υποχώρηση του ποσοστού ανεργίας ήδη από το β' τρίμηνο του έτους.

Η ελληνική αγορά ακινήτων ανέκαμψε σχετικά γρήγορα το 2021, τόσο στα επαγγελματικά όσο και στα οικιστικά ακίνητα. Αναφορικά με τα οικιστικά ακίνητα, το ενδιαφέρον συγκεντρώνεται στο τμήμα της αγοράς που συνδέεται με τον τουρισμό και τις επενδύσεις.

Ο πληθωρισμός άρχισε να καταγράφει θετικό ετήσιο ρυθμό από τον Ιούνιο του 2021, καθώς η οικονομική δραστηριότητα ανέκαμψε και παράλληλα εκδηλώθηκαν πληθωριστικές πιέσεις, λόγω κυρίως των διαταράξεων στις αλυσίδες προσφοράς και της μεγάλης ανόδου των διεθνών τιμών της ενέργειας.

Επιπρόσθετα, οι επιδράσεις της ενεργειακής κρίσης και της αύξησης στην παγκόσμια ζήτηση ενέργειας που ξεκίνησαν το 2021 συνεχίζονται και στο 2022 με αυξήσεις τιμών ενέργειας που επηρεάζουν διαδοχικά τις τιμές των πρώτων υλών, σε παγκόσμιο επίπεδο αλλά και ιδιαιτέρως τις χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης συμπεριλαμβανόμενης και της Ελλάδας. Ο πόλεμος που ξέσπασε στην Ουκρανία τον Φεβρουάριο του 2022, έχει επιδεινώσει ακόμα περισσότερο την αύξηση των τιμών ενέργειας και το κόστος των πρώτων υλών, δημιουργώντας περαιτέρω πληθωριστικές πιέσεις.

Το 2022 ο ρυθμός ανάπτυξης προβλέπεται ότι θα διαμορφωθεί σε 5,0% και το 2023 σε 3,9%, υπό την προϋπόθεση ότι η οικονομία θα συνεχίσει να ενισχύεται σημαντικά από το διεθνή τουρισμό, την ανάκαμψη της ευρωζώνης και την επιτάχυνση των επενδύσεων.

Εκτιμάται ότι θα αυξηθούν με υψηλότερους ρυθμούς το 2022 οι εξαγωγές αγαθών, καθώς θα βελτιώνεται το διεθνές περιβάλλον και θα αποκαθίστανται οι διεθνείς αλυσίδες προσφοράς. Οι εξαγωγές υπηρεσιών, ιδιαίτερα ο τουρισμός, εκτιμάται ότι θα κινηθούν ανοδικά, μετά τη σημαντική πτώση που κατέγραψαν ως αποτέλεσμα των μέτρων που είχαν ληφθεί σε παγκόσμιο επίπεδο για τον περιορισμό της υγειονομικής κρίσης. Παράλληλα όμως, ανοδικά αναμένεται να κινηθούν και οι εισαγωγές, σε συνάφεια με την ανάκαμψη της εγχώριας ζήτησης, ιδίως των επενδύσεων.

Η Εταιρεία δεν αναμένει, για το προσεχές μέλλον, τα γεγονότα αυτά να επηρεάσουν απευθείας τις δραστηριότητές της. Εντούτοις, ενδέχεται στο προσεχές μέλλον, οι τιμές των αγαθών και υπηρεσιών και κατ'επέκταση και οι αξίες των ακινήτων, να αυξηθούν. Σε κάθε περίπτωση, η Διοίκηση παρακολουθεί τα γεγονότα και βρίσκεται σε διαδικασία αξιολόγησης των ενδεχόμενων επιπτώσεων.

Η Εταιρεία, σε συνδυασμό με τη μητρική της, εκτιμά διαρκώς την κατάσταση και τις πιθανές επιπτώσεις της προκειμένου να διασφαλίσει ότι λαμβάνονται έγκαιρα όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα και οι κατάλληλες ενέργειες για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητές της.

Επιπρόσθετα, η Εταιρεία προβλέπει κέρδη στη χρήση του 2022 λόγω του ότι τα εισοδήματα από ενοίκια θα είναι αρκετά για να καλύψουν τα λοιπά έξοδα της Εταιρείας. Επιπλέον η Εταιρεία έχει εξασφαλίσει τη στήριξη του μετόχου της για να καλύψει κεφαλαιουχικές ανάγκες για τους επόμενους 12 μήνες, αν και εφόσον αυτό απαιτηθεί.

5. ΚΥΡΙΟΤΕΡΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΚΑΙ ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΕΣ

Η Εταιρεία εκτίθεται σε διάφορους χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως, ενδεικτικά, κινδύνους αγοράς (συναλλαγματικό κίνδυνο, κίνδυνο επιτοκίων και κίνδυνο μεταβολής τιμών), πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας. Οι χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι σχετίζονται με τα παρακάτω χρηματοοικονομικά μέσα: ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, δανειακές υποχρεώσεις, λοιπές απαιτήσεις καθώς και εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις.

Κίνδυνος αγοράς

Συναλλαγματικός κίνδυνος

Ο συναλλαγματικός κίνδυνος προκύπτει λόγω των συναλλαγών σε ξένο νόμισμα. Πλην ενός ομολογιακού δανείου από τη μητρική εταιρεία, το οποίο είναι εκφρασμένο σε CHF και ο συναλλαγματικός κίνδυνος κρίνεται σχετικά περιορισμένος, η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε περαιτέρω συναλλαγματικό κίνδυνο καθώς ουσιαστικά όλα τα έξοδά της, τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις προκύπτουν/είναι εκφρασμένα σε Ευρώ, το λειτουργικό νόμισμα και το νόμισμα παρουσίασης της Εταιρείας.

Κίνδυνος ταμειακών ροών λόγω μεταβολής των επιτοκίων

Η Εταιρεία έχει στο ενεργητικό της έντοκα στοιχεία που περιλαμβάνουν τις καταθέσεις όψεως. Αντιστοίχως, η Εταιρεία έχει στο παθητικό έντοκα στοιχεία που περιλαμβάνουν το ομολογιακό δάνειο από τη μητρική εταιρεία. Η Εταιρεία εκτίθεται στον κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια των προαναφερθέντων εντόκων στοιχείων ενεργητικού και παθητικού.

Η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη σε διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν τη χρηματοοικονομική της θέση καθώς και τις ταμειακές της ροές. Το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων αλλαγών και να δημιουργούνται ζημιές ή να μειώνεται κατά την εμφάνιση απρόοπτων γεγονότων. Η Εταιρεία παρακολουθεί συστηματικά και σε συνεχή βάση τις διακυμάνσεις των επιτοκίων και αξιολογεί την ανάγκη λήψης σχετικών θέσεων για την αντιστάθμιση των κινδύνων, όταν και εφόσον αυτοί κρίνονται σημαντικοί. Τα δάνεια της Εταιρείας, πλην του ομολογιακού δανείου με τη μητρική εταιρεία το οποίο είναι εκφρασμένο σε CHF κι έχει επιτόκιο αναφοράς το CHF Libor, έχουν το ίδιο επιτόκιο (Euribor) ως σημείο αναφοράς. Κατά τη διάρκεια της χρήσης, ο δανεισμός της Εταιρείας με κυμαινόμενο επιτόκιο ήταν εκφρασμένος σε Ευρώ.

Ανάλυση ευαισθησίας δανείων της Εταιρείας σε μεταβολές επιτοκίων

Εάν την 31 Δεκεμβρίου 2021 τα επιτόκια δανεισμού ήταν αυξημένα / μειωμένα κατά 1%, ενώ οι λοιπές μεταβλητές παρέμεναν σταθερές, τα αποτελέσματα χρήσης της Εταιρείας θα ήταν μειωμένα / αυξημένα κατά €227 χιλ. (2020: €221 χιλ.). Αναλογικά θα επηρεαζόταν και η καθαρή θέση της Εταιρείας.

Μεταβολές στις αξίες των ακινήτων (κίνδυνος τιμών)

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας των ακινήτων και μισθωμάτων, η οποία μπορεί να προέρχεται:

- i) από τις εξελίξεις στην κατηγορία που δραστηριοποιείται η Εταιρεία
- ii) από τα χαρακτηριστικά των ακινήτων ιδιοκτησίας της και
- iii) από γεγονότα που αφορούν τους υφιστάμενους μισθωτές της Εταιρείας
- ii) από τον πληθωρισμό (αφορά την αβεβαιότητα για την πραγματική αξία των επενδύσεων της Εταιρείας από ενδεχόμενη σημαντική αύξηση του)

Η Εταιρεία ελαχιστοποιεί την έκθεσή της στον κίνδυνο αυτό, καθώς το μισθωτήριο της Εταιρείας για το επενδυτικό της ακίνητο αφορά σε μακροπρόθεσμη λειτουργική μίσθωση με μισθωτή υψηλής πιστοληπτικής ικανότητας για αορίστου χρόνου διάρκεια. Επίσης, οι ετήσιες αναπροσαρμογές των μισθωμάτων συνδέονται με το Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (Δ.Τ.Κ.) και σε περίπτωση αρνητικού πληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση στα μισθώματα.

Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλομένων να εκπληρώσουν τις συμβατικές τους υποχρεώσεις. Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021 η Εταιρεία έχει συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τις λοιπές απαιτήσεις, οι οποίες αφορούν κυρίως χρεωστικά υπόλοιπα προμηθευτών.

Η Διοίκηση, λαμβάνοντας υπόψη τα ανοιχτά υπόλοιπα των εμπορικών απαιτήσεων κατά την ημερομηνία αναφοράς, εφάρμοσε την απλοποιημένη προσέγγιση για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών και εκτίμησε σφόδρα ότι δεν αναμένονται σημαντικές πιστωτικές ζημιές σε περίπτωση αθέτησης των συμφωνηθέντων όρων. Επιπρόσθετα, η συμφωνία μίσθωσης ακινήτου πραγματοποιούνται με πελάτη-μισθωτή με υψηλής πιστοληπτική ικανότητα. Ως εκ τούτου, η Εταιρεία δεν προχώρησε στην αναγνώριση πρόβλεψης απομείωσης.

Σημειώνεται ότι για το σύνολο των λοιπών απαιτήσεων της Εταιρείας ύψους €149 χιλ. (2020: €143 χιλ.) έχει σχηματισθεί πρόβλεψη απομείωσης ύψους €138 χιλ. (2020: €139 χιλ.).

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Οι καταθέσεις σε τράπεζες και χρηματοπιστωτικά ιδρύματα περιλαμβάνουν καταθέσεις όψεως. Μόνο τράπεζες και χρηματοπιστωτικά ιδρύματα με καλή φήμη και υψηλή πιστοληπτική ικανότητα γίνονται δεκτά.

Η μακροπρόθεσμη πιστοληπτική αξιολόγηση την 31η Δεκεμβρίου 2021 και την 31η Δεκεμβρίου 2020 (σύμφωνα με τον οίκο αξιολόγησης Moody's) έχει ως ακολούθως:

Καταθέσεις όψεως και διαθέσιμα με περιορισμό χρήσης	31/12/2021	31/12/2020
B2	424.252	-
B3	1.123	-
Caa1	-	644.195
Caa2	-	11.198
Σύνολο	425.375	655.392

Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας της Εταιρείας αντιπροσωπεύει τον κίνδυνο της Εταιρείας να μην έχει επαρκείς ταμειακές ροές προκειμένου να μπορεί να ανταποκριθεί στις οικονομικές και εμπορικές της υποχρεώσεις στους συμφωνηθέντες όρους.

Για τη διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας η Εταιρεία προϋπολογίζει και παρακολουθεί τακτικά τις χρηματοροές της για να εξασφαλίσει ότι διαθέτει επαρκή ρευστότητα για την κάλυψη των αναγκών της. Ο προϋπολογισμός των ταμειακών ροών της Εταιρείας λαμβάνει υπόψη τα σχέδια της Εταιρείας για τη χρηματοδότηση του χρέους, την τήρηση των συμβατικών όρων των συμβάσεων δανεισμού και εφόσον συντρέχει περίπτωση, τις εφαρμόσιμες εξωτερικές ρυθμιστικές ή νομικές απαιτήσεις.

Η ρευστότητα της Εταιρείας παρακολουθείται από τη Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα. Στον ακόλουθο πίνακα παρουσιάζεται η ανάλυση με τις λήξεις των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2021 και 2020 αντίστοιχα:

	31/12/2021				
	Εντός 1 έτους	1 έως 2 έτη	2 έως 5 έτη	Άνω των 5 ετών	Σύνολο
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	26.759	-	-	222.841	249.600
Τραπεζικό ομολογιακό δάνειο	917.547	935.140	11.875.941	-	13.728.628
Ομολογιακά δάνεια από μητρική εταιρεία	19.384	19.599	71.242	13.636.630	13.746.855
Σύνολο	963.690	954.739	11.947.183	13.859.471	27.725.083

	31/12/2020				
	Εντός 1 έτους	1 έως 2 έτη	2 έως 5 έτη	Άνω των 5 ετών	Σύνολο
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	76.538	-	-	228.324	304.862
Τραπεζικό ομολογιακό δάνειο	930.088	913.367	12.596.248	-	14.439.703
Ομολογιακά δάνεια από μητρική εταιρεία	161.918	162.133	8.630.794	2.009.797	10.964.642
Σύνολο	1.168.544	1.075.500	21.227.042	2.238.121	25.709.207

Τα παραπάνω ποσά απεικονίζονται στις συμβατικές, μη προεξοφλημένες ταμειακές ροές και ως εκ τούτου δεν συμφωνούν με τα αντίστοιχα ποσά που απεικονίζονται στις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Δεδομένου ότι το ποσό των συμβατικών μη προεξοφλημένων ταμειακών ροών σχετίζεται με δάνεια κυμαινόμενου και όχι σταθερού επιτοκίου, το ποσό που παρουσιάζεται προσδιορίζεται σε συνάρτηση με τις συνθήκες που επικρατούν κατά την ημερομηνία αναφοράς.

Για τον προσδιορισμό των μη προεξοφλημένων ταμειακών ροών χρησιμοποιήθηκαν μέσω του Reuters το Euribor (forward rates), όπως ήταν διαμορφωμένα κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021, αυξημένα κατά το αντίστοιχο περιθώριο επιτοκίου των δανείων.

Στην ανάλυση των εμπορικών και λοιπών υποχρεώσεων δεν συμπεριλαμβάνονται τα ποσά από λοιπούς φόρους / τέλη.

Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

Οι πολιτικές διαχείρισης κινδύνου της Εταιρείας εφαρμόζονται προκειμένου να αναγνωρίζονται και να αναλύονται οι κίνδυνοι που αντιμετωπίζει η Εταιρεία, να τίθενται όρια ανάληψης κινδύνου και να εφαρμόζονται έλεγχοι ως προς αυτά. Οι πολιτικές διαχείρισης κινδύνου και τα σχετικά συστήματα εξετάζονται περιοδικά ώστε να ενσωματώνουν τις αλλαγές που παρατηρούνται στις συνθήκες της αγοράς και στις δραστηριότητες της Εταιρείας.

6. ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΑΚΙΝΗΤΟ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Η Εταιρεία έχει στην ιδιοκτησία της επενδυτικό ακίνητο επί της οδού Λ. Κηφισίας 268 στο Χαλάνδρι, το οποίο μισθώνει σε μισθωτή υψηλής πιστοληπτικής ικανότητας. Το επενδυτικό ακίνητο της Εταιρείας, κατά την 31/12/2021, έχει εύλογη αξία €24.010.000 (2020: €21.560.000).

Η εύλογη αξία του επενδυτικού ακινήτου της Εταιρείας υπολογίζεται με βάση εκτιμήσεις οι οποίες πραγματοποιούνται από ανεξάρτητο επαγγελματία - εγκεκριμένο εκτιμητή ακινήτων. Οι σημαντικές παραδοχές αναπτύχθηκαν σε στενή συνεργασία με τη Διοίκηση. Οι διαδικασίες αποτίμησης και οι μεταβολές στην εύλογη αξία, αξιολογούνται από το διοικητικό συμβούλιο σε κάθε ημερομηνία αναφοράς.

7. ΕΡΓΑΣΙΑΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

Η Εταιρεία δεν απασχολεί προσωπικό.

8. ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΣΤΟΝ ΤΟΜΕΑ ΤΗΣ ΕΡΕΥΝΑΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Η Εταιρεία δεν διενεργεί έξοδα έρευνας και ανάπτυξης.

9. ΔΙΑΘΕΣΙΜΟ ΣΥΝΑΛΛΑΓΜΑ

Δεν υπάρχει διαθέσιμο συνάλλαγμα.

10. ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Η Εταιρεία δεν διατηρεί κανένα υποκατάστημα.

11. ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

Η Εταιρεία δεν έχει δραστηριότητες οι οποίες να επηρεάζουν το περιβάλλον.

12. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΜΕΣΑ

Η Εταιρεία δεν χρησιμοποιεί χρηματοοικονομικά μέσα ουσιώδους σημασίας για την εκτίμηση των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων της, του Ισολογισμού της και της Κατάστασης Αποτελεσμάτων κατά Λειτουργία της χρήσης.

13. ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

Οι στρατιωτικές ενέργειες και τα γεωπολιτικά γεγονότα στην Ουκρανία τον Φεβρουάριο, Μάρτιο, Απρίλιο και Μάιο του 2022 έχουν οδηγήσει σε αυξήσεις του ενεργειακού κόστους που επηρεάζουν διαδοχικά τις τιμές των πρώτων υλών, δημιουργώντας περαιτέρω πληθωριστικές πιέσεις. Η Εταιρεία δεν αναμένει, για το προσεχές μέλλον, τα γεγονότα αυτά να επηρεάσουν απευθείας τις δραστηριότητές της, ωστόσο η όποια επίπτωση των γεγονότων αυτών εξαρτάται από τον τρόπο με τον οποίο η κρίση θα εξελιχθεί. Δεδομένης της αβεβαιότητας που υφίσταται δεν είναι εφικτό να εκτιμηθεί με αξιοπιστία η μελλοντική οικονομική επίπτωση. Σε κάθε περίπτωση, η Διοίκηση παρακολουθεί τα γεγονότα και βρίσκεται σε διαδικασία αξιολόγησης των ενδεχόμενων επιπτώσεων.

Μετά την ανωτέρω επισκόπηση των λειτουργικών και χρηματοοικονομικών δραστηριοτήτων και τις επεξηγήσεις ως εντεταλμένη Διοίκηση, σας καλούμε να εγκρίνετε τις ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2021 και την έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου που τις συνοδεύουν και να απαλλάξετε τα Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ατομικά και το Διοικητικό Συμβούλιο ως σύνολο, καθώς και τον Ορκωτό Ελεγκτή, από κάθε ευθύνη για αποζημίωση για την εταιρική χρήση 2021.

Αθήνα, 23 Μαΐου 2022

Για το Διοικητικό Συμβούλιο

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ. & Δ/νων Σύμβουλο

Τέλος ο Πρόεδρος της ΓΣ υπέβαλε σε γνώση της Συνέλευσης την από 25/05/2022 έκθεση του Ορκωτού Ελεγκτή επί των ως άνω οικονομικών καταστάσεων, έχουσα ως ακολούθως:

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τον Μέτοχο της εταιρείας «ΙΠΠΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη με επιφύλαξη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας ΙΠΠΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από τον ισολογισμό της 31ης Δεκεμβρίου 2021 και την κατάσταση αποτελεσμάτων της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και το σχετικό προσάρτημα.

Κατά τη γνώμη μας, εκτός από τις πιθανές 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, την οικονομική θέση της εταιρείας ΙΠΠΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ κατά την 31η Δεκεμβρίου 2021 και τη χρηματοοικονομική της επίδοση για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4308/2014 όπως ισχύει.

Βάση για γνώμη με επιφύλαξη

Οι φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρείας δεν έχουν εξετασθεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις από 2016 έως 2018. Ως εκ τούτου τα φορολογικά αποτελέσματα των χρήσεων αυτών 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 πιθανή υποχρέωση. Από τον έλεγχό μας δεν κατέστη εφικτό να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για την εκτίμηση του ύψους της πρόβλεψης που τυχόν απαιτείται να σχηματιστεί.

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

Ευθύνες της διοίκησης επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4308/2014 όπως ισχύει, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά την κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, 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 τον έλεγχό μας, για την εταιρεία ΙΠΠΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην

Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου εκτός από τις πιθανές επιπτώσεις του θέματος που περιγράφεται στην παράγραφο Βάση για γνώμη με επιφύλαξη της έκθεσης ελέγχου.

Αθήνα, 25 Μαΐου 2022

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Ελένη Χριστίνα Κρανιώτη

Αρ. Μ. ΣΟΕΛ 54871

Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

Φραγκοκλησιάς 3α & Γρανικού,

151 25 Μαρούσι

Αρ. Μ. ΣΟΕΛ: Ε 120

Μετά από διεξοδική συζήτηση επί των στοιχείων των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της εταιρικής χρήσης 2021, η Γενική Συνέλευση αποφάσισε ομόφωνα να εγκρίνει τις ως άνω οικονομικές καταστάσεις με τις επ' αυτών σημειώσεις καθώς και την έκθεση διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, χωρίς να επιφέρει σ' αυτές καμία τροποποίηση.

Περαιτέρω η ΓΣ εξουσιοδότησε τον Πρόεδρο να μεριμνήσει για τη νόμιμη και εμπρόθεσμη καταχώρηση των εγκεκριμένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων και των εκθέσεων του ΔΣ κα του Ορκωτού Ελεγκτή στο διαδικτυακό τόπο του ΓΕΜΗ καθώς και στις τυχόν λοιπές επιβαλλόμενες διατυπώσεις δημοσιότητας.

ΘΕΜΑ 2^ο: Έγκριση της συνολικής διαχείρισης της Εταιρείας από το Διοικητικό Συμβούλιο σύμφωνα με το άρθρο 108 του Ν. 4548/2018 ως ισχύει και απαλλαγή των Ορκωτών Ελεγκτών - Λογιστών από κάθε ευθύνη αποζημίωσης για την εταιρική χρήση από 1ης Ιανουαρίου 2021 έως 31ης Δεκεμβρίου 2021

Επί του ως άνω θέματος της ημερησίας διατάξεως, η Γενική Συνέλευση αποφάσισε ομόφωνα να εγκρίνει τη συλλογική διαχείριση των υποθέσεων της εταιρείας από το Διοικητικό Συμβούλιο για την εταιρική χρήση από 01.01.2021 – 31.12.2021 σύμφωνα με το άρθρο 108 του Ν. 4548/2018 ως ισχύει και να απαλλάξει τους Ορκωτούς Ελεγκτές- Λογιστές από κάθε ευθύνη αποζημίωσης για τη χρήση αυτή.

ΘΕΜΑ 3^ο: Διάθεση αποτελεσμάτων της κλεισθείσας χρήσης από 01/01/2021 έως 31/12/2021.

Συμφώνα με τις ως άνω χρηματοοικονομικές καταστάσεις και ειδικότερα με την κατάσταση αποτελεσμάτων, η εταιρεία για την χρήση που έκλεισε στις 31/12/2021 εμφάνισε κέρδη. Δεδομένης όμως της ύπαρξης της προβλεπόμενης από τις διατάξεις του άρθρ. 161 του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει, αυξημένης πλειοψηφίας η Γενική Συνέλευση των μετόχων αποφάσισε ομόφωνα, **τη μη διανομή μερίσματος για τη χρήση 2021.**

ΘΕΜΑ 4^ο: Χορήγηση αδείας στα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και σε διευθυντές της Εταιρείας για διενέργεια των πράξεων που προβλέπονται στο άρθρο 98 του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει.

Η Γενική συνέλευση ομόφωνα εγκρίνει, σύμφωνα με τα ειδικότερα οριζόμενα στο άρθρο 98 παρ. 1 του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει σήμερα, τη χορήγηση αδείας στα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου που συμμετέχουν με οιονδήποτε τρόπο στη διεύθυνση της Εταιρείας και σε Διευθυντές αυτής για τη διενέργεια πράξεων που προβλέπονται στο άρθρο 98 παρ.1 του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει.

ΘΕΜΑ 5^ο: Εκλογή ελεγκτικού φορέα, ως ελεγκτή των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της εταιρείας για τη χρήση 2022

Επί του ως άνω θέματος της ημερησίας διατάξεως, η Γενική Συνέλευση μετά από πρόταση της Προέδρου της αποφασίζει ομόφωνα να αναθέσει τον έλεγχο της εταιρείας για τη χρήση από 01.01.2022 έως 31.12.2022 στην ελεγκτική εταιρία με την επωνυμία «**Deloitte Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών**» με ΑΜ ΣΟΕΛ Ε 120.

Μη υπάρχοντος άλλου θέματος για συζήτηση, λύεται η συνεδρίαση της παρούσας τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας συντασσομένου του παρόντος Πρακτικού, το οποίο που υπογράφεται όπως ακολουθεί:

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΓΣ

AZIZ FRANCIS

Ο ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ

ΒΑΣΙΛΕΙΟ ΙΩΑΝΝΗΣ ΚΟΥΚΟΥΛΑΚΗΣ

ΠΡΑΚΤΙΚΟ

Της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας με την επωνυμία

«ΙΠΠΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»

ΑΡ. ΓΕΜΗ 007083301000, ΑΦΜ 998775256

της 30^{ης} Οκτωβρίου 2022

Στην Αθήνα, σήμερα, Κυριακή 30 Οκτωβρίου 2022, η μοναδική μέτοχος της εταιρείας με την επωνυμία **«ΙΠΠΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»** (εφεξής η «**Εταιρεία**») που έχει την έδρα της επί της οδού **Καραγεώργη Σερβίας αριθμ. 2**, συνήλθε σε Τακτική Γενική Συνέλευση στη έδρα της σύμφωνα με το Καταστατικό της και τις διατάξεις του ν. 4548/2018, όπως ισχύει για να συζητήσει και να λάβει αποφάσεις επί των κατωτέρω θεμάτων της ημερησίας διατάξεως

Ειδικότερα, η Συνέλευση συνήλθε αυτοκλήτως και χωρίς την τήρηση των διατυπώσεων δημοσιότητας, που ορίζει ο νόμος, δεδομένου ότι στη Συνέλευση παρίσταται και εκπροσωπείται η μοναδική μέτοχος της εταιρείας που αντιπροσωπεύει το 100% του μετοχικού κεφαλαίου και η οποία, δια του κατωτέρω αναφερομένου εκπροσώπου της, συμφωνεί και δεν αντιλέγει στη σύγκληση και συνεδρίαση της Συνελεύσεως και στη λήψη των αποφάσεων επί του κατωτέρω θέματος της ημερησίας διάταξης.

Η μοναδική μέτοχος που έχει δικαίωμα συμμετοχής και ψήφου στη Συνέλευση και αντιπροσωπεύει το σύνολο (100%) των μετοχών της εταιρείας, κυπριακή εταιρεία με την επωνυμία MAVANI HOLDINGS LIMITED εμφανίστηκε και εκπροσωπήθηκε από τον Διευθυντή της κ. Aziz Francis, ο οποίος ανέλαβε καθήκοντα προσωρινού Προέδρου της Συνέλευσης.

Ο προσωρινός Πρόεδρος προβαίνει στη διαπίστωση της τήρησης των προϋποθέσεων που ορίζει ο Νόμος και το Καταστατικό για την έγκυρη σύγκληση της παρούσας τακτικής Γενικής Συνέλευσης και της παρουσίας σε αυτήν της μοναδικής μετόχου Εταιρείας με δικαίωμα ψήφου, σύμφωνα με τον πίνακα που καταρτίστηκε με τη μέριμνα του Διοικητικού Συμβουλίου με βάση το Μητρώο Μετόχων. Ο πίνακας αυτός έχει ως εξής:

ΠΙΝΑΚΑΣ

ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΠΟΥ ΔΙΚΑΙΟΥΝΤΑΙ ΝΑ ΣΥΜΜΕΤΑΣΧΟΥΝ ΚΑΙ ΝΑ ΨΗΦΙΣΟΥΝ ΣΤΗΝ ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΗΣ 30/10/2022

ΟΝΟΜΑ ΜΕΤΟΧΟΥ	ΜΕΤΟΧΕΣ	ΨΗΦΟΙ	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ
Mavani Holdings Limited	152.393	152.393	Εκπροσωπούμενη από τον Διευθυντή της, κ. Aziz Francis κάτοικο Αθηνών Καραγεώργη Σερβίας αριθμ. 2,
ΣΥΝΟΛΟ	152.393	152.393	

Στη συνέχεια ο προσωρινός Πρόεδρος ύστερα από έλεγχο του παραπάνω πίνακα, διαπιστώνει ότι εκπροσωπείται νόμιμα η μοναδική μέτοχος, ήτοι το σύνολο (100%) των μετοχών και ότι η παρούσα τακτική Γενική Συνέλευση βρίσκεται σε νόμιμη καθολική απαρτία.

Κατόπιν, ο προσωρινός Πρόεδρος προτείνει να θεωρηθεί εγκύρως συνελθούσα η παρούσα Γενική Συνέλευση, σύμφωνα με το νόμο, αν και δεν έλαβε χώρα δημοσίευση της πρόσκλησης των μετόχων, καθώς η μοναδική μέτοχος που εκπροσωπεί το συνολικό μετοχικό κεφάλαιο, παρίσταται και εκπροσωπείται στην παρούσα Γενική Συνέλευση ενώ ουδεμία αντίρρηση ή ένσταση προβλήθηκε σχετικά με τη συνεδρίαση της Γενικής Συνέλευσης, την επεξεργασία, την ψήφιση και την απόφαση επί των θεμάτων ημερησίας διάταξης.

Η Γενική Συνέλευση επικυρώνει ομόφωνα την παραπάνω πρόταση του προσωρινού Προέδρου και αποφασίζει ότι αυτή συνήλθε νόμιμα δεδομένου ότι η μοναδική μέτοχος, εκπροσωπώντας το συνολικό μετοχικό κεφάλαιο, γνώριζε τη σύγκλησή της καθώς και τα θέματα της ημερήσιας διάταξης και ως εκ τούτου παρίσταται και εκπροσωπείται νομίμως, η Γενική Συνέλευση βρίσκεται σε απαρτία και συνεδριάζει νόμιμα. Δεν προβλήθηκε καμία αντίρρηση ή ένσταση και κατόπιν αυτού, η Γενική Συνέλευση επικυρώνει των ανωτέρω πίνακα Μετόχων και εκλέγει ομόφωνα το οριστικό Προεδρείο αυτής, που αποτελείται από τον κ. Aziz Francis ως Πρόεδρο και τον κ Βασίλειο Ιωάννη Κουκουλάκη ως Γραμματέα και Ψηφοδέκτη. Στη συνέχεια η Γενική Συνέλευση εισέρχεται στην εξέταση των παρακάτω θεμάτων της ημερησίας διάταξης:

ΘΕΜΑΤΑ ΗΜΕΡΗΣΙΑΣ ΔΙΑΤΑΞΕΩΣ

ΘΕΜΑ 1^ο: Έγκριση των ετήσιων χρηματοοικονομικών της εταιρικής χρήσης 2021 (01.01.2021 – 31.12.2021) που συντάχθηκαν σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα με τις επ' αυτών εκθέσεις του Διοικητικού Συμβουλίου και του Ορκωτού Ελεγκτή.

Ο Πρόεδρος της Γενικής Συνελεύσεως υπέβαλε προς έγκριση τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρικής χρήσης που έκλεισε στις 31/12/2021, ήτοι Ισολογισμό, Κατάσταση Αποτελεσμάτων της Χρήσεως, και τις επ' αυτών σημειώσεις, που εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο με την από 23/05/2022 απόφασή του, όπως ο νόμος και το καταστατικό της Εταιρείας ορίζουν.

Ειδικότερα ο Πρόεδρος της ΓΣ παρουσίασε και ανέπτυξε λεπτομερώς στους μετόχους τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας για την χρήση 2021 οι οποίες έχουν ως ακολούθως:

ΙΠΠΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Ετήσια Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου

&

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

για τη χρήση από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2021

σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα (ΕΛΠ)

του Ν. 4308/2014

ΕΔΡΑ : ΔΗΜΟΣ ΑΘΗΝΩΝ

ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ. 7083301000

Δ.Ο.Υ. ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας με την επωνυμία ΙΠΠΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ.....	5
ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ	12
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΚΑΤΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ	13
Προσάρτημα επί των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων	14
1. Γενικές πληροφορίες.....	14
2. Συνέχιση δραστηριότητας της Εταιρείας.....	15
3. Λογιστικές αρχές και μέθοδοι.....	17
3.1. Πλαίσιο κατάρτισης	17
3.2. Συναλλαγματικές μετατροπές	17
3.3. Ενσώματα πάγια	18
3.4. Επενδύσεις σε ακίνητα	18
3.5. Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων	19
3.6. Εμπορικές απαιτήσεις.....	20
3.7. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.....	20
3.8. Μετοχικό κεφάλαιο	20
3.9. Εμπορικές υποχρεώσεις.....	20
3.10. Δάνεια	20
3.11. Έσοδα.....	20
3.12. Τρέχουσα και αναβαλλόμενη φορολογία.....	21
3.13. Μισθώσεις.....	21
3.14. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές	21
3.15. Αναταξινομήσεις κονδυλίων.....	22
4. Επενδύσεις σε ακίνητα	22
5. Λοιπές απαιτήσεις.....	23
6. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.....	24
7. Κεφάλαιο.....	24
8. Αποθεματικά νόμων.....	24
9. Δανεισμός	24
10. Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	27
11. Έσοδα από μισθώματα.....	28
12. Λοιπά έσοδα	28
13. Γενικά λειτουργικά έξοδα	28
14. Λοιπά έξοδα, καθαρά.....	28
15. Χρηματοοικονομικά έσοδα και έξοδα.....	29
16. Κατηγορίες και αμοιβές προσωπικού	29
17. Προκαταβολές και πιστώσεις σε μέλη διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών αρχών	29
18. Σχέσεις ενός περιουσιακού στοιχείου ή μιας υποχρεώσεως με περισσότερα από ένα κονδύλια του ισολογισμού	29
19. Συνδεδεμένα μέρη	29

19.1.	Μητρική και τελικός βασικός μέτοχος	29
19.2.	Υπόλοιπα και συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	30
20.	Ενδεχόμενες υποχρεώσεις	31
21.	Γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς	31
Έκθεση ανεξάρτητου ορκωτού ελεγκτή λογιστή		Error! Bookmark not defined.

Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας με την επωνυμία ΙΠΠΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Έχουμε την τιμή να υποβάλλουμε τα υπό του Ν.4548/2018 «περί ανώνυμων εταιρειών», όπως αυτός ισχύει σήμερα, προβλεπόμενα οικονομικά στοιχεία και ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που περιλαμβάνουν τον Ισολογισμό της 31/12/2021, την Κατάσταση Αποτελεσμάτων κατά Λειτουργία και το Προσάρτημα (σημειώσεις) επί των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 31/12/2021, σύμφωνα με τα όσα προβλέπονται στο άρθρο 29 του Ν.4308/2014.

Οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις εμφανίζουν με απόλυτη σαφήνεια, την πραγματική εικόνα της περιουσιακής διάρθρωσης, της χρηματοοικονομικής θέσης και των αποτελεσμάτων χρήσεως της «ΙΠΠΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (η Εταιρεία).

1. ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΥ ΜΟΤΕΛΟΥ

Η Εταιρεία ιδρύθηκε το 2007 με την έδρα της να βρίσκεται στην Ελλάδα, στο Δήμο Αθηνών.

Η Εταιρεία είναι εγγεγραμμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών (Γ.Ε.ΜΗ.) με αριθμό 7083301000 και η διάρκειά της έχει ορισθεί για 50 έτη.

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στην αγορά, μεταπώληση και εκμετάλλευση με κέρδος κάθε είδους ακινήτων (οικοπέδων, οικιών, αγροτεμαχίων, διαμερισμάτων, καταστημάτων) στην Ελλάδα και στην αλλοδαπή.

2. ΑΡΧΕΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΣΩΤΕΡΙΚΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

Η Εταιρεία διοικείται από το Διοικητικό της Συμβούλιο, το οποίο απαρτίζεται από 2 εκτελεστικά και 1 μη εκτελεστικό μέλος. Η διάρκεια της θητείας του είναι πενταετής και λήγει την 25/10/2026, παρατεινόμενη αυτόματα μέχρι την πρώτη Τακτική Γενική Συνέλευση που θα συνέλθει μετά την λήξη της θητείας.

3. ΑΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΕΤΗΣΙΑΣ ΧΡΗΣΗΣ

Χρηματοοικονομική επίδοση και θέση της Εταιρείας

Κύκλος Εργασιών: Για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021, το σύνολο του κύκλου εργασιών ύψους €1.149 χιλ., που προκύπτει κυρίως από την εκμίσθωση ακινήτων, παρουσίασε αύξηση 0,85%, σε σχέση με την προηγούμενη χρήση όπου ο αντίστοιχος κύκλος εργασιών ανήλθε σε €1.139 χιλ.. Ο κύκλος εργασιών επηρεάζεται κυρίως λόγω των μέτρων της πολιτείας που έχουν νομοθετηθεί εξαιτίας της πανδημίας του COVID-19.

Επενδυτικό ακίνητο: Το επενδυτικό ακίνητο που έχει στην κατοχή της η Εταιρεία εκτιμήθηκε σε εύλογη αξία ποσού €24.010 χιλ. (2020: €21.560 χιλ.). Λόγω αυτής της αναπροσαρμογής η Εταιρεία αναγνώρισε στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων κατά Λειτουργία κέρδος από αναπροσαρμογή της εύλογης αξίας του επενδυτικού ακινήτου ποσού €2.450 χιλ. (2020: €475 χιλ.).

Γενικά λειτουργικά έξοδα: Τα γενικά λειτουργικά έξοδα της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31/12/2021 ανήλθαν σε €187 χιλ. (2020: €412 χιλ.) παρουσιάζοντας μείωση 54,72%, η οποία οφείλεται κυρίως στις μειωμένες δαπάνες σε αμοιβές τρίτων συνολικού ποσού €190 χιλ. και στην αντίστοιχη μείωση λοιπών φόρων και τελών ύψους €39 χιλ..

Χρηματοοικονομικά έξοδα: Τα χρηματοοικονομικά έξοδα της Εταιρείας ανήλθαν σε €862 χιλ. (2020: €820 χιλ.) παρουσιάζοντας αύξηση 5,18%.

Κέρδη προ φόρων: Τα κέρδη προ φόρων, για τη χρήση που έληξε την 2021, ανήλθαν σε €2.679 χιλ. (2020: €250 χιλ.) παρουσιάζοντας αύξηση 971,66%. Η αύξηση αυτή οφείλεται κυρίως στο κέρδος από αναπροσαρμογή της εύλογης αξίας του επενδυτικού ακινήτου, κέρδος αυξημένο κατά €1.975 χιλ. σε σχέση με τη συγκριτική περίοδο.

Τα κυριότερα μεγέθη της Εταιρείας, όπως αυτά αποτυπώνονται στον Ισολογισμό της, είναι τα εξής (σε χιλ. €):

	31/12/2021	31/12/2020
Επενδύσεις σε ακίνητα	24.010	21.560
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	425	655
Λοιπές απαιτήσεις	11	4
Ίδια κεφάλαια	1.645	(1.034)
Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων	22.453	22.924
Σύνολο λοιπών βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	117	133

Οικονομικοί δείκτες

Ακολουθούν οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρείας ώστε να παρέχουν πληρέστερη πληροφόρηση για τη χρήση που έκλεισε:

Αριθμοδείκτες αποδοτικότητας

		31/12/2021		31/12/2020	
Αποδοτικότητα επενδυμένων κεφαλαίων	Καθαρά αποτελέσματα προ φόρων	2.679.395	10,96%	250.023	1,12%
	Συνολικό ενεργητικού	24.446.703		22.251.517	
Αποδοτικότητα ιδίων κεφαλαίων	Καθαρά αποτελέσματα προ φόρων	2.679.395	162,86%	250.023	-24,18%
	Ίδια κεφάλαια	1.645.226		(1.034.168)	

Αριθμοδείκτες ρευστότητας

Δείκτης κυκλοφοριακής ρευστότητας	Κυκλοφορούν ενεργητικό	31/12/2021 436.703	59,79%	31/12/2020 691.517	80,57%
	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	730.443		858.289	
Ταμειακής ρευστότητας	Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	31/12/2021 425.375	58,24%	31/12/2020 655.392	76,36%
	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	730.443		858.289	

Αριθμοδείκτες διαρθρωτικής ισορροπίας

Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς ίδια κεφάλαια	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	31/12/2021 730.443	44,40%	31/12/2020 858.289	-82,99%
	Ίδια κεφάλαια	1.645.226		(1.034.168)	
Ίδια κεφάλαια προς σύνολο υποχρεώσεων	Ίδια κεφάλαια	31/12/2021 1.645.226	7,22%	31/12/2020 (1.034.168)	-4,44%
	Σύνολο υποχρεώσεων	22.801.477		23.285.685	
Κυκλοφορούν ενεργητικό προς συνολικό ενεργητικό	Κυκλοφορούν ενεργητικό	31/12/2021 436.703	1,79%	31/12/2020 691.517	3,11%
	Σύνολο ενεργητικού	24.446.703		22.251.517	

Αριθμοδείκτες δραστηριότητας

Κυκλοφοριακή ταχύτητα ενεργητικού	Έσοδα από μισθώματα	31/12/2021 1.149.161	4,70%	31/12/2020 1.139.481	5,12%
	Σύνολο ενεργητικού	24.446.703		22.251.517	
Δείκτης καθαρού κέρδους / (ζημίας)	Καθαρά αποτελέσματα μετά φόρων	1/1/2021 έως 31/12/2021 2.679.395	233,16%	1/1/2020 έως 31/12/2020 250.023	21,94%
	Έσοδα από μισθώματα	1.149.161		1.139.481	

Αριθμοδείκτες οικονομικής μόχλευσης

		<u>31/12/2021</u>		<u>31/12/2020</u>	
Σύνολο ενεργητικού προς σύνολο ιδίων κεφαλαίων	Σύνολο ενεργητικού Ίδια κεφάλαια	<u>24.446.703</u> 1.645.226	1485,92%	<u>22.251.517</u> (1.034.168)	-2151,64%
Δείκτης δανειακής επιβάρυνσης	Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων Σύνολο παθητικού	<u>22.452.560</u> 24.446.703	91,84%	<u>22.924.284</u> 22.251.517	103,02%

Αριθμοδείκτες χρηματοδότησης παγίων

		<u>31/12/2021</u>		<u>31/12/2020</u>	
Δείκτης χρηματοδότησης παγίων	Ίδια κεφάλαια Επενδυτικά ακίνητα	<u>1.645.226</u> 24.010.000	6,85%	<u>(1.034.168)</u> 21.560.000	-4,80%
Δείκτης παγίων προς μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	Επενδυτικά ακίνητα Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	<u>24.010.000</u> 22.071.034	108,79%	<u>21.560.000</u> 22.427.396	96,13%

4. ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΑΝΑΜΕΝΟΜΕΝΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΓΙΑ ΤΟ 2022

Η οικονομία της Ελλάδας επλήγη σοβαρά από την πανδημία COVID-19, όπου μία σειρά από αντίμετρα ελήφθησαν για τον περιορισμό της εξάπλωσής της το 2020. Ο αντίκτυπος της κρίσης είναι μεγάλος λόγω της σημασίας του τομέα φιλοξενίας στην Ελλάδα και του υψηλού αριθμού μικρών επιχειρήσεων, οι οποίες είναι ιδιαίτερα ευάλωτες. Η έναρξη το πρώτο διάστημα του 2021 και επέκταση του εμβολιαστικού προγράμματος επέφερε σταδιακή άρση των περιοριστικών μέτρων αλλά η επιδείνωση των επιδημιολογικών δεδομένων, κυρίως λόγω των μεταλλάξεων του κορωνοϊού περιορίσε τους ρυθμούς ανάπτυξης της οικονομίας.

Κατά το πρώτο εξάμηνο του 2021 το πραγματικό ΑΕΠ σημείωσε αύξηση κατά 9,5% σε ετήσια βάση*. Αυτό οφείλεται κυρίως στην ανάκαμψη της ιδιωτικής κατανάλωσης που προήλθε από την αύξηση του διαθέσιμου εισοδήματος και στην αύξηση των εξαγωγών και των υπηρεσιών. Επίσης, η αύξηση της δημόσιας κατανάλωσης και της επενδυτικής δαπάνης των εταιριών στήριξε την εγχώρια ζήτηση, η οποία επηρεάστηκε αρνητικά από την αυξημένη εισαγωγή αγαθών και υπηρεσιών. Όσον αφορά την προσφορά, υπήρξε ανάκαμψη των υπηρεσιών (κυρίως λόγω του τουρισμού), αλλά και της βιομηχανίας και των κατασκευών.

Παρά τη συνεχιζόμενη ανοδική πορεία των εξαγωγών όμως, το έλλειμμα του ισοζυγίου αγαθών διευρύνθηκε, καθώς οι εισαγωγές αυξήθηκαν περισσότερο από τις εξαγωγές σε απόλυτο μέγεθος, ως αποτέλεσμα της συνεχιζόμενης αύξησης της βιομηχανικής παραγωγής και της ανάκαμψης των επενδύσεων και της κατανάλωσης.

Αξίζει να σημειωθεί ότι οι προσδοκίες των επιχειρήσεων σε όλους τους κλάδους βελτιώθηκαν και παρέμειναν σε υψηλά επίπεδα κατά την διάρκεια του έτους. Ο δείκτης εμπιστοσύνης των καταναλωτών κατέγραψε επιδείνωση το δεύτερο εξάμηνο του έτους, ενδεχομένως λόγω της αβεβαιότητας σχετικά με την εξέλιξη της πανδημίας, αλλά και λόγω των πληθωριστικών πιέσεων.

Η απασχόληση συνέχισε την καθοδική πορεία τους πρώτους μήνες του 2021, παρόλα αυτά η επίδραση της πανδημίας στην αγορά εργασίας ήταν περιορισμένη, καθώς τα μέτρα που ελήφθησαν για τη στήριξη του εισοδήματος και της απασχόλησης αποδείχθηκαν αποτελεσματικά.* Η ανάκαμψη της οικονομικής δραστηριότητας και η έναρξη της τουριστικής περιόδου οδήγησαν σε αύξηση του αριθμού των απασχολούμενων και σε περαιτέρω υποχώρηση του ποσοστού ανεργίας ήδη από το β' τρίμηνο του έτους.

Η ελληνική αγορά ακινήτων ανέκαμψε σχετικά γρήγορα το 2021, τόσο στα επαγγελματικά όσο και στα οικιστικά ακίνητα. Αναφορικά με τα οικιστικά ακίνητα, το ενδιαφέρον συγκεντρώνεται στο τμήμα της αγοράς που συνδέεται με τον τουρισμό και τις επενδύσεις.

Ο πληθωρισμός άρχισε να καταγράφει θετικό ετήσιο ρυθμό από τον Ιούνιο του 2021, καθώς η οικονομική δραστηριότητα ανέκαμψε και παράλληλα εκδηλώθηκαν πληθωριστικές πιέσεις, λόγω κυρίως των διαταράξεων στις αλυσίδες προσφοράς και της μεγάλης ανόδου των διεθνών τιμών της ενέργειας.

Επιπρόσθετα, οι επιδράσεις της ενεργειακής κρίσης και της αύξησης στην παγκόσμια ζήτηση ενέργειας που ξεκίνησαν το 2021 συνεχίζονται και στο 2022 με αυξήσεις τιμών ενέργειας που επηρεάζουν διαδοχικά τις τιμές των πρώτων υλών, σε παγκόσμιο επίπεδο αλλά και ιδιαιτέρως τις χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης συμπεριλαμβανόμενης και της Ελλάδας. Ο πόλεμος που ξέσπασε στην Ουκρανία τον Φεβρουάριο του 2022, έχει επιδεινώσει ακόμα περισσότερο την αύξηση των τιμών ενέργειας και το κόστος των πρώτων υλών, δημιουργώντας περαιτέρω πληθωριστικές πιέσεις.

Το 2022 ο ρυθμός ανάπτυξης προβλέπεται ότι θα διαμορφωθεί σε 5,0% και το 2023 σε 3,9%, υπό την προϋπόθεση ότι η οικονομία θα συνεχίσει να ενισχύεται σημαντικά από το διεθνή τουρισμό, την ανάκαμψη της ευρωζώνης και την επιτάχυνση των επενδύσεων.

Εκτιμάται ότι θα αυξηθούν με υψηλότερους ρυθμούς το 2022 οι εξαγωγές αγαθών, καθώς θα βελτιώνεται το διεθνές περιβάλλον και θα αποκαθίστανται οι διεθνείς αλυσίδες προσφοράς. Οι εξαγωγές υπηρεσιών, ιδιαίτερα ο τουρισμός, εκτιμάται ότι θα κινηθούν ανοδικά, μετά τη σημαντική πτώση που κατέγραψαν ως αποτέλεσμα των μέτρων που είχαν ληφθεί σε παγκόσμιο επίπεδο για τον περιορισμό της υγειονομικής κρίσης. Παράλληλα όμως, ανοδικά αναμένεται να κινηθούν και οι εισαγωγές, σε συνάφεια με την ανάκαμψη της εγχώριας ζήτησης, ιδίως των επενδύσεων.

Η Εταιρεία δεν αναμένει, για το προσεχές μέλλον, τα γεγονότα αυτά να επηρεάσουν απευθείας τις δραστηριότητές της. Εντούτοις, ενδέχεται στο προσεχές μέλλον, οι τιμές των αγαθών και υπηρεσιών και κατ'επέκταση και οι αξίες των ακινήτων, να αυξηθούν. Σε κάθε περίπτωση, η Διοίκηση παρακολουθεί τα γεγονότα και βρίσκεται σε διαδικασία αξιολόγησης των ενδεχόμενων επιπτώσεων.

Η Εταιρεία, σε συνδυασμό με τη μητρική της, εκτιμά διαρκώς την κατάσταση και τις πιθανές επιπτώσεις της προκειμένου να διασφαλίσει ότι λαμβάνονται έγκαιρα όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα και οι κατάλληλες ενέργειες για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητές της.

Επιπρόσθετα, η Εταιρεία προβλέπει κέρδη στη χρήση του 2022 λόγω του ότι τα εισοδήματα από ενοίκια θα είναι αρκετά για να καλύψουν τα λοιπά έξοδα της Εταιρείας. Επιπλέον η Εταιρεία έχει εξασφαλίσει τη στήριξη του μετόχου της για να καλύψει κεφαλαιουχικές ανάγκες για τους επόμενους 12 μήνες, αν και εφόσον αυτό απαιτηθεί.

5. ΚΥΡΙΟΤΕΡΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΚΑΙ ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΕΣ

Η Εταιρεία εκτίθεται σε διάφορους χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως, ενδεικτικά, κινδύνους αγοράς (συναλλαγματικό κίνδυνο, κίνδυνο επιτοκίων και κίνδυνο μεταβολής τιμών), πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας. Οι χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι σχετίζονται με τα παρακάτω χρηματοοικονομικά μέσα: ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, δανειακές υποχρεώσεις, λοιπές απαιτήσεις καθώς και εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις.

Κίνδυνος αγοράς

Συναλλαγματικός κίνδυνος

Ο συναλλαγματικός κίνδυνος προκύπτει λόγω των συναλλαγών σε ξένο νόμισμα. Πλην ενός ομολογιακού δανείου από τη μητρική εταιρεία, το οποίο είναι εκφρασμένο σε CHF και ο συναλλαγματικός κίνδυνος κρίνεται σχετικά περιορισμένος, η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε περαιτέρω συναλλαγματικό κίνδυνο καθώς ουσιαστικά όλα τα έξοδά της, τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις προκύπτουν/είναι εκφρασμένα σε Ευρώ, το λειτουργικό νόμισμα και το νόμισμα παρουσίασης της Εταιρείας.

Κίνδυνος ταμειακών ροών λόγω μεταβολής των επιτοκίων

Η Εταιρεία έχει στο ενεργητικό της έντοκα στοιχεία που περιλαμβάνουν τις καταθέσεις όψεως. Αντιστοίχως, η Εταιρεία έχει στο παθητικό έντοκα στοιχεία που περιλαμβάνουν το ομολογιακό δάνειο από τη μητρική εταιρεία. Η Εταιρεία εκτίθεται στον κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια των προαναφερθέντων εντόκων στοιχείων ενεργητικού και παθητικού.

Η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη σε διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν τη χρηματοοικονομική της θέση καθώς και τις ταμειακές της ροές. Το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων αλλαγών και να δημιουργούνται ζημιές ή να μειώνεται κατά την εμφάνιση

απρόοπτων γεγονότων. Η Εταιρεία παρακολουθεί συστηματικά και σε συνεχή βάση τις διακυμάνσεις των επιτοκίων και αξιολογεί την ανάγκη λήψης σχετικών θέσεων για την αντιστάθμιση των κινδύνων, όταν και εφόσον αυτοί κρίνονται σημαντικοί. Τα δάνεια της Εταιρείας, πλην του ομολογιακού δανείου με τη μητρική εταιρεία το οποίο είναι εκφρασμένο σε CHF κι έχει επιτόκιο αναφοράς το CHF Libor, έχουν το ίδιο επιτόκιο (Euribor) ως σημείο αναφοράς. Κατά τη διάρκεια της χρήσης, ο δανεισμός της Εταιρείας με κυμαινόμενο επιτόκιο ήταν εκφρασμένος σε Ευρώ.

Ανάλυση ενυπόθητης δανείων της Εταιρείας σε μεταβολές επιτοκίων

Εάν την 31 Δεκεμβρίου 2021 τα επιτόκια δανεισμού ήταν αυξημένα / μειωμένα κατά 1%, ενώ οι λοιπές μεταβλητές παρέμεναν σταθερές, τα αποτελέσματα χρήσης της Εταιρείας θα ήταν μειωμένα / αυξημένα κατά €227 χιλ. (2020: €221 χιλ.). Αναλογικά θα επηρεαζόταν και η καθαρή θέση της Εταιρείας.

Μεταβολές στις αξίες των ακινήτων (κίνδυνος τιμών)

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας των ακινήτων και μισθωμάτων, η οποία μπορεί να προέρχεται:

- i) από τις εξελίξεις στην κατηγορία που δραστηριοποιείται η Εταιρεία
- ii) από τα χαρακτηριστικά των ακινήτων ιδιοκτησίας της και
- iii) από γεγονότα που αφορούν τους υφιστάμενους μισθωτές της Εταιρείας
- i) από τον πληθωρισμό (αφορά την αβεβαιότητα για την πραγματική αξία των επενδύσεων της Εταιρείας από ενδεχόμενη σημαντική αύξηση του)

Η Εταιρεία ελαχιστοποιεί την έκθεσή της στον κίνδυνο αυτό, καθώς το μισθωτήριο της Εταιρείας για το επενδυτικό της ακίνητο αφορά σε μακροπρόθεσμη λειτουργική μίσθωση με μισθωτή υψηλής πιστοληπτικής ικανότητας για αορίστου χρόνου διάρκεια. Επίσης, οι ετήσιες αναπροσαρμογές των μισθωμάτων συνδέονται με το Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (Δ.Τ.Κ.) και σε περίπτωση αρνητικού πληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση στα μισθώματα.

Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλομένων να εκπληρώσουν τις συμβατικές τους υποχρεώσεις. Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021 η Εταιρεία έχει συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τις λοιπές απαιτήσεις, οι οποίες αφορούν κυρίως χρεωστικά υπόλοιπα προμηθευτών.

Η Διοίκηση, λαμβάνοντας υπόψη τα ανοιχτά υπόλοιπα των εμπορικών απαιτήσεων κατά την ημερομηνία αναφοράς, εφάρμοσε την απλοποιημένη προσέγγιση για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών και εκτίμησε σφόδρα ότι δεν αναμένονται σημαντικές πιστωτικές ζημιές σε περίπτωση αθέτησης των συμφωνηθέντων όρων. Επιπρόσθετα, η συμφωνία μίσθωσης ακινήτου πραγματοποιούνται με πελάτη-μισθωτή με υψηλής πιστοληπτική ικανότητα. Ως εκ τούτου, η Εταιρεία δεν προχώρησε στην αναγνώριση πρόβλεψης απομείωσης.

Σημειώνεται ότι για το σύνολο των λοιπών απαιτήσεων της Εταιρείας ύψους €149 χιλ. (2020: €143 χιλ.) έχει σχηματισθεί πρόβλεψη απομείωσης ύψους €138 χιλ. (2020: €139 χιλ.).

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Οι καταθέσεις σε τράπεζες και χρηματοπιστωτικά ιδρύματα περιλαμβάνουν καταθέσεις όψεως. Μόνο τράπεζες και χρηματοπιστωτικά ιδρύματα με καλή φήμη και υψηλή πιστοληπτική ικανότητα γίνονται δεκτά.

Η μακροπρόθεσμη πιστοληπτική αξιολόγηση την 31η Δεκεμβρίου 2021 και την 31η Δεκεμβρίου 2020 (σύμφωνα με τον οίκο αξιολόγησης Moody's) έχει ως ακολούθως:

Καταθέσεις όψεως και διαθέσιμα με περιορισμό χρήσης	31/12/2021	31/12/2020
B2	424.252	-
B3	1.123	-
Caa1	-	644.195
Caa2	-	11.198
Σύνολο	425.375	655.392

Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας της Εταιρείας αντιπροσωπεύει τον κίνδυνο της Εταιρείας να μην έχει επαρκείς ταμειακές ροές προκειμένου να μπορεί να ανταποκριθεί στις οικονομικές και εμπορικές της υποχρεώσεις στους συμφωνηθέντες όρους.

Για τη διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας η Εταιρεία προϋπολογίζει και παρακολουθεί τακτικά τις χρηματοροές της για να εξασφαλίσει ότι διαθέτει επαρκή ρευστότητα για την κάλυψη των αναγκών της. Ο προϋπολογισμός των ταμειακών ροών της Εταιρείας λαμβάνει υπόψη τα σχέδια της Εταιρείας για τη χρηματοδότηση του χρέους, την τήρηση των συμβατικών όρων των συμβάσεων δανεισμού και εφόσον συντρέχει περίπτωση, τις εφαρμόσιμες εξωτερικές ρυθμιστικές ή νομικές απαιτήσεις.

Η ρευστότητα της Εταιρείας παρακολουθείται από τη Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα. Στον ακόλουθο πίνακα παρουσιάζεται η ανάλυση με τις λήξεις των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2021 και 2020 αντίστοιχα:

	31/12/2021				
	Εντός 1 έτους	1 έως 2 έτη	2 έως 5 έτη	Άνω των 5 ετών	Σύνολο
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	26.759	-	-	222.841	249.600
Τραπεζικό ομολογιακό δάνειο	917.547	935.140	11.875.941	-	13.728.628
Ομολογιακά δάνεια από μητρική εταιρεία	19.384	19.599	71.242	13.636.630	13.746.855
Σύνολο	963.690	954.739	11.947.183	13.859.471	27.725.083
	31/12/2020				
	Εντός 1 έτους	1 έως 2 έτη	2 έως 5 έτη	Άνω των 5 ετών	Σύνολο
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	76.538	-	-	228.324	304.862
Τραπεζικό ομολογιακό δάνειο	930.088	913.367	12.596.248	-	14.439.703
Ομολογιακά δάνεια από μητρική εταιρεία	161.918	162.133	8.630.794	2.009.797	10.964.642
Σύνολο	1.168.544	1.075.500	21.227.042	2.238.121	25.709.207

Τα παραπάνω ποσά απεικονίζονται στις συμβατικές, μη προεξοφλημένες ταμειακές ροές και ως εκ τούτου δεν συμφωνούν με τα αντίστοιχα ποσά που απεικονίζονται στις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Δεδομένου ότι το ποσό των συμβατικών μη προεξοφλημένων ταμειακών ροών σχετίζεται με δάνεια κυμαινόμενου και όχι σταθερού επιτοκίου, το ποσό που παρουσιάζεται προσδιορίζεται σε συνάρτηση με τις συνθήκες που επικρατούν κατά την ημερομηνία αναφοράς.

Για τον προσδιορισμό των μη προεξοφλημένων ταμειακών ροών χρησιμοποιήθηκαν μέσω του Reuters το Euribor (forward rates), όπως ήταν διαμορφωμένα κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021, αυξημένα κατά το αντίστοιχο περιθώριο επιτοκίου των δανείων.

Στην ανάλυση των εμπορικών και λοιπών υποχρεώσεων δεν συμπεριλαμβάνονται τα ποσά από λοιπούς φόρους / τέλη.

Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

Οι πολιτικές διαχείρισης κινδύνου της Εταιρείας εφαρμόζονται προκειμένου να αναγνωρίζονται και να αναλύονται οι κίνδυνοι που αντιμετωπίζει η Εταιρεία, να τίθενται όρια ανάληψης κινδύνου και να εφαρμόζονται έλεγχοι ως προς αυτά. Οι πολιτικές διαχείρισης κινδύνου και τα σχετικά συστήματα εξετάζονται περιοδικά ώστε να ενσωματώνουν τις αλλαγές που παρατηρούνται στις συνθήκες της αγοράς και στις δραστηριότητες της Εταιρείας.

6. ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΑΚΙΝΗΤΟ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Η Εταιρεία έχει στην ιδιοκτησία της επενδυτικό ακίνητο επί της οδού Λ. Κηφισίας 268 στο Χαλάνδρι, το οποίο μισθώνει σε μισθωτή υψηλής πιστοληπτικής ικανότητας. Το επενδυτικό ακίνητο της Εταιρείας, κατά την 31/12/2021, έχει εύλογη αξία €24.010.000 (2020: €21.560.000).

Η εύλογη αξία του επενδυτικού ακινήτου της Εταιρείας υπολογίζεται με βάση εκτιμήσεις οι οποίες πραγματοποιούνται από ανεξάρτητο επαγγελματία - εγκεκριμένο εκτιμητή ακινήτων. Οι σημαντικές παραδοχές αναπτύχθηκαν σε στενή συνεργασία με τη Διοίκηση. Οι διαδικασίες αποτίμησης και οι μεταβολές στην εύλογη αξία, αξιολογούνται από το διοικητικό συμβούλιο σε κάθε ημερομηνία αναφοράς.

7. ΕΡΓΑΣΙΑΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

Η Εταιρεία δεν απασχολεί προσωπικό.

8. ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΣΤΟΝ ΤΟΜΕΑ ΤΗΣ ΕΡΕΥΝΑΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Η Εταιρεία δεν διενεργεί έξοδα έρευνας και ανάπτυξης.

9. ΔΙΑΘΕΣΙΜΟ ΣΥΝΑΛΛΑΓΜΑ

Δεν υπάρχει διαθέσιμο συνάλλαγμα.

10. ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Η Εταιρεία δεν διατηρεί κανένα υποκατάστημα.

11. ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

Η Εταιρεία δεν έχει δραστηριότητες οι οποίες να επηρεάζουν το περιβάλλον.

12. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΜΕΣΑ

Η Εταιρεία δεν χρησιμοποιεί χρηματοοικονομικά μέσα ουσιώδους σημασίας για την εκτίμηση των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων της, του Ισολογισμού της και της Κατάστασης Αποτελεσμάτων κατά Λειτουργία της χρήσης.

13. ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

Οι στρατιωτικές ενέργειες και τα γεωπολιτικά γεγονότα στην Ουκρανία τον Φεβρουάριο, Μάρτιο, Απρίλιο και Μάιο του 2022 έχουν οδηγήσει σε αυξήσεις του ενεργειακού κόστους που επηρεάζουν διαδοχικά τις τιμές των πρώτων υλών, δημιουργώντας περαιτέρω πληθωριστικές πιέσεις. Η Εταιρεία δεν αναμένει, για το προσεχές μέλλον, τα γεγονότα αυτά να επηρεάσουν απευθείας τις δραστηριότητές της, ωστόσο η όποια επίπτωση των γεγονότων αυτών εξαρτάται από τον τρόπο με τον οποίο η κρίση θα εξελιχθεί. Δεδομένης της αβεβαιότητας που υφίσταται δεν είναι εφικτό να εκτιμηθεί με αξιοπιστία η μελλοντική οικονομική επίπτωση. Σε κάθε περίπτωση, η Διοίκηση παρακολουθεί τα γεγονότα και βρίσκεται σε διαδικασία αξιολόγησης των ενδεχόμενων επιπτώσεων.

Μετά την ανωτέρω επισκόπηση των λειτουργικών και χρηματοοικονομικών δραστηριοτήτων και τις επεξηγήσεις ως εντεταλμένη Διοίκηση, σας καλούμε να εγκρίνετε τις ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2021 και την έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου που τις συνοδεύουν και να απαλλάξετε τα Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ατομικά και το Διοικητικό Συμβούλιο ως σύνολο, καθώς και τον Ορκωτό Ελεγκτή, από κάθε ευθύνη για αποζημίωση για την εταιρική χρήση 2021.

Αθήνα, 23 Μαΐου 2022

Για το Διοικητικό Συμβούλιο

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ. & Δ/νων Σύμβουλο

ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ

	Σημ.	31/12/2021	31/12/2020
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Επενδύσεις σε ακίνητα	4	24.010.000	21.560.000
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού		24.010.000	21.560.000
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις		-	31.673
Λοιπές απαιτήσεις	5	11.328	4.452
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	6	425.375	655.392
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού		436.703	691.517
Σύνολο ενεργητικού		24.446.703	22.251.517
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Ίδια Κεφάλαια			
Κεφάλαιο	7	1.523.930	1.523.930
Αποθεματικά νόμων	8	319.233	319.233
Αποτελέσματα εις νέον		(197.937)	(2.877.331)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		1.645.226	(1.034.168)
Υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δανεισμός, μακροπρόθεσμο μέρος	9	21.838.685	22.199.072
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις, μακροπρόθεσμο μέρος	10	232.349	228.324
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		22.071.034	22.427.396
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δανεισμός, βραχυπρόθεσμο μέρος	9	613.874	725.212
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις, βραχυπρόθεσμο μέρος	10	116.568	133.078
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		730.443	858.289
Σύνολο υποχρεώσεων		22.801.477	23.285.685
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		24.446.703	22.251.517

Οι σημειώσεις στις σελίδες 14 έως 31 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΚΑΤΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ

		1/1/2021 έως 31/12/2021	1/1/2020 έως 31/12/2020
	Σημ.		
Έσοδα από μισθώματα	11	1.149.161	1.139.481
Λοιπά έσοδα	12	1.711	32.624
Κέρδος από αναπροσαρμογή εύλογης αξίας επενδυτικού ακινήτου	4	2.450.000	475.000
Σύνολο εσόδων		3.600.872	1.647.105
Γενικά λειτουργικά έξοδα	13	(186.662)	(412.220)
Λοιπά έξοδα, καθαρά	14	(723)	(165.148)
Αποτελέσματα προ φόρων χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων		3.413.487	1.069.737
Χρηματοοικονομικά έσοδα	15	128.124	-
Χρηματοοικονομικά έξοδα	15	(862.216)	(819.714)
Κέρδη προ φόρων		2.679.395	250.023
Κέρδη χρήσης		2.679.395	250.023
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης μετά φόρων		2.679.395	250.023

Οι σημειώσεις στις σελίδες 14 έως 31 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Προσάρτημα επί των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων

1. Γενικές πληροφορίες

α) Επωνυμία: ΙΠΠΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (η Εταιρεία)

β) Νομικός τύπος: Ανώνυμη εταιρεία

γ) Περίοδος αναφοράς: 1/1/2021 – 31/12/2021

δ) Διεύθυνση της έδρας: Καραγιώργη Σερβίας 2, 105 63 Αθήνα

ε) Α.Μ.Α.Ε.: 61384/01/Β/06/397
ΓΕΜΗ: 7083301000

στ) Η Διοίκηση εκτιμά ότι η παραδοχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας είναι ενδεδειγμένη για την κατάρτιση των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

ζ) Η Εταιρεία ανήκει στην κατηγορία «μικρή οντότητα».

η) Η Διοίκηση δηλώνει ότι οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί σε πλήρη συμφωνία με τον παρόντα νόμο.

θ) Τα ποσά των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων εκφράζονται σε ευρώ, που αποτελεί το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρείας.

ι) Τα ποσά έχουν στρογγυλοποιηθεί εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά.

κ) Η Εταιρεία δεν βρίσκεται υπό εκκαθάριση.

Η εταιρεία «ΙΠΠΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», με διακριτικό τίτλο «ΙΠΠΩΝ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Α.Ε.» ιδρύθηκε το 2007 με την έδρα της να βρίσκεται στην Ελλάδα, στο Δήμο Γαλασίου.

Η Εταιρεία είναι εγγεγραμμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών (Γ.Ε.ΜΗ.) με αριθμό 7083301000 και η διάρκειά της έχει ορισθεί για 50 έτη.

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στην αγορά, μεταπώληση και εκμετάλλευση με κέρδος κάθε είδους ακινήτων (οικοπέδων, οικιών, αγροτεμαχίων, διαμερισμάτων, καταστημάτων) στην Ελλάδα και στην Αλλοδαπή.

Το σύνολο των μετοχών της Εταιρείας ανήκει στην «Mavani Holdings Ltd», 100% θυγατρική της εταιρείας «Redwing S.A. SICAV-SIF-Brook Lane Special Situations Fund» με τελικό μέτοχο την «Redwing S.A. SICAV-SIF».

Δυνάμει του πρακτικού του Διοικητικού Συμβουλίου στις 13 Μαΐου 2021, αποφασίσθηκε η σύσταση ενέχυρου πρώτης (1^{ης}) τάξης επί του συνόλου (100%) των μετοχών εκδόσεως της Εταιρείας, κατόπιν και της σχετικής απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της μητρικής εταιρείας ως εξασφάλιση για την σύναψη σύμβασης πίστωσης με ανοιχτό αλληλόχρεο λογαριασμό (σημείωση 19.1).

Οι παρούσες Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2021 έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 23/5/2022 και τελούν υπό την έγκριση της τακτικής Γενικής Συνέλευσης.

Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου

FRANCIS AZIZ	Πρόεδρος Διοικ. Συμβουλίου & Διευθ. Σύμβουλος
PEIRS PHILIPPE	Αντιπρόεδρος Διοικ. Συμβουλίου
ΚΟΥΚΟΥΛΑΚΗΣ ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ-ΙΩΑΝΝΗΣ	Μέλος Διοικ. Συμβουλίου

Η θητεία του διοικητικού συμβουλίου λήγει στις 25/10/2026.

2. Συνέχιση δραστηριότητας της Εταιρείας

Οι παρούσες ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί στη βάση της συνεχιζόμενης επιχειρηματικής δραστηριότητας (Going concern basis), καθώς αξιολογώντας όλα τα δεδομένα και λαμβάνοντας υπόψη την εκφρασμένη δέσμευση του μετόχου, η Διοίκηση θεωρεί ότι η Εταιρεία θα έχει επαρκή χρηματοδότηση για να εξυπηρετηθούν οι χρηματοδοτικές και λειτουργικές της ανάγκες στο άμεσο μέλλον.

Συγκεκριμένα, για την κλειόμενη χρήση, η Εταιρεία παρουσιάζει αρνητικό το κεφάλαιο κίνησης κατά € 294χιλ. (κυκλοφορόντα στοιχεία του Ενεργητικού- βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις). Αυτό οφείλεται κατά κύριο λόγο στις βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας κατά την κλειόμενη χρήση.

Η Διοίκηση της Εταιρείας προκειμένου να καλύψει τις ταμειακές της ανάγκες για την χρήση 2022 έχει εξασφαλίσει ανοικτή γραμμή χρηματοδότησης από τον μέτοχο της ύψους €888 χιλ., για τους επόμενους 12 μήνες (Σημείωση 9). Επιπρόσθετα η Εταιρεία προκειμένου να συνεχίσει απρόσκοπτα την λειτουργία της έχει εξασφαλίσει την οικονομική υποστήριξη του τελικού μετόχου της για τους επόμενους 12 μήνες.

Επιπτώσεις του κορωνοϊού COVID-19

Η πανδημία του κορωνοϊού COVID-19 ξεκίνησε να επηρεάζει την Εταιρεία από τα μέσα Μαρτίου 2020, οπότε και ελήφθησαν τα πρώτα κυβερνητικά μέτρα για την αντιμετώπιση της κρίσης. Η έναρξη στα τέλη του 2020 και επέκταση του εμβολιαστικού προγράμματος στη διάρκεια της χρήσης επέφεραν σταδιακή άρση των περιοριστικών μέτρων. Στο 2ο εξάμηνο όμως η εμφάνιση μεταλλάξεων του κορωνοϊού (“omicron”) οδήγησαν σε επιδείνωση των επιδημιολογικών δεδομένων και δεν αφήνουν πολλά περιθώρια εφησυχασμού. Εν τούτοις, η ήπια συμπτωματολογία της νέας μετάλλαξης και η ενισχυτική δόση του εμβολίου, έχουν δημιουργήσει στο τέλος της κλειόμενης χρήσης και κατά τη διάρκεια του 2022 συγκρατημένη αισιοδοξία ότι οδηγούμαστε προς το τέλος της πανδημίας, με αποτέλεσμα πολλές Ευρωπαϊκές χώρες να έχουν ήδη ανακοινώσει ημερομηνίες κατά τις οποίες αίρονται όλα τα μέτρα περιορισμού του ιού.

Η Εταιρεία έχει μακροπρόθεσμο ορίζοντα στις επενδύσεις της και εκτιμά ότι οι επιπτώσεις της πανδημίας θα περιοριστούν σε μεσοπρόθεσμο διάστημα. Η Εταιρεία έχει τη στήριξη της μητρικής της εταιρείας για να ανταπεξέλθει στις σημερινές συνθήκες και να συνεχίσει με υπευθυνότητα το επενδυτικό της πρόγραμμα.

• Επιπτώσεις στην εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα

Οι αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα αποτιμήθηκαν από ανεξάρτητους εκτιμητές στις 31 Δεκεμβρίου 2021 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 η παγκόσμια οικονομία καθώς και η αγορά ακινήτων εξακολουθούν να επηρεάζονται από την πανδημία του κορωνοϊού Covid-19. Ωστόσο, για την διαδικασία εκτίμησης της αξίας των ακινήτων κατά την 31η Δεκεμβρίου 2021 υπάρχουν επαρκή δεδομένα στην αντίστοιχη αγορά, βάσει των οποίων μπορούν να πραγματοποιηθούν με αξιοπιστία οι ανάλογες εκτιμήσεις. Συνεπώς, δεν δημιουργούνται συνθήκες «ουσιώδους εκτιμητικής αβεβαιότητας», όπως ορίζεται στα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα.

Η Εταιρεία επίσης έχει λάβει υπόψη όλες τις λογικές και βάσιμες πληροφορίες που ήταν διαθέσιμες κατά την εκτίμηση της εύλογης αξίας του επενδυτικού ακινήτου της την 31/12/2021 και αναγνωρίζει το γεγονός ότι υφίσταται η πιθανότητα οι συνθήκες τις αγορές να μεταβληθούν στο μέλλον σε ενδεχόμενη μεταβολή στον έλεγχο ή τη μελλοντική εξάπλωση του ιού.

Το καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία εμφανίζεται στη Σημείωση 4.

• Τα μέτρα που λαμβάνει η Εταιρεία

Η Εταιρεία λαμβάνει τα ακόλουθα μέτρα με στόχο να μετριάσει την επίπτωση της απώλειας του εισοδήματός της από ενοίκια λόγω της πανδημίας του κορωνοϊού COVID-19:

- Αξιοποιεί τα όποια μέτρα στήριξης προσφέρει η κυβέρνηση στις πληττόμενες επιχειρήσεις.
- Η Εταιρεία επανεξετάζει την επενδυτική στρατηγική του και τους στόχους αυτής με βάση τις νέες συνθήκες που δημιουργούνται στην αγορά ακινήτων.

Προοπτικές και αναμενόμενη εξέλιξη για το 2022

Η οικονομία της Ελλάδας επλήγη σοβαρά από την πανδημία COVID-19, όπου μία σειρά από αντίμετρα ελήφθησαν για τον περιορισμό της εξάπλωσής της το 2020. Ο αντίκτυπος της κρίσης είναι μεγάλος λόγω της σημασίας του τομέα φιλοξενίας στην Ελλάδα και του υψηλού αριθμού μικρών επιχειρήσεων, οι οποίες είναι ιδιαίτερα ευάλωτες. Η έναρξη το πρώτο διάστημα του 2021 και επέκταση του εμβολιαστικού προγράμματος επέφερε σταδιακή άρση των περιοριστικών μέτρων αλλά η επιδείνωση των επιδημιολογικών δεδομένων, κυρίως λόγω των μεταλλάξεων του κορωνοϊού περιορίσε τους ρυθμούς ανάπτυξης της οικονομίας.

Κατά το πρώτο εξάμηνο του 2021 το πραγματικό ΑΕΠ σημείωσε αύξηση κατά 9,5% σε ετήσια βάση*. Αυτό οφείλεται κυρίως στην ανάκαμψη της ιδιωτικής κατανάλωσης που προήλθε από την αύξηση του διαθέσιμου εισοδήματος και στην αύξηση των εξαγωγών και των υπηρεσιών. Επίσης, η αύξηση της δημόσιας κατανάλωσης και της επενδυτικής δαπάνης των εταιριών στήριξε την εγχώρια ζήτηση, η οποία επηρεάστηκε αρνητικά από την αυξημένη εισαγωγή αγαθών και υπηρεσιών. Όσον αφορά την προσφορά, υπήρξε ανάκαμψη των υπηρεσιών (κυρίως λόγω του τουρισμού), αλλά και της βιομηχανίας και των κατασκευών.

Παρά τη συνεχιζόμενη ανοδική πορεία των εξαγωγών όμως, το έλλειμμα του ισοζυγίου αγαθών διευρύνθηκε, καθώς οι εισαγωγές αυξήθηκαν περισσότερο από τις εξαγωγές σε απόλυτο μέγεθος, ως αποτέλεσμα της συνεχιζόμενης αύξησης της βιομηχανικής παραγωγής και της ανάκαμψης των επενδύσεων και της κατανάλωσης.

Αξιίζει να σημειωθεί ότι οι προσδοκίες των επιχειρήσεων σε όλους τους κλάδους βελτιώθηκαν και παρέμειναν σε υψηλά επίπεδα κατά την διάρκεια του έτους. Ο δείκτης εμπιστοσύνης των καταναλωτών κατέγραψε επιδείνωση το δεύτερο εξάμηνο του έτους, ενδεχομένως λόγω της αβεβαιότητας σχετικά με την εξέλιξη της πανδημίας, αλλά και λόγω των πληθωριστικών πιέσεων.

Η απασχόληση συνέχισε την καθοδική πορεία τους πρώτους μήνες του 2021, παρόλα αυτά η επίδραση της πανδημίας στην αγορά εργασίας ήταν περιορισμένη, καθώς τα μέτρα που ελήφθησαν για τη στήριξη του εισοδήματος και της απασχόλησης αποδείχθηκαν αποτελεσματικά.* Η ανάκαμψη της οικονομικής δραστηριότητας και η έναρξη της τουριστικής περιόδου οδήγησαν σε αύξηση του αριθμού των απασχολούμενων και σε περαιτέρω υποχώρηση του ποσοστού ανεργίας ήδη από το β' τρίμηνο του έτους.

Η ελληνική αγορά ακινήτων ανέκαμψε σχετικά γρήγορα το 2021, τόσο στα επαγγελματικά όσο και στα οικιστικά ακίνητα. Αναφορικά με τα οικιστικά ακίνητα, το ενδιαφέρον συγκεντρώνεται στο τμήμα της αγοράς που συνδέεται με τον τουρισμό και τις επενδύσεις.

Ο πληθωρισμός άρχισε να καταγράφει θετικό ετήσιο ρυθμό από τον Ιούνιο του 2021, καθώς η οικονομική δραστηριότητα ανέκαμψε και παράλληλα εκδηλώθηκαν πληθωριστικές πιέσεις, λόγω κυρίως των διαταράξεων στις αλυσίδες προσφοράς και της μεγάλης ανόδου των διεθνών τιμών της ενέργειας.

Επιπρόσθετα, οι επιδράσεις της ενεργειακής κρίσης και της αύξησης στην παγκόσμια ζήτηση ενέργειας που ξεκίνησαν το 2021 συνεχίζονται και στο 2022 με αυξήσεις τιμών ενέργειας που επηρεάζουν διαδοχικά τις τιμές των πρώτων υλών, σε παγκόσμιο επίπεδο αλλά και ιδιαιτέρως τις χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης συμπεριλαμβανόμενης και της Ελλάδας. Ο πόλεμος που ξέσπασε στην Ουκρανία τον Φεβρουάριο του 2022, έχει επιδεινώσει ακόμα περισσότερο την αύξηση των τιμών ενέργειας και το κόστος των πρώτων υλών, δημιουργώντας περαιτέρω πληθωριστικές πιέσεις.

Το 2022 ο ρυθμός ανάπτυξης προβλέπεται ότι θα διαμορφωθεί σε 5,0% και το 2023 σε 3,9%, υπό την προϋπόθεση ότι η οικονομία θα συνεχίσει να ενισχύεται σημαντικά από το διεθνή τουρισμό, την ανάκαμψη της ευρωζώνης και την επιτάχυνση των επενδύσεων.

Εκτιμάται ότι θα αυξηθούν με υψηλότερους ρυθμούς το 2022 οι εξαγωγές αγαθών, καθώς θα βελτιώνεται το διεθνές περιβάλλον και θα αποκαθίστανται οι διεθνείς αλυσίδες προσφοράς. Οι εξαγωγές υπηρεσιών, ιδιαίτερα ο τουρισμός, εκτιμάται ότι θα κινηθούν ανοδικά, μετά τη σημαντική πτώση που κατέγραψαν ως αποτέλεσμα των μέτρων που είχαν ληφθεί σε παγκόσμιο επίπεδο για τον περιορισμό της υγειονομικής κρίσης. Παράλληλα όμως, ανοδικά αναμένεται να κινηθούν και οι εισαγωγές, σε συνάφεια με την ανάκαμψη της εγχώριας ζήτησης, ιδίως των επενδύσεων.

Η Εταιρεία δεν αναμένει, για το προσεχές μέλλον, τα γεγονότα αυτά να επηρεάσουν απευθείας τις δραστηριότητές της. Εντούτοις, ενδέχεται στο προσεχές μέλλον, οι τιμές των αγαθών και υπηρεσιών και κατ'

επέκταση και οι αξίες των ακινήτων, να αυξηθούν. Σε κάθε περίπτωση, η Διοίκηση παρακολουθεί τα γεγονότα και βρίσκεται σε διαδικασία αξιολόγησης των ενδεχόμενων επιπτώσεων.

Η Εταιρεία, σε συνδυασμό με τη μητρική της, εκτιμά διαρκώς την κατάσταση και τις πιθανές επιπτώσεις της προκειμένου να διασφαλίσει ότι λαμβάνονται έγκαιρα όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα και οι κατάλληλες ενέργειες για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητες της.

Επιπρόσθετα, η Εταιρεία προβλέπει κέρδη στη χρήση του 2022 λόγω του ότι τα εισοδήματα από ενοίκια θα είναι αρκετά για να καλύψουν τα λοιπά έξοδα της Εταιρείας. Επιπλέον η Εταιρεία έχει εξασφαλίσει τη στήριξη του μετόχου της για να καλύψει κεφαλαιουχικές ανάγκες για τους επόμενους 12 μήνες, αν και εφόσον αυτό απαιτηθεί.

3. Λογιστικές αρχές και μέθοδοι

3.1. Πλαίσιο κατάρτισης

Οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021 έχουν προετοιμαστεί σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα, όπως αυτά έχουν εισαχθεί με τον Ν.4308/2014 (στο εξής «ΕΛΠ»). Τα συγκριτικά στοιχεία για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2020 παρουσιάζονται επίσης σύμφωνα με τα ΕΛΠ.

Τα ποσά εμφανίζονται σε Ευρώ, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά.

Οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, με εξαίρεση τις επενδύσεις σε ακίνητα, τα οποία αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους.

Οι προβλέψεις του Ν.4308/2014 εφαρμόζονται ανάλογα με την κατηγοριοποίηση της εταιρείας ως προς το μέγεθος της. Σύμφωνα με τον Ν.4308/2014, η Εταιρεία κατατάσσεται στις «Μικρές» επιχειρήσεις.

Η σύνταξη των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων προϋποθέτει την άσκηση κρίσης και τη διενέργεια εκτιμήσεων από τη Διοίκηση, τα οποία επηρεάζουν την εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών, τα αναγνωριζόμενα ποσά των εσόδων, εξόδων, περιουσιακών στοιχείων, υποχρεώσεων και γνωστοποιήσεων. Αυτές οι εκτιμήσεις και παραδοχές βασίζονται στην εμπειρία του παρελθόντος και σε λοιπούς παράγοντες που θεωρείται ότι είναι εύλογα για τις περιστάσεις. Τα πραγματικά γεγονότα όμως, μπορεί να διαφέρουν από αυτές τις εκτιμήσεις. Οι εκτιμήσεις και οι σχετικές παραδοχές επανεκτιμώνται σε συνεχή βάση.

Οι λογιστικές εκτιμήσεις γίνονται κυρίως για την εκτίμηση της εύλογης αξίας του επενδυτικού ακινήτου, τον υπολογισμό των αποσβέσεων των ενσώματων περιουσιακών στοιχείων και την απομείωση των απαιτήσεων. Η Εταιρεία, για τα επιμέρους στοιχεία των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, εφαρμόζει τις ακόλουθες λογιστικές αρχές και μεθόδους, στα πλαίσια της βασικής αρχής του δεδουλευμένου.

3.2. Συναλλαγματικές μετατροπές

α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης

Τα στοιχεία των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας επιμετρώνται βάσει του νομίσματος του πρωτεύοντος οικονομικού περιβάλλοντος, στο οποίο η Εταιρεία λειτουργεί («λειτουργικό νόμισμα»). Οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ, που είναι το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρείας και το νόμισμα παρουσίασης των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της.

β) Συναλλαγές και υπόλοιπα

Οι συναλλαγές σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα με τη χρήση των ισοτιμιών που ισχύουν κατά την ημερομηνία των συναλλαγών. Κέρδη και ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές οι οποίες προκύπτουν από την εκκαθάριση τέτοιων συναλλαγών κατά τη διάρκεια της χρήσης και από την μετατροπή των νομισματικών στοιχείων από το ξένο νόμισμα σε Ευρώ με τις ισοτιμίες που ισχύουν την ημερομηνία του ισολογισμού, καταχωρούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων κατά Λειτουργία.

3.3. Ενσώματα πάγια

α) Αρχική αναγνώριση

Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία καταχωρούνται αρχικά στο κόστος κτήσεως, το οποίο περιλαμβάνει κάθε δαπάνη που απαιτείται για να έλθει το στοιχείο στην παρούσα κατάσταση ή θέση ή επιδιωκόμενη χρήση.

β) Μεταγενέστερη αποτίμηση

Μεταγενέστερα της αρχικής καταχωρίσεως, τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία αποτιμώνται στο αποσβέσιμο κόστος (αρχικό κόστος κτήσεως, πλέον κάθε μεταγενέστερη δαπάνη που πληροί τον ορισμό του περιουσιακού στοιχείου), μείον σωρευμένες αποσβέσεις και ζημίες απομείωσης.

Οι αποσβέσεις των ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων υπολογίζονται με τη σταθερή μέθοδο μέσα στην ωφέλιμη ζωή τους, η οποία εκτιμήθηκε ως ακολούθως:

- ❖ Κτίρια και τεχνικά έργα: 25 έτη
- ❖ Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός: 10 έτη

Ζημία απομείωσης καταχωρείται όταν εκτιμάται ότι η λογιστική αξία του στοιχείου έχει υπερβεί την ανακτήσιμη αξία του.

Οι λογιστικές αξίες των ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας ελέγχονται για απομείωση όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι οι λογιστικές αξίες τους είναι μεγαλύτερες από τις ανακτήσιμες. Στην περίπτωση αυτή υπολογίζεται η ανακτήσιμη αξία των ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων και αν οι λογιστικές αξίες υπερβαίνουν την εκτιμώμενη ανακτήσιμη αξία, η σχετική διαφορά καταχωρείται ως ζημία απομείωσης στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων κατά Λειτουργία. Το ανακτήσιμο ποσό των περιουσιακών στοιχείων είναι το μεγαλύτερο μεταξύ της εύλογης αξίας (μείον τα απαιτούμενα για την πώληση έξοδα) και της αξίας χρήσεως αυτών.

γ) Διαγραφή

Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία διαγράφονται κατά την πώλησή τους ή αν η Εταιρεία δεν αναμένει μελλοντικά οικονομικά οφέλη από τη χρησιμοποίησή τους ή την πώλησή τους.

3.4. Επενδύσεις σε ακίνητα

Ακίνητα (γη ή κτήριο ή τμήμα ενός κτηρίου, ή και τα δύο) που είναι ιδιόκτητα ή κατέχονται με χρηματοδοτική μίσθωση και προορίζονται είτε για εκμίσθωση, είτε για αποκόμιση οφέλους από αύξηση της αξίας τους, είτε και για τα δύο, αλλά όχι για ιδιοχρησιμοποίηση ή πώληση αυτών στα πλαίσια της συνήθους δραστηριότητας.

α) Αρχική αναγνώριση

Τα επενδυτικά ακίνητα καταχωρούνται αρχικά στο κόστος κτήσεως, το οποίο περιλαμβάνει κάθε δαπάνη που απαιτείται για να έλθει το στοιχείο στην παρούσα κατάσταση ή θέση ή επιδιωκόμενη χρήση.

β) Μεταγενέστερη αποτίμηση

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 φυσική κατάσταση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε ακινήτου. Αν η πληροφόρηση αυτή δεν είναι διαθέσιμη, η Εταιρεία εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές ή προεξόφληση ταμειακών ροών. Οι αποτιμήσεις αυτές διεξάγονται κάθε έτος από ανεξάρτητους εκτιμητές και συνάδουν με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Επιτροπή των Διεθνών Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

Η μέθοδος της εύλογης αξίας στα υπό κατασκευή ακίνητα εφαρμόζεται μονάχα όταν αυτή μπορεί να επιμετρηθεί με αξιοπιστία.

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 επιδιορθώσεων 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 πωλούνται 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 ταξινομείται στα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία και η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της επαναταξινόμησης θεωρείται το τεκμαρτό κόστος του ακινήτου για λογιστικούς σκοπούς.

γ) Διαγραφή

Τα επενδυτικά ακίνητα διαγράφονται κατά την πώλησή τους ή αν η Εταιρεία δεν αναμένει μελλοντικά οικονομικά οφέλη από τη χρησιμοποίησή τους ή την πώλησή τους.

3.5. Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων

Μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Ένα μη χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο υπόκειται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας του όταν υπάρχουν ενδείξεις απομείωσης, συγκρίνοντας την λογιστική του αξία με την ανακτήσιμη αξία του. Η ανακτήσιμη αξία είναι το μεγαλύτερο ποσό μεταξύ της εύλογης αξίας μείον έξοδα πώλησης και της αξίας λόγω χρήσης. Τέτοιες ενδείξεις μπορεί να είναι:

- η παρατήρηση ότι η αγοραία αξία του περιουσιακού στοιχείου είναι σημαντικά μικρότερη από ότι θα αναμενόταν ως αποτέλεσμα παρόδου του χρόνου ή της κανονικής χρήσης του
- η αχρήστευση ή φυσική ζημία ενός περιουσιακού στοιχείου
- δυσμενείς μεταβολές στο τεχνολογικό, οικονομικό ή νομικό περιβάλλον ή στις αγορές στις οποίες λειτουργεί η Εταιρεία
- επιδείνωση της αναμενόμενης απόδοσης του περιουσιακού στοιχείου
- αύξηση των αγοραίων επιτοκίων ή άλλων αγοραίων δεικτών απόδοσης των επενδύσεων η οποία είναι πιθανό να οδηγήσει σε σημαντική μείωση της ανακτήσιμης αξίας του περιουσιακού στοιχείου.

Όταν η ανακτήσιμη αξία του περιουσιακού στοιχείου είναι μικρότερη από την λογιστική αξία, και η μείωση στην αξία δεν είναι προσωρινή, η λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου μειώνεται στο ποσό της ανακτήσιμης αξίας ενώ η διαφορά καταχωρείται στα έξοδα.

Οι ζημιές απομείωσης αντιστρέφονται μέσω της Κατάστασης Αποτελεσμάτων κατά Λειτουργία όταν οι συνθήκες που οδήγησαν στην αρχική αναγνώριση των ζημιών παύουν να ισχύουν. Η λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου μετά τον αντιστοιχισμό των ζημιών απομείωσης δεν μπορεί να υπερβεί την λογιστική αξία που θα είχε το περιουσιακό στοιχείο, αν δεν είχε αναγνωριστεί εξαρχής η ζημία απομείωσης.

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Η Εταιρεία αξιολογεί σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού εάν υπάρχουν ενδείξεις ότι ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ή μια ομάδα χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων έχει απομειωθεί.

Ενδείξεις απομείωσης θεωρείται ότι υφίσταται όταν:

- α) υπάρχουν προφανείς, σοβαρές χρηματοοικονομικές δυσκολίες του εκδότη ή του υπόχρεου των χρηματοοικονομικών στοιχείων ή
- β) η λογιστική αξία είναι σημαντικά υψηλότερη από την εύλογη αξία αυτών των στοιχείων (όταν η εύλογη αξία υπάρχει) ή
- γ) οι τοπικές, εθνικές ή διεθνείς συνθήκες είναι δυσμενείς και αυξάνουν την πιθανότητα αθέτησης βασικών δεσμεύσεων που απορρέουν από τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία.

Ζημία απομείωσης προκύπτει όταν η λογιστική αξία του στοιχείου είναι μεγαλύτερη από την ανακτήσιμη αξία του. Η ανακτήσιμη αξία είναι το μεγαλύτερο μεταξύ:

- α) της παρούσας αξίας του ποσού που εκτιμάται ότι θα ληφθεί από το περιουσιακό στοιχείο, υπολογιζόμενη με τη χρήση του πραγματικού επιτοκίου και
- β) της εύλογης αξίας του στοιχείου μειωμένη με το απαιτούμενο κόστος πώλησης.

Οι ζημιές απομείωσης αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων κατά Λειτουργία και αναστρέφονται ως κέρδη σε αυτήν όταν οι συνθήκες που τις δημιούργησαν παύουν να ισχύουν. Η αναστροφή γίνεται μέχρι της αξίας που θα είχε το στοιχείο, εάν δεν είχε αναγνωρισθεί ζημιά απομείωσης. Ειδικότερα, για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία του μη κυκλοφορούντος ενεργητικού οι ζημιές απομείωσης αναγνωρίζονται όταν εκτιμάται ότι η απομείωση είναι μόνιμου χαρακτήρα.

3.6. Εμπορικές απαιτήσεις

Οι εμπορικές απαιτήσεις είναι τα ποσά που οφείλονται από τους πελάτες για υπηρεσίες που παρασχέθηκαν σε αυτούς κατά τις συνήθεις δραστηριότητες της Εταιρείας. Εάν η είσπραξη των απαιτήσεων αναμένεται να πραγματοποιηθεί εντός 12 μηνών από το τέλος της χρήσης καταχωρούνται στο κυκλοφορούν ενεργητικό, διαφορετικά, καταχωρούνται στο μη κυκλοφορούν ενεργητικό.

Οι απαιτήσεις από πελάτες καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αποσβεσμένο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, αφαιρουμένων και των ζημιών απομείωσης.

3.7. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Η Εταιρεία θεωρεί ως χρηματικά διαθέσιμα και ισοδύναμα τα μετρητά, τις καταθέσεις όψεως και τις βραχυπρόθεσμες μέχρι 3 μήνες επενδύσεις υψηλής ρευστοποίησης και χαμηλού ρίσκου.

3.8. Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο περιλαμβάνει τις ονομαστικές μετοχές της Εταιρείας. Άμεσα έξοδα για την έκδοση μετοχών εμφανίζονται, αφαιρετικά των ιδίων κεφαλαίων μειωμένα κατά το φόρο εισοδήματος που αναλογεί σε αυτά.

3.9. Εμπορικές υποχρεώσεις

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

Οι εμπορικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται σύμφωνα με τη μέθοδο του αποσβεσμένου κόστους με τη χρήση του πραγματικού επιτοκίου.

3.10. Δάνεια

Τα δάνεια καταχωρούνται αρχικά στο καθαρό ποσό που αναλαμβάνεται, λαμβανομένων υπόψη των ποσών που αφορούν το κόστος που σχετίζεται άμεσα με την ανάληψή τους. Μεταγενέστερα, αποτιμώνται στο αποσβεσμένο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Τυχόν διαφορά μεταξύ του εισπραχθέντος ποσού (καθαρού από σχετικά έξοδα συναλλαγών) και της αξίας εξόφλησης αναγνωρίζεται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων κατά Λειτουργία κατά τη διάρκεια του δανεισμού με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

Τα δάνεια ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, εκτός εάν η Εταιρεία έχει το ανεπιφύλακτο δικαίωμα να αναβάλλει την εξόφληση της υποχρέωσης για τουλάχιστον 12 μήνες μετά από την ημερομηνία αναφοράς.

3.11. Έσοδα

Έσοδα από ενοίκια

Τα έσοδα από ενοίκια αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων κατά Λειτουργία με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της περιόδου της μίσθωσης.

3.12. Τρέχουσα και αναβαλλόμενη φορολογία

Το έξοδο φόρου αποτελείται από τον τρέχοντα φόρο και αναγνωρίζεται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων κατά Λειτουργία.

Ο τρέχων φόρος εισοδήματος υπολογίζεται με βάση την φορολογική νομοθεσία που ισχύει ή ουσιαστικά ισχύει στην Ελλάδα την ημερομηνία σύνταξης των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Η Διοίκηση περιοδικά αξιολογεί την θέση της Εταιρείας στις Φορολογικές Δηλώσεις Εισοδήματος και σε λοιπές δηλώσεις σχετικές με την φορολογία σε σχέση με γεγονότα όπου οι σχετικές ρυθμίσεις χρήζουν ερμηνείας.

Απαιτήσεις και υποχρεώσεις από φόρο εισοδήματος αναγνωρίζονται όταν αναμένεται να εισπραχθούν / πληρωθούν, σε συνέπεια με την καθοδήγηση που παρέχεται από το ΔΛΠ 12 Φόροι Εισοδήματος.

Η Εταιρεία δεν αναγνωρίζει αναβαλλόμενη φορολογία εισοδήματος η εφαρμογή της οποίας είναι προαιρετική σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4308/2014.

3.13. Μισθώσεις

α) Η Εταιρεία ως μισθωτής

Μισθώσεις όπου ουσιαστικά οι κίνδυνοι και τα οφέλη της ιδιοκτησίας διατηρούνται από τον εκμισθωτή ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Οι συνολικές πληρωμές που γίνονται για λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα κατά τη διάρκεια της μίσθωσης με βάση τη σταθερή μέθοδο.

Οι μισθώσεις παγίων όπου η Εταιρεία διατηρεί ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και οφέλη της ιδιοκτησίας ταξινομούνται ως χρηματοδοτικές μισθώσεις. Οι χρηματοδοτικές μισθώσεις κεφαλαιοποιούνται με την έναρξη της μίσθωσης με το κόστος που θα είχε προκύψει εάν το στοιχείο αυτό είχε αγοραστεί, με ταυτόχρονη αναγνώριση αντίστοιχης υποχρέωσης προς την εκμισθωτή οντότητα. Μεταγενέστερα τα εν λόγω πάγια στοιχεία αντιμετωπίζονται όπως τα ιδιόκτητα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία. Τα πάγια που αποκτήθηκαν με χρηματοδοτική μίσθωση αποσβένονται στην μικρότερη περίοδο μεταξύ της ωφέλιμης ζωής των παγίων στοιχείων και της διάρκειας μίσθωσής τους.

Κάθε μίσθωμα επιμερίζεται μεταξύ της υποχρέωσης και των χρηματοοικονομικών εξόδων. Οι αντίστοιχες υποχρεώσεις από μισθώματα, καθαρές από χρηματοοικονομικά έξοδα, απεικονίζονται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις, εκτός από το μέρος που πρέπει να πληρωθεί μέσα στους επόμενους 12 μήνες, το οποίο απεικονίζεται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις. Το μέρος του χρηματοοικονομικού εξόδου που αφορά σε χρηματοδοτικές μισθώσεις αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

Η Εταιρεία δεν είναι μέρος κάποιας σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης.

β) Η Εταιρεία ως εκμισθωτής

Όταν τα περιουσιακά στοιχεία μισθώνονται στα πλαίσια χρηματοδοτικών μισθώσεων, η καθαρή επένδυση στη μίσθωση αναγνωρίζεται ως απαίτηση. Μεταγενέστερα, η απαίτηση χρηματοδοτικής μίσθωσης αντιμετωπίζεται ως χορηγηθέν δάνειο, το δε μίσθωμα διαχωρίζεται σε χρεολύσιο, το οποίο μειώνει το δάνειο και σε τόκο που αναγνωρίζεται ως χρηματοοικονομικό έσοδο. Όταν τα περιουσιακά στοιχεία μισθώνονται στα πλαίσια λειτουργικών μισθώσεων, παρουσιάζονται στον ισολογισμό σύμφωνα με τη φύση του κάθε περιουσιακού στοιχείου. Το έσοδα της μίσθωσης από λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

Η Εταιρεία δεν είναι μέρος κάποιας σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης.

3.14. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές

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

3.15. Αναταξινομήσεις κονδυλίων

Το παρακάτω ποσά της προηγούμενης χρήσης έχουν αναταξινομηθεί έτσι ώστε η Κατάσταση Αποτελεσμάτων της 31/12/2020 να είναι συγκρίσιμη με την Κατάσταση Αποτελεσμάτων της 31/12/2021. Πιο συγκεκριμένα:

Ποσό € 1.246 του Ισολογισμού όπως αναφέρεται στην Σημείωση 14 – «Λοιπά έξοδα, καθαρά», μεταφέρθηκε από το κονδύλι «Λοιπά έξοδα, καθαρά» της Κατάστασης Αποτελεσμάτων στο κονδύλι «Χρηματοοικονομικά έσοδα και έξοδα» της Κατάστασης Αποτελεσμάτων.

Οι παραπάνω αναταξινομήσεις δεν έχουν επίπτωση στην καθαρή θέση και τα αποτελέσματα χρήσης.

4. Επενδύσεις σε ακίνητα

	Επενδυτικά ακίνητα
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2020	21.085.000
Κέρδος από την αναπροσαρμογή της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων	475.000
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2020	21.560.000
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2021	21.560.000
Κέρδος από την αναπροσαρμογή της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων	2.450.000
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2021	24.010.000

Η Εταιρεία έχει στην ιδιοκτησία της επενδυτικό ακίνητο επί της οδού Λ. Κηφισίας 268 στο Χαλάνδρι.

Η εύλογη αξία του επενδυτικού ακινήτου την 31/12/2021 προσδιορίστηκε σε €24.010.000 (31/12/2020: €21.560.000). Για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας χρησιμοποιήθηκε η εισοδηματική μέθοδος (income method) με την προσέγγιση των προεξοφλημένων ταμειακών ροών (Discounted Cash Flows).

Η εκτίμηση του επενδυτικού ακινήτου της Εταιρείας πραγματοποιήθηκε από ανεξάρτητους εκτιμητές με ημερομηνία αναφοράς την 31/12/2021. Παρακάτω παρατίθενται πληροφορίες σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας του επενδυτικού ακινήτου για την 31/12/2021 και την 31/12/2020:

31/12/2021						
Επενδυτικό ακίνητο	Κατηγορία	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%) - Discount rate	Συντελεστής κεφαλαιοποίησης (%) - Exit yield	Εκτίμηση Δ.Τ.Κ. (%) - ERV
Λεωφόρος Κηφισίας 268, Χαλάνδρι	Γραφεία - Θέσεις στάθμευσης	24.010.000	Εισοδηματική μέθοδος (Income approach) - Προσέγγιση μέσω των προεξοφλημένων ταμειακών ροών - Discounted Cash Flows (DCF)	8,05%	6,25%	1,60%
31/12/2020						
Επενδυτικό ακίνητο	Κατηγορία	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%) - Discount rate	Συντελεστής κεφαλαιοποίησης (%) - Exit yield	Εκτίμηση Δ.Τ.Κ. (%) - ERV
Λεωφόρος Κηφισίας 268, Χαλάνδρι	Γραφεία - Θέσεις στάθμευσης	21.560.000	Εισοδηματική μέθοδος (Income approach) - Προσέγγιση μέσω των προεξοφλημένων ταμειακών ροών - Discounted Cash Flows (DCF)	8,30%	6,50%	1,60%

Παρακάτω παρατίθεται η ανάλυση ευαισθησίας της εύλογης αξίας του επενδυτικού ακινήτου σε ενδεχόμενη μεταβολή των οικονομικών μεταβλητών που χρησιμοποιήθηκαν για τη σύνταξη των προεξοφλημένων μελλοντικών ταμειακών ροών της εισοδηματικής μεθόδου. Η ανάλυση βασίζεται σε 5 σημεία, όπου το προεξοφλητικό επιτόκιο και ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης μεταβάλλονται κατά 50 μονάδες βάσης (1 μονάδα βάσης = 0,01%) και η εκτίμηση του Δ.Τ.Κ. κατά 5%. Τα επενδυτικά ακίνητα κατηγοριοποιούνται σε γραφεία και εμπορικά καταστήματα. Συγκεκριμένα:

2021:

Εύλογη Αξία	Συντελεστής κεφαλαιοποίησης					
	0 €	5,25%	5,75%	6,25%	6,75%	7,25%
Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	7,05%	28.680.000 €	27.135.000 €	25.840.000 €	24.735.000 €	23.785.000 €
	7,55%	27.615.000 €	26.140.000 €	24.905.000 €	23.850.000 €	22.940.000 €
	8,05%	26.595.000 €	25.190.000 €	24.010.000 €	23.005.000 €	22.135.000 €
	8,55%	25.625.000 €	24.285.000 €	23.155.000 €	22.195.000 €	21.365.000 €
	9,05%	24.700.000 €	23.415.000 €	22.340.000 €	21.420.000 €	20.630.000 €

Εύλογη Αξία	Εκτίμηση Δ.Τ.Κ.					
	0 €	-10,00%	-5,00%	0,00%	5,00%	10,00%
Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	7,05%	23.320.000 €	24.580.000 €	25.840.000 €	27.100.000 €	28.365.000 €
	7,55%	22.475.000 €	23.690.000 €	24.905.000 €	26.120.000 €	27.330.000 €
	8,05%	21.670.000 €	22.840.000 €	24.010.000 €	25.180.000 €	26.350.000 €
	8,55%	20.900.000 €	22.030.000 €	23.155.000 €	24.280.000 €	25.410.000 €
	9,05%	20.165.000 €	21.255.000 €	22.340.000 €	23.425.000 €	24.515.000 €

2020:

Εύλογη Αξία	Συντελεστής κεφαλαιοποίησης					
	0 €	5,50%	6,00%	6,50%	7,00%	7,50%
Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	7,30%	25.570.000 €	24.280.000 €	23.185.000 €	22.250.000 €	21.440.000 €
	7,80%	24.625.000 €	23.395.000 €	22.355.000 €	21.460.000 €	20.685.000 €
	8,30%	23.730.000 €	22.555.000 €	21.560.000 €	20.705.000 €	19.970.000 €
	8,80%	22.875.000 €	21.750.000 €	20.800.000 €	19.985.000 €	19.280.000 €
	9,30%	22.055.000 €	20.985.000 €	20.075.000 €	19.300.000 €	18.625.000 €

Εύλογη Αξία	Εκτίμηση Δ.Τ.Κ.					
	0 €	-10,00%	-5,00%	0,00%	5,00%	10,00%
Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	7,30%	21.045.000 €	22.115.000 €	23.185.000 €	24.255.000 €	25.330.000 €
	7,80%	20.295.000 €	21.325.000 €	22.355.000 €	23.385.000 €	24.415.000 €
	8,30%	19.580.000 €	20.570.000 €	21.560.000 €	22.550.000 €	23.540.000 €
	8,80%	18.895.000 €	19.850.000 €	20.800.000 €	21.755.000 €	22.705.000 €
	9,30%	18.240.000 €	19.160.000 €	20.075.000 €	20.995.000 €	21.910.000 €

5. Λοιπές απαιτήσεις

	31/12/2021	31/12/2020
Χρεωστικά υπόλοιπα προμηθευτών	140.512	138.203
Έξοδα επομένων χρήσεων	8.963	5.004
Αναμενόμενη πιστωτική ζημιά χρεωστικών υπολοίπων και λοιπών απαιτήσεων	(138.147)	(138.754)
Σύνολο	11.328	4.452

Η μεταβολή της αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς των λοιπών απαιτήσεων έχει ως εξής:

	Αναμενόμενη πιστωτική ζημιά
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2020	137.454
Αναμενόμενη πιστωτική ζημιά	1.300
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2020	138.754
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2021	138.754
Αναστροφή αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς	(607)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2021	138.147

6. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

	31/12/2021	31/12/2020
Καταθέσεις όψεως	11.841	24.081
Ταμειακά διαθέσιμα με περιορισμό χρήσης	413.534	631.311
Σύνολο	425.375	655.392

Τα ταμειακά διαθέσιμα με περιορισμό χρήσης αφορούν τραπεζικούς λογαριασμούς της Εταιρείας, οι οποίοι έχουν χαρακτηριστεί ως «ενέχυρα λογαριασμού μισθωμάτων» και «ενέχυρα λογαριασμού μετρητών» και αφορούν εμπράγματο ασφαλεία επί των δανειακών συμβάσεων της Εταιρείας (Σημείωση 9).

Οι εν λόγω τραπεζικοί λογαριασμοί είναι οι λογαριασμοί της Εταιρείας, μέσω των οποίων η Εταιρεία πραγματοποιεί τις σύνθετες επιχειρηματικές δραστηριότητές της. Τα υπόλοιπα των καταθέσεων όψεως της Εταιρείας κατά το τέλος της κλειόμενης χρήσεως είναι κατατεθειμένα σε ελληνικές τράπεζες κατά ποσοστό 100%.

Οι καταθέσεις της Εταιρείας είναι σε ευρώ και κατατίθενται σε εγχώρια τραπεζικά ιδρύματα με υψηλή πιστοληπτική ικανότητα.

7. Κεφάλαιο

	Αριθμός μετοχών	Ονομαστική αξία	Μετοχικό κεφάλαιο	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2020	152.393	10	1.523.930	1.523.930
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2020	152.393		1.523.930	1.523.930
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2021	152.393	10	1.523.930	1.523.930
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2021	152.393		1.523.930	1.523.930

Επί των μετοχών της Εταιρείας υφίσταται ενέχυρο πρώτης (1^{ης}) τάξης σε εξασφάλιση της σύμβασης πίστωσης με ανοιχτό αλληλόχρεο λογαριασμό που σύναψε η μητρική εταιρεία με την τράπεζα «Τράπεζα Eurobank A.E.» (σημειώσεις 1 και 19.1).

8. Αποθεματικά νόμων

	Τακτικό αποθεματικό
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2020	319.233
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2020	319.233
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2021	319.233
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2021	319.233

Από τις διατάξεις των άρθρων 158-163 του Ν.4548/2018 ρυθμίζεται ο σχηματισμός και η χρησιμοποίηση του τακτικού αποθεματικού ως εξής: Το 5% τουλάχιστον των πραγματικών (λογιστικών) καθαρών κερδών κάθε χρήσεως κρατείται, υποχρεωτικά, για σχηματισμό τακτικού αποθεματικού, μέχρις ότου το συσσωρευμένο ποσό του τακτικού αποθεματικού γίνει τουλάχιστον ίσο με το 1/3 του ονομαστικού μετοχικού κεφαλαίου. Το τακτικό αποθεματικό μπορεί να χρησιμοποιηθεί για κάλυψη ζημιών μετά από απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων, και ως εκ τούτου δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για οποιοδήποτε άλλο λόγο.

9. Δανεισμός

	31/12/2021	31/12/2020
Μακροπρόθεσμος δανεισμός		
Τραπεζικό ομολογιακό δάνειο	11.935.420	12.334.420
Ομολογιακά δάνεια από μητρική εταιρεία	9.929.056	9.932.817
Αναβαλλόμενο κόστος δανεισμού	(25.791)	(68.165)
Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων	21.838.685	22.199.072

Βραχυπρόθεσμος δανεισμός

Τραπεζικό ομολογιακό δάνειο	532.000	532.000
Δεδουλευμένοι τόκοι ομολογιακών δανείων από μητρική εταιρεία - μη πληρωθέντες	93.676	214.912
Αναβαλλόμενο κόστος δανεισμού	(11.802)	(21.700)
Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων	613.874	725.212
Σύνολο δανεισμού	22.452.559	22.924.284

Στον τραπεζικό δανεισμό περιλαμβάνονται αναπόσβεστα αναβαλλόμενα κόστη δανεισμού ποσού € 37.593 (2020: € 89.865) τα οποία αποσβένονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

	31/12/2021	31/12/2020
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	89.865	-
Αναγνώριση	-	106.400
Απόσβεση κόστους χρηματοδότησης	(14.384)	(16.535)
Αναπροσαρμογή δανείου	(37.888)	-
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου	37.593	89.865

Ο συνολικός δανεισμός της Εταιρείας αναλύεται ως εξής:

❖ **Ομολογιακό δάνειο ύψους € 13,3 εκ. με την «Mavani Holdings Limited»**

Στις 27 Δεκεμβρίου 2019 η Εταιρεία σύναψε συμφωνία έκδοσης κοινού ομολογιακού δανείου με τη μητρική της Εταιρεία «Mavani Holdings Ltd», συνολικού ποσού € 13.300.000, με σκοπό την αναχρηματοδότηση του τραπεζικού δανεισμού που είχε η Εταιρεία.

Η βάση υπολογισμού του επιτοκίου για τον εκτοκισμό του ομολογιακού δανείου είναι το τριμηνιαίο Euribor, πλέον περιθωρίου 5,50%.

Η ημερομηνία έναρξης ισχύος της δανειακής σύμβασης είναι η 27^η Δεκεμβρίου 2019 (η «Ημερομηνία Ανάληψης»).

Το ομολογιακό δάνειο είναι πληρωτέο εις ολόκληρο μέχρι τις 27 Δεκεμβρίου 2027. Ωστόσο η Εταιρεία έχει τη δυνατότητα ολικής ή μερικής προπληρωμής στο τέλος κάθε τοκοφόρου περιόδου.

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021, το ύψος του κεφαλαίου του δανείου ανέρχεται σε € 356.345 (31 Δεκεμβρίου 2020: € 356.345) ενώ οι δεδουλευμένοι τόκοι και οι τόκοι υπερημερίας ανέρχονται σε συνολικό ποσό ύψους € 93.675 (31 Δεκεμβρίου 2020: € 68.505).

❖ **Ομολογιακό δάνειο ύψους CHF 9,105 εκ. / € 8,535 εκ. με την «Mavani Holdings Limited»**

Στις 18 Δεκεμβρίου 2019 η Εταιρεία σύναψε συμφωνία έκδοσης κοινού ομολογιακού δανείου με τη μητρική της εταιρεία «Mavani Holdings Ltd», συνολικού ποσού CHF 9.105.000, με σκοπό την αναχρηματοδότηση του τραπεζικού δανεισμού που είχε η Εταιρεία.

Η βάση υπολογισμού του επιτοκίου για τον εκτοκισμό του ομολογιακού δανείου είναι το τριμηνιαίο CHF Libor, πλέον περιθωρίου 2,50%.

Η ημερομηνία έναρξης ισχύος της δανειακής σύμβασης είναι η 18^η Δεκεμβρίου 2019 (η «Ημερομηνία Ανάληψης»).

Το ομολογιακό δάνειο είναι πληρωτέο εις ολόκληρο την 18^η Δεκεμβρίου 2023. Ωστόσο η Εταιρεία έχει τη δυνατότητα ολικής ή μερικής προπληρωμής στο τέλος κάθε τοκοφόρου περιόδου.

Την 29/06/2021 η εταιρεία προχώρησε σε μετατροπή του κοινού ομολογιακού δανείου με την μητρική εταιρεία από Ελβετικό Φράγκο σε Ευρώ, συνολικού ποσού € 8.535.240. Η βάση υπολογισμού του επιτοκίου για τον εκτοκισμό του ομολογιακού δανείου είναι το τριμηνιαίο Euribor, πλέον περιθωρίου 5,50%. Η αλλαγή αυτή συνιστά αλλαγή των αρχικών όρων του δανείου (αλλαγή νομίσματος αναφοράς, περιθωρίου και επιτόκιο). Σύμφωνα με τις πρόνοιες του ΔΠΧΑ 9, όπως αυτές δύναται να αναζητηθούν βάσει του αρ. 17 §7.1 του

ν.4308/2014, η Εταιρεία προχώρησε σε αξιολόγηση των ποσοτικών και ποιοτικών χαρακτηριστικών των νέων όρων του δανείου (νέο νόμισμα αναφοράς, περιθωρίου και επιτόκιο) εν συγκρίσει με το προηγούμενο και κατέληξε στο συμπέρασμα ότι νέοι όροι συνιστούν κατάργηση/από- αναγνώριση της προηγούμενης δανειακής σύμβασης με ταυτόχρονη αναγνώριση νέας. Η καταληκτική ημερομηνία ολοσχερής εξόφλησης του δανείου παρέμεινε η 18^η Δεκεμβρίου 2023.

Το γεγονός αυτό είχε ως αποτέλεσμα την αναγνώριση στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων χρηματοοικονομικού εξόδου συνολικού ύψους € 7.412 (Σημ. 15).

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021, το ύψος του κεφαλαίου του δανείου ανέρχεται σε €8.773.528,93 (2020: €8.429.409) ενώ οι δεδουλευμένοι τόκοι ανέρχονται σε συνολικό ποσό ύψους €2.644.

❖ **Ομολογιακό δάνειο ύψους έως € 2 εκ. με την «Mavani Holdings Limited»**

Στις 3 Φεβρουαρίου 2020 η Εταιρεία σύναψε συμφωνία έκδοσης κοινού ομολογιακού δανείου με τη μητρική της εταιρεία «Mavani Holdings Ltd», συνολικού ποσού έως € 2.000.000, με σκοπό την εξασφάλιση κεφαλαίου κίνησης της Εταιρείας.

Η βάση υπολογισμού του επιτοκίου για τον εκτοκισμό του ομολογιακού δανείου είναι το τριμηνιαίο Euribor, πλέον περιθωρίου 5,50%.

Η ημερομηνία έναρξης ισχύος της δανειακής σύμβασης είναι η 3^η Φεβρουαρίου 2020 (η «Ημερομηνία Ανάληψης»).

Το ομολογιακό δάνειο είναι πληρωτέο εις ολόκληρο μέχρι τις 3 Φεβρουαρίου 2027. Ωστόσο η Εταιρεία έχει τη δυνατότητα ολικής ή μερικής προπληρωμής στο τέλος κάθε τοκοφόρου περιόδου.

Κατά τη διάρκεια της τρέχουσας χρήσης η Εταιρεία αποπλήρωσε το ποσό των € 400.000. Η Εταιρεία έχει λάβει μέχρι στιγμής το ποσό των €1.112.000 από το σύνολο των €2.000.000 που έχει στη δυνατότητά της για εκταμίευση και ως εκ τούτου, έχει στη διάθεσή της μη εκταμιευθέν ποσό ύψους € 888 χιλ.. Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021, το ύψος του κεφαλαίου του δανείου και των κεφαλαιοποιηθέντων τόκων ανέρχεται σε €799.182 ενώ οι δεδουλευμένοι τόκοι ανέρχονται σε €6.864.

❖ **Ομολογιακό δάνειο ύψους € 13,3 εκ. με την «EFG Eurobank Ergasias»**

Στις 27 Δεκεμβρίου 2019 η Εταιρεία προχώρησε σε σύναψη ομολογιακού δανείου με την «EFG Eurobank Ergasias», συνολικού ποσού έως €13.300.000, με σκοπό την αναχρηματοδότηση του τραπεζικού δανεισμού που είχε η Εταιρεία.

Κατά την 30/3/2020 η Εταιρεία προχώρησε στην εκταμίευση του συνόλου του διαθέσιμου δανεισμού. Κατά την εκταμίευση του ποσού, τα συνολικά κόστη εκταμίευσης ανήλθαν στο ποσό των €106.400, τα οποία και καταχωρήθηκαν αρνητικά στο ύψος του εισπραχθέντος κεφαλαίου καθώς αφορούν κόστη που σχετίζονται άμεσα με την ανάληψη του δανεισμού. Μεταγενέστερα, ο υφιστάμενος δανεισμός με την «EFG Eurobank Ergasias» αποτιμάται στο αποσβεσμένο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

Η βάση υπολογισμού του επιτοκίου για τον εκτοκισμό του ομολογιακού δανείου είναι το τριμηνιαίο Euribor, πλέον περιθωρίου 3,10%.

Η ημερομηνία έναρξης ισχύος της δανειακής σύμβασης είναι η 30 Μαρτίου 2020 (η «Ημερομηνία Ανάληψης»).

Σύμφωνα με τους όρους του ομολογιακού δανείου, ο τρόπος αποπληρωμής του κεφαλαίου είναι ο ακόλουθος:

- σε 4 τριμηνιαίες δόσεις εντός του 2020 ύψους €108.395 έκαστην, αρχής γενομένης την 31 Μαρτίου 2020
- σε 8 τριμηνιαίες δόσεις εντός του 2021 και 2022 ύψους €133.000 έκαστην, αρχής γενομένης την 31 Μαρτίου 2021
- σε 4 τριμηνιαίες δόσεις εντός του 2023 ύψους €140.980 έκαστην, αρχής γενομένης την 31 Μαρτίου 2023
- σε 4 τριμηνιαίες δόσεις εντός του 2024 ύψους €149.625 έκαστην, αρχής γενομένης την 31 Μαρτίου 2024
- σε 1 δόση ποσού €10.640.000 την 31 Μαρτίου 2025.

Κατά τη διάρκεια της τρέχουσας χρήσης, η Εταιρεία δεν κατέβαλε μία δόση ύψους € 133.000, η οποία σε συμφωνία με την Τράπεζα ορίστηκε να καταβληθεί στο λήξη του δανείου. Η αλλαγή αυτή συνιστά τροποποίηση των αρχικών όρων του δανείου (τροποποίηση ταμειακών ροών). Σύμφωνα με τις πρόνοιες του ΔΠΧΑ 9, όπως αυτές δύναται να αναζητηθούν βάσει του αρ. 17 §7.1 του ν.4308/2014, η Εταιρεία προχώρησε σε αξιολόγηση των ποσοτικών και ποιοτικών χαρακτηριστικών των νέων όρων του δανείου (νέες ταμειακές ροές) εν συγκρίσει με το προηγούμενο και κατέληξε στο συμπέρασμα ότι νέοι όροι συνιστούν τροποποίηση της προηγούμενης δανειακής συμβάσης.

Το γεγονός αυτό είχε ως αποτέλεσμα την αναγνώριση στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων χρηματοοικονομικού εξόδου συνολικού ύψους € 37.888 το οποίο αφορά το αναπόσβεστο υπόλοιπο των εξόδων έκδοσης της προηγούμενης δανειακής σύμβασης (Σημ. 15).

Μετά και την τροποποίηση του δανείου, η καταληκτική δόση του δανείου στη λήξη της διάρκειάς του αναπροσαρμόζεται σε € 10.773.000.

Στη διάρκεια της κλειόμενης χρήσης, η Εταιρεία προχώρησε σε αποπληρωμή κεφαλαίου του δανείου συνολικού ποσού € 399.000, ποσό το οποίο αντιστοιχεί στις 3 τριμηνιαίες δόσεις εντός του 2021.

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021, το συνολικό ύψος του κεφαλαίου του ομολογιακού δανείου ανέρχεται σε €12.467.420 ενώ το σύνολο των αναπόσβεστο κόστους δανεισμού ανέρχεται σε €37.593.

Επί του επενδυτικού ακινήτου της Εταιρείας υπάρχει προσημείωση υποθήκης πρώτης (α') κατά τάξη προτεραιότητας συνολικού ύψους € 17.290.000 πλέον τόκων και εξόδων.

Εμπράγματα ασφάλεια τραπεζικών ομολογιακών δανείων

- ο Ενέχυρο απαιτήσεων από μισθώματα
- ο Εκχώρηση λόγω ενεχύρου μελλοντικών απαιτήσεων από συναφθσόμενες συμβάσεις μισθώσεως του επενδυτικού ακινήτου
- ο Ενέχυρο λογαριασμού μισθωμάτων και λογαριασμού μετρητών (Σημ. 6)

Τα ομολογιακά δάνεια περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων, οικονομικές δεσμεύσεις τις οποίες θα πρέπει να τηρεί η Εταιρεία. Οι οικονομικές δεσμεύσεις συνδέονται με συγκεκριμένους δείκτες τους οποίους η Εταιρεία τηρεί κατά την ημερομηνία αναφοράς.

10. Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις

<u>Εμπορικές υποχρεώσεις</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Προμηθευτές εσωτερικού	15.544	13.790
Σύνολο	15.544	13.790
<u>Λοιπές υποχρεώσεις</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Δεδουλευμένα έξοδα (α)	11.000	11.000
Δεδουλευμένοι τόκοι δανείων (Σημ. 9, 19)	215	6.249
Λοιπές υποχρεώσεις	-	232
Πιστωτικά υπόλοιπα πελατών	-	45.267
Σύνολο	11.215	62.748
<u>Λοιποί φόροι και τέλη</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Χαρτόσημο μισθωμάτων	41.370	41.021
Λοιποί φόροι	14.978	15.519
Σύνολο	89.810	56.540
Σύνολο εμπορικών και λοιπών υποχρεώσεων	116.569	133.078
<u>Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Ληθφείσες εγγυήσεις (β)	222.841	218.472
Δεδουλευμένοι τόκοι δανείων (Σημ. 9, 19)	9.508	9.852
Σύνολο	232.349	228.324
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	232.349	228.324
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	116.569	133.078
Σύνολο υποχρεώσεων	348.918	361.402

(α) Το ποσό €11.000 των δεδουλευμένων εξόδων της 31 Δεκεμβρίου 2021 αφορά τα δεδουλευμένα έξοδα ελεγκτών ορκωτών-λογιστών για την τρέχουσα χρήση.

(β) Οι λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις αφορούν εγγύηση μισθωμάτων.

11. Έσοδα από μισθώματα

	1/1/2021 έως 31/12/2021	1/1/2020 έως 31/12/2020
Ενοικίαση κτιρίου	1.149.161	1.139.481
Σύνολο	1.149.161	1.139.481

Τα έσοδα από εκμισθώσεις είναι μειωμένα κατά € 174.777 (2020: € 175.305), λόγω της επιβολής μείωσης του ενοικίου από την Κυβέρνηση ως μέτρο στήριξης των πληττόμενων επιχειρήσεων.

12. Λοιπά έσοδα

	1/1/2021 έως 31/12/2021	1/1/2020 έως 31/12/2020
Έσοδα από αναστροφή απομείωσης	607	-
Διαγραφή προσαυξήσεων / τόκων	-	32.624
Λοιπά	1.104	-
Σύνολο	1.711	32.624

Ποσό ύψους €32.624, στη συγκριτική περίοδο αφορά διαγραφή προσαυξήσεων της ρύθμισης Ν.4646/2019 και τόκων, για παραγραφή μερισμάτων.

13. Γενικά λειτουργικά έξοδα

	1/1/2021 έως 31/12/2021	1/1/2020 έως 31/12/2020
Ενοίκιο γραφείου	-	-
Ασφάλιστρα	8.971	8.943
Συντήρηση	9.600	7.500
Αποσβέσεις	-	6.201
Αμοιβές και έξοδα δικηγόρων	5.084	43.838
Αμοιβές και έξοδα λογιστών	11.970	13.264
Αμοιβές και έξοδα λοιπών	32.660	175.050
Φόροι - τέλη	117.962	156.788
Λοιπά έξοδα	416	636
Σύνολο	186.662	412.220

Στο ποσό των €175.050 στο κονδύλι Αμοιβές και έξοδα λοιπών, για τη συγκριτική περίοδο, περιλαμβάνεται ποσό ύψους €98.500, που αφορά εκτιμητές και συμβούλους ακίνητης περιουσίας.

14. Λοιπά έξοδα, καθαρά

	1/1/2021 έως 31/12/2021	1/1/2020 έως 31/12/2020
Φορολογικά πρόστιμα και προσαυξήσεις	723	148.566
Προβλέψεις απομείωσης	-	1.300
Λοιπά έκτακτα έξοδα	-	15.281
Σύνολο λοιπών εξόδων - καθαρών	723	165.148

Ορισμένα κονδύλια της προηγούμενης χρήσης έχουν αναμορφωθεί όπως αναλυτικά περιγράφεται στη σημείωση 3.15.

15. Χρηματοοικονομικά έσοδα και έξοδα

	1/1/2021 έως 31/12/2021	1/1/2020 έως 31/12/2020
Χρηματοοικονομικά έσοδα		
Συναλλαγματικές διαφορές	128.124	-
Σύνολο	128.124	-
Χρηματοοικονομικά έξοδα		
Έξοδα και τόκοι τραπεζικών ομολογιακών δανείων (Σημ. 9)	(401.238)	(310.954)
Απόσβεση αναβαλλόμενου κόστους ομολογιακού τραπεζικού δανεισμού (Σημ. 9)	(14.384)	(16.535)
Τόκοι ομολογιακών δανείων από τη μητρική εταιρεία (Σημ. 19)	(388.931)	(438.969)
Έξοδα από αναπροσαρμογή δανείου	(45.706)	-
Λοιπά	(11.957)	(13.529)
Συναλλαγματικές διαφορές	-	(39.726)
Σύνολο	(862.216)	(819.714)

Ορισμένα κονδύλια της προηγούμενης χρήσης έχουν αναμορφωθεί όπως αναλυτικά περιγράφεται στη σημείωση 3.15.

16. Κατηγορίες και αμοιβές προσωπικού

Η Εταιρεία δεν απασχολεί προσωπικό.

17. Προκαταβολές και πιστώσεις σε μέλη διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών αρχών

Δεν υπάρχουν τέτοια κονδύλια.

18. Σχέσεις ενός περιουσιακού στοιχείου ή μιας υποχρεώσεως με περισσότερα από ένα κονδύλια του ισολογισμού

Δεν υπάρχουν περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις που σχετίζεται με περισσότερα από ένα κονδύλια του ισολογισμού.

19. Συνδεδεμένα μέρη

19.1. Μητρική και τελικός βασικός μέτοχος

Το σύνολο των μετοχών της Εταιρείας ανήκει στην «Mavani Holdings Ltd», 100% θυγατρική της εταιρείας «Redwing S.A. SICAV-SIF-Brook Lane Special Situations Fund» με τελικό μέτοχο την «Redwing S.A. SICAV-SIF».

Η μητρική εταιρεία, «Mavani Holdings Ltd», της Εταιρείας διαθέτει ανοιχτό αλληλόχρεο λογαριασμό, έπειτα από σύναψη της σχετικής σύμβασης με την τράπεζα «Τράπεζα Eurobank A.E.» κατά την διάρκεια της τρέχουσας χρήσης. Στο πλαίσιο των συμφωνιών, αποφασίσθηκε η σύσταση ενέχυρου πρώτης (1^{ης}) τάξης επί του συνόλου (100%) των μετοχών εκδόσεως της Εταιρείας (σημείωση 1).

19.2. Υπόλοιπα και συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Οι συναλλαγές της Εταιρείας με συνδεδεμένα μέρη αφορούν την ανάληψη δανείων από τη μητρική εταιρεία «Mavani Holdings Ltd» (Σημείωση 9). Παρακάτω παρατίθεται η ανάλυση των δανείων:

		2021	2020
α) Ενδοομιλικό δάνειο με Mavani Holdings	Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	356.345	13.300.000
	Καταβολή κεφαλαίου δανείων	-	(12.943.655)
	Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου	356.345	356.345
		31/12/2021	31/12/2020
	Δεδουλευμένοι τόκοι	89.554	67.642
	Τόκοι υπερημερίας	5.625	2.313
	Σύνολο	95.179	69.955
		1/1/2021	1/1/2020
	έως 31/12/2021	έως 31/12/2020	
	Χρεωστικοί τόκοι	19.599	242.000
β) Ενδοομιλικό δάνειο με Mavani Holdings	Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	1.147.063	-
	Δάνεια ληφθέντα μέσα στη χρήση	-	1.112.000
	Κεφαλαιοποιηθέντες τόκοι χρήσης	52.119	35.063
	Καταβολή κεφαλαίου δανείων	(400.000)	-
	Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου	799.182	1.147.063
		31/12/2021	31/12/2020
	Δεδουλευμένοι τόκοι	6.864	9.852
	Σύνολο	6.864	9.852
		1/1/2021	1/1/2020
	έως 31/12/2021	έως 31/12/2020	
	Χρεωστικοί τόκοι	49.131	44.915
γ) Ενδοομιλικό δάνειο με Mavani Holdings	Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	8.429.410	8.388.437
	Τόκοι κεφαλαιοποιηθέντες	462.017	-
	Αναπροσαρμογή δανείου	7.818	-
	Συναλλαγματικές διαφορές	(125.715)	40.973
	Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου	8.773.530	8.429.410
		31/12/2021	31/12/2020
	Δεδουλευμένοι τόκοι	2.644	144.433
	Τόκοι υπερημερίας	-	1.974
	Σύνολο	2.644	146.407
		1/1/2021	1/1/2020
	έως 31/12/2021	έως 31/12/2020	
	Χρεωστικοί τόκοι	311.875	146.756
Σύνολο	Τόκοι υπερημερίας	2.700	1.974
		314.575	148.730

δ) Απαιτήσεις

	31/12/2021	31/12/2020
ΣΩΣΟΡΟΣ ΑΚΕ	100.047	100.047
Μείον: Πρόβλεψη επισφάλειας	(100.047)	(100.047)
Σύνολο	-	-

20. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

α) Δεν υπάρχουν επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές καθώς και αποφάσεις δικαστικών ή διαιτητικών οργάνων που να έχουν επίπτωση στην οικονομική κατάσταση ή λειτουργία της Εταιρείας.

β) Σύμφωνα με το άρθρο 65Α του Ν.4174/2013, από τη χρήση 2011, οι νόμιμοι ελεγκτές και τα ελεγκτικά γραφεία που διενεργούν υποχρεωτικούς ελέγχους σε ανώνυμες εταιρίες υποχρεούνται στην έκδοση ετήσιας Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης ως προς την εφαρμογή των φορολογικών διατάξεων σε φορολογικά αντικείμενα. Με το άρθρο 56 του Ν. 4410/3.8.2016 για τις χρήσεις από 1.1.2016, η έκδοση της Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης καθίσταται προαιρετική.

Η Εταιρεία δε έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις 2016 – 2018 ούτε έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών που προβλέπεται από το άρθρο 82 παράγραφος 5 Ν. 2238/1994 και από το άρθρο 65Α του Ν.4174/2013. Με το άρθρο 56 του Ν. 4410/3.8.2016, για τις χρήσεις από 1/1/2016 η έκδοση φορολογικού πιστοποιητικού έγινε προαιρετική. Οι φόροι που ενδεχομένως προκύπτουν σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο για τις ανωτέρω χρήσεις δεν είναι εφικτό να προβλεφθούν και για τον λόγο αυτό δεν έχει διενεργηθεί πρόβλεψη στις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Για τη χρήσεις που έληξαν την 31 Δεκεμβρίου 2019 και 2020 η Εταιρεία ελέγχθηκε σύμφωνα με το Ν.4174/2013 και έλαβε πιστοποιητικό φορολογικής συμμόρφωσης από την Deloitte Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών χωρίς επιφύλαξη, ενώ για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2021 ο φορολογικός έλεγχος της Εταιρείας ήδη διενεργείται από την Deloitte Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών. Ο έλεγχος ευρίσκεται σε εξέλιξη και αναμένεται να ολοκληρωθεί μετά την υπογραφή των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, εντούτοις από την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου, η Διοίκηση της Εταιρείας δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν από αυτές που καταχωρήθηκαν και που απεικονίζονται στις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Σύμφωνα με την ΠΟΛ 1006/5.1.2016 δεν εξαιρούνται από τη διενέργεια τακτικού φορολογικού ελέγχου από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές οι επιχειρήσεις για τις οποίες εκδίδεται φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επιφυλάξεις για παραβάσεις της φορολογικής νομοθεσίας. Συνεπώς οι φορολογικές αρχές είναι δυνατόν να επανέλθουν και να διενεργήσουν το δικό τους φορολογικό έλεγχο.

Ωστόσο εκτιμάται από τη Διοίκηση της Εταιρείας ότι τα αποτελέσματα από τέτοιους μελλοντικούς ελέγχους από τις φορολογικές αρχές αν τελικά πραγματοποιηθούν δεν θα έχουν σημαντική επίπτωση στην οικονομική θέση της Εταιρείας.

21. Γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς

Οι στρατιωτικές ενέργειες και τα γεωπολιτικά γεγονότα στην Ουκρανία τον Φεβρουάριο, Μάρτιο, Απρίλιο και Μάιο του 2022 έχουν οδηγήσει σε αυξήσεις του ενεργειακού κόστους που επηρεάζουν διαδοχικά τις τιμές των πρώτων υλών, δημιουργώντας περαιτέρω πληθωριστικές πιέσεις. Η Εταιρεία δεν αναμένει, για το προσεχές μέλλον, τα γεγονότα αυτά να επηρεάσουν απευθείας τις δραστηριότητές της, ωστόσο η όποια επίπτωση των γεγονότων αυτών εξαρτάται από τον τρόπο με τον οποίο η κρίση θα εξελιχθεί. Δεδομένης της αβεβαιότητας που υφίσταται δεν είναι εφικτό να εκτιμηθεί με αξιοπιστία η μελλοντική οικονομική επίπτωση. Σε κάθε περίπτωση, η Διοίκηση παρακολουθεί τα γεγονότα και βρίσκεται σε διαδικασία αξιολόγησης των ενδεχόμενων επιπτώσεων.

Μετά και των ανωτέρω, δεν υπάρχουν μεταγενέστερα της 31 Δεκεμβρίου 2021 γεγονότα, που να αφορούν την Εταιρεία, στα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα.

Αθήνα, 23 Μαΐου 2022

Ο Πρόεδρος & Διευθύνων
Σύμβουλος

Μέλος Διοικ. Συμβουλίου

Francis Aziz
Αρ. Διαβ.

Κουκουλάκης Βασίλειος -
Ιωάννης
Α.Δ.Τ.

Ο Προϊστάμενος Λογιστηρίου
Ευάγγελος Μαυρογιάννης
ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ 0085923



PwC ACCOUNTING A.E.
ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ 1494

Στη συνέχεια ο Πρόεδρος της ΓΣ ανέγνωσε την από 23/05/2022 έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου επί των ως άνω χρηματοοικονομικών καταστάσεων, στην οποία αναπτύσσονται διεξοδικά τα πεπραγμένα της διοικήσεως και τα αποτελέσματα που πραγματοποιήθηκαν κατά την κλειόμενη διαχειριστική χρήση 2021, η οποία ενυπάρχει και σε ενιαίο τεύχος με τις ως άνω συνταχθείσες σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας.

Η έκθεση διαχείρισης του ΔΣ έχει ως ακολούθως:

Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας με την επωνυμία ΙΠΠΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Έχουμε την τιμή να υποβάλλουμε τα υπό του Ν.4548/2018 «περί ανώνυμων εταιρειών», όπως αυτός ισχύει σήμερα, προβλεπόμενα οικονομικά στοιχεία και ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που περιλαμβάνουν τον Ισολογισμό της 31/12/2021, την Κατάσταση Αποτελεσμάτων κατά Λειτουργία και το Προσάρτημα (σημειώσεις) επί των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 31/12/2021, σύμφωνα με τα όσα προβλέπονται στο άρθρο 29 του Ν.4308/2014.

Οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις εμφανίζουν με απόλυτη σαφήνεια, την πραγματική εικόνα της περιουσιακής διάρθρωσης, της χρηματοοικονομικής θέσης και των αποτελεσμάτων χρήσεως της «ΙΠΠΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (η Εταιρεία).

1. ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΥ ΜΟΝΤΕΛΟΥ

Η Εταιρεία ιδρύθηκε το 2007 με την έδρα της να βρίσκεται στην Ελλάδα, στο Δήμο Αθηνών.

Η Εταιρεία είναι εγγεγραμμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών (Γ.Ε.ΜΗ.) με αριθμό 7083301000 και η διάρκειά της έχει ορισθεί για 50 έτη.

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στην αγορά, μεταπώληση και εκμετάλλευση με κέρδος κάθε είδους ακινήτων (οικοπέδων, οικιών, αγροτεμαχίων, διαμερισμάτων, καταστημάτων) στην Ελλάδα και στην αλλοδαπή.

2. ΑΡΧΕΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΣΩΤΕΡΙΚΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

Η Εταιρεία διοικείται από το Διοικητικό της Συμβούλιο, το οποίο απαρτίζεται από 2 εκτελεστικά και 1 μη εκτελεστικό μέλος. Η διάρκεια της θητείας του είναι πενταετής και λήγει την 25/10/2026, παρατεινόμενη αυτόματα μέχρι την πρώτη Τακτική Γενική Συνέλευση που θα συνέλθει μετά την λήξη της θητείας.

3. ΑΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΕΤΗΣΙΑΣ ΧΡΗΣΗΣ

Χρηματοοικονομική επίδοση και θέση της Εταιρείας

Κύκλος Εργασιών: Για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021, το σύνολο του κύκλου εργασιών ύψους €1.149 χιλ., που προκύπτει κυρίως από την εκμίσθωση ακινήτων, παρουσίασε αύξηση 0,85%, σε σχέση με την προηγούμενη χρήση όπου ο αντίστοιχος κύκλος εργασιών ανήλθε σε €1.139 χιλ.. Ο κύκλος εργασιών επηρεάζεται κυρίως λόγω των μέτρων της πολιτείας που έχουν νομοθετηθεί εξαιτίας της πανδημίας του COVID-19.

Επενδυτικό ακίνητο: Το επενδυτικό ακίνητο που έχει στην κατοχή της η Εταιρεία εκτιμήθηκε σε εύλογη αξία ποσού €24.010 χιλ. (2020: €21.560 χιλ.). Λόγω αυτής της αναπροσαρμογής η Εταιρεία αναγνώρισε στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων κατά Λειτουργία κέρδος από αναπροσαρμογή της εύλογης αξίας του επενδυτικού ακινήτου ποσού €2.450 χιλ. (2020: €475 χιλ.).

Γενικά λειτουργικά έξοδα: Τα γενικά λειτουργικά έξοδα της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31/12/2021 ανήλθαν σε €187 χιλ. (2020: €412 χιλ.) παρουσιάζοντας μείωση 54,72%, η οποία οφείλεται κυρίως στις μειωμένες δαπάνες σε αμοιβές τρίτων συνολικού ποσού €190 χιλ. και στην αντίστοιχη μείωση λοιπών φόρων και τελών ύψους €39 χιλ..

Χρηματοοικονομικά έξοδα: Τα χρηματοοικονομικά έξοδα της Εταιρείας ανήλθαν σε €862 χιλ. (2020: €820 χιλ.) παρουσιάζοντας αύξηση 5,18%.

Κέρδη προ φόρων: Τα κέρδη προ φόρων, για τη χρήση που έληξε την 2021, ανήλθαν σε €2.679 χιλ. (2020: €250 χιλ.) παρουσιάζοντας αύξηση 971,66%. Η αύξηση αυτή οφείλεται κυρίως στο κέρδος από αναπροσαρμογή της εύλογης αξίας του επενδυτικού ακινήτου, κέρδος αυξημένο κατά €1.975 χιλ. σε σχέση με τη συγκριτική περίοδο.

Τα κυριότερα μεγέθη της Εταιρείας, όπως αυτά αποτυπώνονται στον Ισολογισμό της, είναι τα εξής (σε χιλ. €):

	31/12/2021	31/12/2020
Επενδύσεις σε ακίνητα	24.010	21.560
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	425	655
Λοιπές απαιτήσεις	11	4
Ίδια κεφάλαια	1.645	(1.034)
Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων	22.453	22.924
Σύνολο λοιπών βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	117	133

Οικονομικοί δείκτες

Ακολουθούν οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρείας ώστε να παρέχουν πληρέστερη πληροφόρηση για τη χρήση που έκλεισε:

Αριθμοδείκτες αποδοτικότητας

		31/12/2021		31/12/2020	
Αποδοτικότητα επενδυμένων κεφαλαίων	Καθαρά αποτελέσματα προ φόρων	2.679.395	10,96%	250.023	1,12%
	Συνολικό ενεργητικού	24.446.703		22.251.517	
Αποδοτικότητα ιδίων κεφαλαίων	Καθαρά αποτελέσματα προ φόρων	2.679.395	162,86%	250.023	-24,18%
	Ίδια κεφάλαια	1.645.226		(1.034.168)	

Αριθμοδείκτες ρευστότητας

Δείκτης κυκλοφοριακής ρευστότητας	Κυκλοφορούν ενεργητικό	31/12/2021 436.703	59,79%	31/12/2020 691.517	80,57%
	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	730.443		858.289	
Ταμειακής ρευστότητας	Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	31/12/2021 425.375	58,24%	31/12/2020 655.392	76,36%
	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	730.443		858.289	

Αριθμοδείκτες διαρθρωτικής ισορροπίας

Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς ίδια κεφάλαια	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	31/12/2021 730.443	44,40%	31/12/2020 858.289	-82,99%
	Ίδια κεφάλαια	1.645.226		(1.034.168)	
Ίδια κεφάλαια προς σύνολο υποχρεώσεων	Ίδια κεφάλαια	31/12/2021 1.645.226	7,22%	31/12/2020 (1.034.168)	-4,44%
	Σύνολο υποχρεώσεων	22.801.477		23.285.685	
Κυκλοφορούν ενεργητικό προς συνολικό ενεργητικό	Κυκλοφορούν ενεργητικό	31/12/2021 436.703	1,79%	31/12/2020 691.517	3,11%
	Σύνολο ενεργητικού	24.446.703		22.251.517	

Αριθμοδείκτες δραστηριότητας

Κυκλοφοριακή ταχύτητα ενεργητικού	Έσοδα από μισθώματα Σύνολο ενεργητικού	31/12/2021	4,70%	31/12/2020	5,12%
		1.149.161 24.446.703		1.139.481 22.251.517	
Δείκτης καθαρού κέρδους / (ζημίας)	Καθαρά αποτελέσματα μετά φόρων Έσοδα από μισθώματα	1/1/2021 έως 31/12/2021	233,16%	1/1/2020 έως 31/12/2020	21,94%
		2.679.395 1.149.161		250.023 1.139.481	

Αριθμοδείκτες οικονομικής μόχλευσης

Σύνολο ενεργητικού προς σύνολο ιδίων κεφαλαίων	Σύνολο ενεργητικού Ίδια κεφάλαια	31/12/2021	1485,92%	31/12/2020	-2151,64%
		24.446.703 1.645.226		22.251.517 (1.034.168)	
Δείκτης δανειακής επιβάρυνσης	Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων Σύνολο παθητικού	31/12/2021	91,84%	31/12/2020	103,02%
		22.452.560 24.446.703		22.924.284 22.251.517	

Αριθμοδείκτες χρηματοδότησης παγίων

Δείκτης χρηματοδότησης παγίων	Ίδια κεφάλαια Επενδυτικά ακίνητα	31/12/2021	6,85%	31/12/2020	-4,80%
		1.645.226 24.010.000		(1.034.168) 21.560.000	
Δείκτης παγίων προς μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	Επενδυτικά ακίνητα Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	31/12/2021	108,79%	31/12/2020	96,13%
		24.010.000 22.071.034		21.560.000 22.427.396	

4. ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΑΝΑΜΕΝΟΜΕΝΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΓΙΑ ΤΟ 2022

Η οικονομία της Ελλάδας επλήγη σοβαρά από την πανδημία COVID-19, όπου μία σειρά από αντίμετρα ελήφθησαν για τον περιορισμό της εξάπλωσής της το 2020. Ο αντίκτυπος της κρίσης είναι μεγάλος λόγω της σημασίας του τομέα φιλοξενίας στην Ελλάδα και του υψηλού αριθμού μικρών επιχειρήσεων, οι οποίες είναι ιδιαίτερα ευάλωτες. Η έναρξη το πρώτο διάστημα του 2021 και επέκταση του εμβολιαστικού προγράμματος επέφερε σταδιακή άρση των περιοριστικών μέτρων αλλά η επιδείνωση των επιδημιολογικών δεδομένων, κυρίως λόγω των μεταλλάξεων του κορωνοϊού περιόρισε τους ρυθμούς ανάπτυξης της οικονομίας.

Κατά το πρώτο εξάμηνο του 2021 το πραγματικό ΑΕΠ σημείωσε αύξηση κατά 9,5% σε ετήσια βάση*. Αυτό οφείλεται κυρίως στην ανάκαμψη της ιδιωτικής κατανάλωσης που προήλθε από την αύξηση του διαθέσιμου εισοδήματος και στην αύξηση των εξαγωγών και των υπηρεσιών. Επίσης, η αύξηση της δημόσιας κατανάλωσης και της επενδυτικής δαπάνης των εταιριών στήριξε την εγχώρια ζήτηση, η οποία επηρεάστηκε αρνητικά από την αυξημένη εισαγωγή αγαθών και υπηρεσιών. Όσον αφορά την προσφορά, υπήρξε ανάκαμψη των υπηρεσιών (κυρίως λόγω του τουρισμού), αλλά και της βιομηχανίας και των κατασκευών.

Παρά τη συνεχιζόμενη ανοδική πορεία των εξαγωγών όμως, το έλλειμμα του ισοζυγίου αγαθών διευρύνθηκε, καθώς οι εισαγωγές αυξήθηκαν περισσότερο από τις εξαγωγές σε απόλυτο μέγεθος, ως αποτέλεσμα της συνεχιζόμενης αύξησης της βιομηχανικής παραγωγής και της ανάκαμψης των επενδύσεων και της κατανάλωσης.

Αξίζει να σημειωθεί ότι οι προσδοκίες των επιχειρήσεων σε όλους τους κλάδους βελτιώθηκαν και παρέμειναν σε υψηλά επίπεδα κατά την διάρκεια του έτους. Ο δείκτης εμπιστοσύνης των καταναλωτών κατέγραψε επιδείνωση το δεύτερο εξάμηνο του έτους, ενδεχομένως λόγω της αβεβαιότητας σχετικά με την εξέλιξη της πανδημίας, αλλά και λόγω των πληθωριστικών πιέσεων.

Η απασχόληση συνέχισε την καθοδική πορεία τους πρώτους μήνες του 2021, παρόλα αυτά η επίδραση της πανδημίας στην αγορά εργασίας ήταν περιορισμένη, καθώς τα μέτρα που ελήφθησαν για τη στήριξη του

εισοδήματος και της απασχόλησης αποδείχθηκαν αποτελεσματικά.* Η ανάκαμψη της οικονομικής δραστηριότητας και η έναρξη της τουριστικής περιόδου οδήγησαν σε αύξηση του αριθμού των απασχολούμενων και σε περαιτέρω υποχώρηση του ποσοστού ανεργίας ήδη από το β' τρίμηνο του έτους.

Η ελληνική αγορά ακινήτων ανέκαμψε σχετικά γρήγορα το 2021, τόσο στα επαγγελματικά όσο και στα οικιστικά ακίνητα. Αναφορικά με τα οικιστικά ακίνητα, το ενδιαφέρον συγκεντρώνεται στο τμήμα της αγοράς που συνδέεται με τον τουρισμό και τις επενδύσεις.

Ο πληθωρισμός άρχισε να καταγράφει θετικό ετήσιο ρυθμό από τον Ιούνιο του 2021, καθώς η οικονομική δραστηριότητα ανέκαμψε και παράλληλα εκδηλώθηκαν πληθωριστικές πιέσεις, λόγω κυρίως των διαταράξεων στις αλυσίδες προσφοράς και της μεγάλης ανόδου των διεθνών τιμών της ενέργειας.

Επιπρόσθετα, οι επιδράσεις της ενεργειακής κρίσης και της αύξησης στην παγκόσμια ζήτηση ενέργειας που ξεκίνησαν το 2021 συνεχίζονται και στο 2022 με αυξήσεις τιμών ενέργειας που επηρεάζουν διαδοχικά τις τιμές των πρώτων υλών, σε παγκόσμιο επίπεδο αλλά και ιδιαιτέρως τις χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης συμπεριλαμβανόμενης και της Ελλάδας. Ο πόλεμος που ξέσπασε στην Ουκρανία τον Φεβρουάριο του 2022, έχει επιδεινώσει ακόμα περισσότερο την αύξηση των τιμών ενέργειας και το κόστος των πρώτων υλών, δημιουργώντας περαιτέρω πληθωριστικές πιέσεις.

Το 2022 ο ρυθμός ανάπτυξης προβλέπεται ότι θα διαμορφωθεί σε 5,0% και το 2023 σε 3,9%, υπό την προϋπόθεση ότι η οικονομία θα συνεχίσει να ενισχύεται σημαντικά από το διεθνή τουρισμό, την ανάκαμψη της ευρωζώνης και την επιτάχυνση των επενδύσεων.

Εκτιμάται ότι θα αυξηθούν με υψηλότερους ρυθμούς το 2022 οι εξαγωγές αγαθών, καθώς θα βελτιώνεται το διεθνές περιβάλλον και θα αποκαθίστανται οι διεθνείς αλυσίδες προσφοράς. Οι εξαγωγές υπηρεσιών, ιδιαίτερα ο τουρισμός, εκτιμάται ότι θα κινηθούν ανοδικά, μετά τη σημαντική πτώση που κατέγραψαν ως αποτέλεσμα των μέτρων που είχαν ληφθεί σε παγκόσμιο επίπεδο για τον περιορισμό της υγειονομικής κρίσης. Παράλληλα όμως, ανοδικά αναμένεται να κινηθούν και οι εισαγωγές, σε συνάφεια με την ανάκαμψη της εγχώριας ζήτησης, ιδίως των επενδύσεων.

Η Εταιρεία δεν αναμένει, για το προσεχές μέλλον, τα γεγονότα αυτά να επηρεάσουν απευθείας τις δραστηριότητές της. Εντούτοις, ενδέχεται στο προσεχές μέλλον, οι τιμές των αγαθών και υπηρεσιών και κατ'επέκταση και οι αξίες των ακινήτων, να αυξηθούν. Σε κάθε περίπτωση, η Διοίκηση παρακολουθεί τα γεγονότα και βρίσκεται σε διαδικασία αξιολόγησης των ενδεχόμενων επιπτώσεων.

Η Εταιρεία, σε συνδυασμό με τη μητρική της, εκτιμά διαρκώς την κατάσταση και τις πιθανές επιπτώσεις της προκειμένου να διασφαλίσει ότι λαμβάνονται έγκαιρα όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα και οι κατάλληλες ενέργειες για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητές της.

Επιπρόσθετα, η Εταιρεία προβλέπει κέρδη στη χρήση του 2022 λόγω του ότι τα εισοδήματα από ενοίκια θα είναι αρκετά για να καλύψουν τα λοιπά έξοδα της Εταιρείας. Επιπλέον η Εταιρεία έχει εξασφαλίσει τη στήριξη του μετόχου της για να καλύψει κεφαλαιουχικές ανάγκες για τους επόμενους 12 μήνες, αν και εφόσον αυτό απαιτηθεί.

5. ΚΥΡΙΟΤΕΡΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΚΑΙ ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΕΣ

Η Εταιρεία εκτίθεται σε διάφορους χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως, ενδεικτικά, κινδύνους αγοράς (συναλλαγματικό κίνδυνο, κίνδυνο επιτοκίων και κίνδυνο μεταβολής τιμών), πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας. Οι χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι σχετίζονται με τα παρακάτω χρηματοοικονομικά μέσα: ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, δανειακές υποχρεώσεις, λοιπές απαιτήσεις καθώς και εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις.

Κίνδυνος αγοράς

Συναλλαγματικός κίνδυνος

Ο συναλλαγματικός κίνδυνος προκύπτει λόγω των συναλλαγών σε ξένο νόμισμα. Πλην ενός ομολογιακού δανείου από τη μητρική εταιρεία, το οποίο είναι εκφρασμένο σε CHF και ο συναλλαγματικός κίνδυνος κρίνεται σχετικά περιορισμένος, η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε περαιτέρω συναλλαγματικό κίνδυνο καθώς ουσιαστικά όλα τα έξοδά της, τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις προκύπτουν/είναι εκφρασμένα σε Ευρώ, το λειτουργικό νόμισμα και το νόμισμα παρουσίασης της Εταιρείας.

Κίνδυνος ταμειακών ροών λόγω μεταβολής των επιτοκίων

Η Εταιρεία έχει στο ενεργητικό της έντοκα στοιχεία που περιλαμβάνουν τις καταθέσεις όψεως. Αντιστοίχως, η Εταιρεία έχει στο παθητικό έντοκα στοιχεία που περιλαμβάνουν το ομολογιακό δάνειο από τη μητρική εταιρεία. Η Εταιρεία εκτίθεται στον κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια των προαναφερθέντων εντόκων στοιχείων ενεργητικού και παθητικού.

Η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη σε διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν τη χρηματοοικονομική της θέση καθώς και τις ταμειακές της ροές. Το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων αλλαγών και να δημιουργούνται ζημιές ή να μειώνεται κατά την εμφάνιση απρόοπτων γεγονότων. Η Εταιρεία παρακολουθεί συστηματικά και σε συνεχή βάση τις διακυμάνσεις των επιτοκίων και αξιολογεί την ανάγκη λήψης σχετικών θέσεων για την αντιστάθμιση των κινδύνων, όταν και εφόσον αυτοί κρίνονται σημαντικοί. Τα δάνεια της Εταιρείας, πλην του ομολογιακού δανείου με τη μητρική εταιρεία το οποίο είναι εκφρασμένο σε CHF κι έχει επιτόκιο αναφοράς το CHF Libor, έχουν το ίδιο επιτόκιο (Euribor) ως σημείο αναφοράς. Κατά τη διάρκεια της χρήσης, ο δανεισμός της Εταιρείας με κυμαινόμενο επιτόκιο ήταν εκφρασμένος σε Ευρώ.

Ανάλυση ευαισθησίας δανείων της Εταιρείας σε μεταβολές επιτοκίων

Εάν την 31 Δεκεμβρίου 2021 τα επιτόκια δανεισμού ήταν αυξημένα / μειωμένα κατά 1%, ενώ οι λοιπές μεταβλητές παρέμεναν σταθερές, τα αποτελέσματα χρήσης της Εταιρείας θα ήταν μειωμένα / αυξημένα κατά €227 χιλ. (2020: €221 χιλ.). Αναλογικά θα επηρεαζόταν και η καθαρή θέση της Εταιρείας.

Μεταβολές στις αξίες των ακινήτων (κίνδυνος τιμών)

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας των ακινήτων και μισθωμάτων, η οποία μπορεί να προέρχεται:

- i) από τις εξελίξεις στην κατηγορία που δραστηριοποιείται η Εταιρεία
- ii) από τα χαρακτηριστικά των ακινήτων ιδιοκτησίας της και
- iii) από γεγονότα που αφορούν τους υφιστάμενους μισθωτές της Εταιρείας
- ii) από τον πληθωρισμό (αφορά την αβεβαιότητα για την πραγματική αξία των επενδύσεων της Εταιρείας από ενδεχόμενη σημαντική αύξηση του)

Η Εταιρεία ελαχιστοποιεί την έκθεσή της στον κίνδυνο αυτό, καθώς το μισθωτήριο της Εταιρείας για το επενδυτικό της ακίνητο αφορά σε μακροπρόθεσμη λειτουργική μίσθωση με μισθωτή υψηλής πιστοληπτικής ικανότητας για αορίστου χρόνου διάρκεια. Επίσης, οι ετήσιες αναπροσαρμογές των μισθωμάτων συνδέονται με το Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (Δ.Τ.Κ.) και σε περίπτωση αρνητικού πληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση στα μισθώματα.

Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλομένων να εκπληρώσουν τις συμβατικές τους υποχρεώσεις. Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021 η Εταιρεία έχει συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τις λοιπές απαιτήσεις, οι οποίες αφορούν κυρίως χρεωστικά υπόλοιπα προμηθευτών.

Η Διοίκηση, λαμβάνοντας υπόψη τα ανοιχτά υπόλοιπα των εμπορικών απαιτήσεων κατά την ημερομηνία αναφοράς, εφάρμοσε την απλοποιημένη προσέγγιση για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών και εκτίμησε σφόδρα ότι δεν αναμένονται σημαντικές πιστωτικές ζημιές σε περίπτωση αθέτησης των συμφωνηθέντων όρων. Επιπρόσθετα, η συμφωνία μίσθωσης ακινήτου πραγματοποιούνται με πελάτη-μισθωτή με υψηλής πιστοληπτική ικανότητα. Ως εκ τούτου, η Εταιρεία δεν προχώρησε στην αναγνώριση πρόβλεψης απομείωσης.

Σημειώνεται ότι για το σύνολο των λοιπών απαιτήσεων της Εταιρείας ύψους €149 χιλ. (2020: €143 χιλ.) έχει σχηματισθεί πρόβλεψη απομείωσης ύψους €138 χιλ. (2020: €139 χιλ.).

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Οι καταθέσεις σε τράπεζες και χρηματοπιστωτικά ιδρύματα περιλαμβάνουν καταθέσεις όψεως. Μόνο τράπεζες και χρηματοπιστωτικά ιδρύματα με καλή φήμη και υψηλή πιστοληπτική ικανότητα γίνονται δεκτά.

Η μακροπρόθεσμη πιστοληπτική αξιολόγηση την 31η Δεκεμβρίου 2021 και την 31η Δεκεμβρίου 2020 (σύμφωνα με τον οίκο αξιολόγησης Moody's) έχει ως ακολούθως:

Καταθέσεις όψεως και διαθέσιμα με περιορισμό χρήσης	31/12/2021	31/12/2020
B2	424.252	-
B3	1.123	-
Caa1	-	644.195
Caa2	-	11.198
Σύνολο	425.375	655.392

Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας της Εταιρείας αντιπροσωπεύει τον κίνδυνο της Εταιρείας να μην έχει επαρκείς ταμειακές ροές προκειμένου να μπορεί να ανταποκριθεί στις οικονομικές και εμπορικές της υποχρεώσεις στους συμφωνηθέντες όρους.

Για τη διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας η Εταιρεία προϋπολογίζει και παρακολουθεί τακτικά τις χρηματοροές της για να εξασφαλίσει ότι διαθέτει επαρκή ρευστότητα για την κάλυψη των αναγκών της. Ο προϋπολογισμός των ταμειακών ροών της Εταιρείας λαμβάνει υπόψη τα σχέδια της Εταιρείας για τη χρηματοδότηση του χρέους, την τήρηση των συμβατικών όρων των συμβάσεων δανεισμού και εφόσον συντρέχει περίπτωση, τις εφαρμόσιμες εξωτερικές ρυθμιστικές ή νομικές απαιτήσεις.

Η ρευστότητα της Εταιρείας παρακολουθείται από τη Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα. Στον ακόλουθο πίνακα παρουσιάζεται η ανάλυση με τις λήξεις των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2021 και 2020 αντίστοιχα:

	31/12/2021				
	Εντός 1 έτους	1 έως 2 έτη	2 έως 5 έτη	Άνω των 5 ετών	Σύνολο
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	26.759	-	-	222.841	249.600
Τραπεζικό ομολογιακό δάνειο	917.547	935.140	11.875.941	-	13.728.628
Ομολογιακά δάνεια από μητρική εταιρεία	19.384	19.599	71.242	13.636.630	13.746.855
Σύνολο	963.690	954.739	11.947.183	13.859.471	27.725.083

	31/12/2020				
	Εντός 1 έτους	1 έως 2 έτη	2 έως 5 έτη	Άνω των 5 ετών	Σύνολο
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	76.538	-	-	228.324	304.862
Τραπεζικό ομολογιακό δάνειο	930.088	913.367	12.596.248	-	14.439.703
Ομολογιακά δάνεια από μητρική εταιρεία	161.918	162.133	8.630.794	2.009.797	10.964.642
Σύνολο	1.168.544	1.075.500	21.227.042	2.238.121	25.709.207

Τα παραπάνω ποσά απεικονίζονται στις συμβατικές, μη προεξοφλημένες ταμειακές ροές και ως εκ τούτου δεν συμφωνούν με τα αντίστοιχα ποσά που απεικονίζονται στις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Δεδομένου ότι το ποσό των συμβατικών μη προεξοφλημένων ταμειακών ροών σχετίζεται με δάνεια κυμαινόμενου και όχι σταθερού επιτοκίου, το ποσό που παρουσιάζεται προσδιορίζεται σε συνάρτηση με τις συνθήκες που επικρατούν κατά την ημερομηνία αναφοράς.

Για τον προσδιορισμό των μη προεξοφλημένων ταμειακών ροών χρησιμοποιήθηκαν μέσω του Reuters το Euribor (forward rates), όπως ήταν διαμορφωμένα κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021, αυξημένα κατά το αντίστοιχο περιθώριο επιτοκίου των δανείων.

Στην ανάλυση των εμπορικών και λοιπών υποχρεώσεων δεν συμπεριλαμβάνονται τα ποσά από λοιπούς φόρους / τέλη.

Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

Οι πολιτικές διαχείρισης κινδύνου της Εταιρείας εφαρμόζονται προκειμένου να αναγνωρίζονται και να αναλύονται οι κίνδυνοι που αντιμετωπίζει η Εταιρεία, να τίθενται όρια ανάληψης κινδύνου και να εφαρμόζονται έλεγχοι ως προς αυτά. Οι πολιτικές διαχείρισης κινδύνου και τα σχετικά συστήματα εξετάζονται περιοδικά ώστε να ενσωματώνουν τις αλλαγές που παρατηρούνται στις συνθήκες της αγοράς και στις δραστηριότητες της Εταιρείας.

6. ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΑΚΙΝΗΤΟ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Η Εταιρεία έχει στην ιδιοκτησία της επενδυτικό ακίνητο επί της οδού Λ. Κηφισίας 268 στο Χαλάνδρι, το οποίο μισθώνει σε μισθωτή υψηλής πιστοληπτικής ικανότητας. Το επενδυτικό ακίνητο της Εταιρείας, κατά την 31/12/2021, έχει εύλογη αξία €24.010.000 (2020: €21.560.000).

Η εύλογη αξία του επενδυτικού ακινήτου της Εταιρείας υπολογίζεται με βάση εκτιμήσεις οι οποίες πραγματοποιούνται από ανεξάρτητο επαγγελματία - εγκεκριμένο εκτιμητή ακινήτων. Οι σημαντικές παραδοχές αναπτύχθηκαν σε στενή συνεργασία με τη Διοίκηση. Οι διαδικασίες αποτίμησης και οι μεταβολές στην εύλογη αξία, αξιολογούνται από το διοικητικό συμβούλιο σε κάθε ημερομηνία αναφοράς.

7. ΕΡΓΑΣΙΑΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

Η Εταιρεία δεν απασχολεί προσωπικό.

8. ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΣΤΟΝ ΤΟΜΕΑ ΤΗΣ ΕΡΕΥΝΑΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Η Εταιρεία δεν διενεργεί έξοδα έρευνας και ανάπτυξης.

9. ΔΙΑΘΕΣΙΜΟ ΣΥΝΑΛΛΑΓΜΑ

Δεν υπάρχει διαθέσιμο συνάλλαγμα.

10. ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Η Εταιρεία δεν διατηρεί κανένα υποκατάστημα.

11. ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

Η Εταιρεία δεν έχει δραστηριότητες οι οποίες να επηρεάζουν το περιβάλλον.

12. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΜΕΣΑ

Η Εταιρεία δεν χρησιμοποιεί χρηματοοικονομικά μέσα ουσιώδους σημασίας για την εκτίμηση των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεών της, του Ισολογισμού της και της Κατάστασης Αποτελεσμάτων κατά Λειτουργία της χρήσης.

13. ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

Οι στρατιωτικές ενέργειες και τα γεωπολιτικά γεγονότα στην Ουκρανία τον Φεβρουάριο, Μάρτιο, Απρίλιο και Μάιο του 2022 έχουν οδηγήσει σε αυξήσεις του ενεργειακού κόστους που επηρεάζουν διαδοχικά τις τιμές των πρώτων υλών, δημιουργώντας περαιτέρω πληθωριστικές πιέσεις. Η Εταιρεία δεν αναμένει, για το προσεχές μέλλον, τα γεγονότα αυτά να επηρεάσουν απευθείας τις δραστηριότητές της, ωστόσο η όποια επίπτωση των γεγονότων αυτών εξαρτάται από τον τρόπο με τον οποίο η κρίση θα εξελιχθεί. Δεδομένης της αβεβαιότητας που υφίσταται δεν είναι εφικτό να εκτιμηθεί με αξιοπιστία η μελλοντική οικονομική επίπτωση. Σε κάθε περίπτωση, η Διοίκηση παρακολουθεί τα γεγονότα και βρίσκεται σε διαδικασία αξιολόγησης των ενδεχόμενων επιπτώσεων.

Μετά την ανωτέρω επισκόπηση των λειτουργικών και χρηματοοικονομικών δραστηριοτήτων και τις επεξηγήσεις ως εντεταλμένη Διοίκηση, σας καλούμε να εγκρίνετε τις ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2021 και την έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου που τις συνοδεύουν και να απαλλάξετε τα Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ατομικά και το Διοικητικό Συμβούλιο ως σύνολο, καθώς και τον Ορκωτό Ελεγκτή, από κάθε ευθύνη για αποζημίωση για την εταιρική χρήση 2021.

Αθήνα, 23 Μαΐου 2022

Για το Διοικητικό Συμβούλιο

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ. & Δ/νων Σύμβουλο

Τέλος ο Πρόεδρος της ΓΣ υπέβαλε σε γνώση της Συνέλευσης την από 25/05/2022 έκθεση του Ορκωτού Ελεγκτή επί των ως άνω οικονομικών καταστάσεων, έχουσα ως ακολούθως:

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τον Μέτοχο της εταιρείας «ΙΠΠΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη με επιφύλαξη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας ΙΠΠΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από τον ισολογισμό της 31ης Δεκεμβρίου 2021 και την κατάσταση αποτελεσμάτων της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και το σχετικό προσάρτημα.

Κατά τη γνώμη μας, εκτός από τις πιθανές 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, την οικονομική θέση της εταιρείας ΙΠΠΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ κατά την 31η Δεκεμβρίου 2021 και τη χρηματοοικονομική της επίδοση για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4308/2014 όπως ισχύει.

Βάση για γνώμη με επιφύλαξη

Οι φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρείας δεν έχουν εξετασθεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις από 2016 έως 2018. Ως εκ τούτου τα φορολογικά αποτελέσματα των χρήσεων αυτών 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 πιθανή υποχρέωση. Από τον έλεγχό μας δεν κατέστη εφικτό να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για την εκτίμηση του ύψους της πρόβλεψης που τυχόν απαιτείται να σχηματιστεί.

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

Ευθύνες της διοίκησης επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4308/2014 όπως ισχύει, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά την κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, 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 τον έλεγχό μας, για την εταιρεία ΙΠΠΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην

Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου εκτός από τις πιθανές επιπτώσεις του θέματος που περιγράφεται στην παράγραφο Βάση για γνώμη με επιφύλαξη της έκθεσης ελέγχου.

Αθήνα, 25 Μαΐου 2022

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Ελένη Χριστίνα Κρανιώτη

Αρ. Μ. ΣΟΕΛ 54871

Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

Φραγκοκλησιάς 3α & Γρανικού,

151 25 Μαρούσι

Αρ. Μ. ΣΟΕΛ: Ε 120

Μετά από διεξοδική συζήτηση επί των στοιχείων των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της εταιρικής χρήσης 2021, η Γενική Συνέλευση αποφάσισε ομόφωνα να εγκρίνει τις ως άνω οικονομικές καταστάσεις με τις επ' αυτών σημειώσεις καθώς και την έκθεση διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, χωρίς να επιφέρει σ' αυτές καμία τροποποίηση.

Περαιτέρω η ΓΣ εξουσιοδότησε τον Πρόεδρο να μεριμνήσει για τη νόμιμη και εμπρόθεσμη καταχώρηση των εγκεκριμένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων και των εκθέσεων του ΔΣ κα του Ορκωτού Ελεγκτή στο διαδικτυακό τόπο του ΓΕΜΗ καθώς και στις τυχόν λοιπές επιβαλλόμενες διατυπώσεις δημοσιότητας.

ΘΕΜΑ 2^ο: Έγκριση της συνολικής διαχείρισης της Εταιρείας από το Διοικητικό Συμβούλιο σύμφωνα με το άρθρο 108 του Ν. 4548/2018 ως ισχύει και απαλλαγή των Ορκωτών Ελεγκτών - Λογιστών από κάθε ευθύνη αποζημίωσης για την εταιρική χρήση από 1ης Ιανουαρίου 2021 έως 31ης Δεκεμβρίου 2021

Επί του ως άνω θέματος της ημερησίας διατάξεως, η Γενική Συνέλευση αποφάσισε ομόφωνα να εγκρίνει τη συλλογική διαχείριση των υποθέσεων της εταιρείας από το Διοικητικό Συμβούλιο για την εταιρική χρήση από 01.01.2021 – 31.12.2021 σύμφωνα με το άρθρο 108 του Ν. 4548/2018 ως ισχύει και να απαλλάξει τους Ορκωτούς Ελεγκτές- Λογιστές από κάθε ευθύνη αποζημίωσης για τη χρήση αυτή.

ΘΕΜΑ 3^ο: Διάθεση αποτελεσμάτων της κλεισθείσας χρήσης από 01/01/2021 έως 31/12/2021.

Συμφώνα με τις ως άνω χρηματοοικονομικές καταστάσεις και ειδικότερα με την κατάσταση αποτελεσμάτων, η εταιρεία για την χρήση που έκλεισε στις 31/12/2021 εμφάνισε κέρδη. Δεδομένης όμως της ύπαρξης της προβλεπόμενης από τις διατάξεις του άρθρ. 161 του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει, αυξημένης πλειοψηφίας η Γενική Συνέλευση των μετόχων αποφάσισε ομόφωνα, **τη μη διανομή μερίσματος για τη χρήση 2021.**

ΘΕΜΑ 4^ο: Χορήγηση αδείας στα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και σε διευθυντές της Εταιρείας για διενέργεια των πράξεων που προβλέπονται στο άρθρο 98 του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει.

Η Γενική συνέλευση ομόφωνα εγκρίνει, σύμφωνα με τα ειδικότερα οριζόμενα στο άρθρο 98 παρ. 1 του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει σήμερα, τη χορήγηση αδείας στα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου που συμμετέχουν με οιονδήποτε τρόπο στη διεύθυνση της Εταιρείας και σε Διευθυντές αυτής για τη διενέργεια πράξεων που προβλέπονται στο άρθρο 98 παρ.1 του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει.

ΘΕΜΑ 5^ο: Εκλογή ελεγκτικού φορέα, ως ελεγκτή των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της εταιρείας για τη χρήση 2022

Επί του ως άνω θέματος της ημερησίας διατάξεως, η Γενική Συνέλευση μετά από πρόταση της Προέδρου της αποφασίζει ομόφωνα να αναθέσει τον έλεγχο της εταιρείας για τη χρήση από 01.01.2022 έως 31.12.2022 στην ελεγκτική εταιρία με την επωνυμία «**Deloitte Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών**» με ΑΜ ΣΟΕΛ Ε 120.

Μη υπάρχοντος άλλου θέματος για συζήτηση, λύεται η συνεδρίαση της παρούσας τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας συντασσομένου του παρόντος Πρακτικού, το οποίο που υπογράφεται όπως ακολουθεί:

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΓΣ

AZIZ FRANCIS

Ο ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ

ΒΑΣΙΛΕΙΟ ΙΩΑΝΝΗΣ ΚΟΥΚΟΥΛΑΚΗΣ

ΠΡΑΚΤΙΚΟ

Της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας με την επωνυμία

«ΙΠΠΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»

ΑΡ. ΓΕΜΗ 007083301000, ΑΦΜ 998775256

της 30^{ης} Οκτωβρίου 2022

Στην Αθήνα, σήμερα, Κυριακή 30 Οκτωβρίου 2022, η μοναδική μέτοχος της εταιρείας με την επωνυμία «**ΙΠΠΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**» (εφεξής η «**Εταιρεία**») που έχει την έδρα της επί της οδού **Καραγεώργη Σερβίας αριθμ. 2**, συνήλθε σε Τακτική Γενική Συνέλευση στη έδρα της σύμφωνα με το Καταστατικό της και τις διατάξεις του ν. 4548/2018, όπως ισχύει για να συζητήσει και να λάβει αποφάσεις επί των κατωτέρω θεμάτων της ημερησίας διατάξεως

Ειδικότερα, η Συνέλευση συνήλθε αυτοκλήτως και χωρίς την τήρηση των διατυπώσεων δημοσιότητας, που ορίζει ο νόμος, δεδομένου ότι στη Συνέλευση παρίσταται και εκπροσωπείται η μοναδική μέτοχος της εταιρείας που αντιπροσωπεύει το 100% του μετοχικού κεφαλαίου και η οποία, δια του κατωτέρω αναφερομένου εκπροσώπου της, συμφωνεί και δεν αντιλέγει στη σύγκληση και συνεδρίαση της Συνελεύσεως και στη λήψη των αποφάσεων επί του κατωτέρω θέματος της ημερησίας διάταξης.

Η μοναδική μέτοχος που έχει δικαίωμα συμμετοχής και ψήφου στη Συνέλευση και αντιπροσωπεύει το σύνολο (100%) των μετοχών της εταιρείας, κυπριακή εταιρεία με την επωνυμία MAVANI HOLDINGS LIMITED εμφανίστηκε και εκπροσωπήθηκε από τον Διευθυντή της κ. Aziz Francis, ο οποίος ανέλαβε καθήκοντα προσωρινού Προέδρου της Συνέλευσης.

Ο προσωρινός Πρόεδρος προβαίνει στη διαπίστωση της τήρησης των προϋποθέσεων που ορίζει ο Νόμος και το Καταστατικό για την έγκυρη σύγκληση της παρούσας τακτικής Γενικής Συνέλευσης και της παρουσίας σε αυτήν της μοναδικής μετόχου Εταιρείας με δικαίωμα ψήφου, σύμφωνα με τον πίνακα που καταρτίστηκε με τη μέριμνα του Διοικητικού Συμβουλίου με βάση το Μητρώο Μετόχων. Ο πίνακας αυτός έχει ως εξής:

ΠΙΝΑΚΑΣ

ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΠΟΥ ΔΙΚΑΙΟΥΝΤΑΙ ΝΑ ΣΥΜΜΕΤΑΣΧΟΥΝ ΚΑΙ ΝΑ ΨΗΦΙΣΟΥΝ ΣΤΗΝ ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΗΣ 30/10/2022

ΟΝΟΜΑ ΜΕΤΟΧΟΥ	ΜΕΤΟΧΕΣ	ΨΗΦΟΙ	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ
Mavani Holdings Limited	152.393	152.393	Εκπροσωπούμενη από τον Διευθυντή της, κ. Aziz Francis κάτοικο Αθηνών Καραγεώργη Σερβίας αριθμ. 2,
ΣΥΝΟΛΟ	152.393	152.393	

Στη συνέχεια ο προσωρινός Πρόεδρος ύστερα από έλεγχο του παραπάνω πίνακα, διαπιστώνει ότι εκπροσωπείται νόμιμα η μοναδική μέτοχος, ήτοι το σύνολο (100%) των μετοχών και ότι η παρούσα τακτική Γενική Συνέλευση βρίσκεται σε νόμιμη καθολική απαρτία.

Κατόπιν, ο προσωρινός Πρόεδρος προτείνει να θεωρηθεί εγκύρως συνελθούσα η παρούσα Γενική Συνέλευση, σύμφωνα με το νόμο, αν και δεν έλαβε χώρα δημοσίευση της πρόσκλησης των μετόχων, καθώς η μοναδική μέτοχος που εκπροσωπεί το συνολικό μετοχικό κεφάλαιο, παρίσταται και εκπροσωπείται στην παρούσα Γενική Συνέλευση ενώ ουδεμία αντίρρηση ή ένσταση προβλήθηκε σχετικά με τη συνεδρίαση της Γενικής Συνέλευσης, την επεξεργασία, την ψήφιση και την απόφαση επί των θεμάτων ημερησίας διάταξης.

Η Γενική Συνέλευση επικυρώνει ομόφωνα την παραπάνω πρόταση του προσωρινού Προέδρου και αποφασίζει ότι αυτή συνήλθε νόμιμα δεδομένου ότι η μοναδική μέτοχος, εκπροσωπώντας το συνολικό μετοχικό κεφάλαιο, γνώριζε τη σύγκλησή της καθώς και τα θέματα της ημερήσιας διάταξης και ως εκ τούτου παρίσταται και εκπροσωπείται νομίμως, η Γενική Συνέλευση βρίσκεται σε απαρτία και συνεδριάζει νόμιμα. Δεν προβλήθηκε καμία αντίρρηση ή ένσταση και κατόπιν αυτού, η Γενική Συνέλευση επικυρώνει των ανωτέρω πίνακα Μετόχων και εκλέγει ομόφωνα το οριστικό Προεδρείο αυτής, που αποτελείται από τον κ. Aziz Francis ως Πρόεδρο και τον κ Βασίλειο Ιωάννη Κουκουλάκη ως Γραμματέα και Ψηφοδέκτη. Στη συνέχεια η Γενική Συνέλευση εισέρχεται στην εξέταση των παρακάτω θεμάτων της ημερησίας διάταξης:

ΘΕΜΑΤΑ ΗΜΕΡΗΣΙΑΣ ΔΙΑΤΑΞΕΩΣ

ΘΕΜΑ 1^ο: Έγκριση των ετήσιων χρηματοοικονομικών της εταιρικής χρήσης 2021 (01.01.2021 – 31.12.2021) που συντάχθηκαν σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα με τις επ' αυτών εκθέσεις του Διοικητικού Συμβουλίου και του Ορκωτού Ελεγκτή.

Ο Πρόεδρος της Γενικής Συνελεύσεως υπέβαλε προς έγκριση τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρικής χρήσης που έκλεισε στις 31/12/2021, ήτοι Ισολογισμό, Κατάσταση Αποτελεσμάτων της Χρήσεως, και τις επ' αυτών σημειώσεις, που εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο με την από 23/05/2022 απόφασή του, όπως ο νόμος και το καταστατικό της Εταιρείας ορίζουν.

Ειδικότερα ο Πρόεδρος της ΓΣ παρουσίασε και ανέπτυξε λεπτομερώς στους μετόχους τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας για την χρήση 2021 οι οποίες έχουν ως ακολούθως:

ΙΠΠΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Ετήσια Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου

&

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

για τη χρήση από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2021

σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα (ΕΛΠ)

του Ν. 4308/2014

ΕΔΡΑ : ΔΗΜΟΣ ΑΘΗΝΩΝ

ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ. 7083301000

Δ.Ο.Υ. ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας με την επωνυμία ΙΠΠΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ.....	5
ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ	12
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΚΑΤΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ	13
Προσάρτημα επί των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων	14
1. Γενικές πληροφορίες.....	14
2. Συνέχιση δραστηριότητας της Εταιρείας.....	15
3. Λογιστικές αρχές και μέθοδοι.....	17
3.1. Πλαίσιο κατάρτισης	17
3.2. Συναλλαγματικές μετατροπές	17
3.3. Ενσώματα πάγια	18
3.4. Επενδύσεις σε ακίνητα	18
3.5. Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων	19
3.6. Εμπορικές απαιτήσεις.....	20
3.7. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.....	20
3.8. Μετοχικό κεφάλαιο	20
3.9. Εμπορικές υποχρεώσεις.....	20
3.10. Δάνεια	20
3.11. Έσοδα.....	20
3.12. Τρέχουσα και αναβαλλόμενη φορολογία.....	21
3.13. Μισθώσεις.....	21
3.14. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές	21
3.15. Αναταξινομήσεις κονδυλίων.....	22
4. Επενδύσεις σε ακίνητα	22
5. Λοιπές απαιτήσεις.....	23
6. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.....	24
7. Κεφάλαιο.....	24
8. Αποθεματικά νόμων.....	24
9. Δανεισμός	24
10. Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	27
11. Έσοδα από μισθώματα.....	28
12. Λοιπά έσοδα	28
13. Γενικά λειτουργικά έξοδα	28
14. Λοιπά έξοδα, καθαρά.....	28
15. Χρηματοοικονομικά έσοδα και έξοδα.....	29
16. Κατηγορίες και αμοιβές προσωπικού	29
17. Προκαταβολές και πιστώσεις σε μέλη διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών αρχών	29
18. Σχέσεις ενός περιουσιακού στοιχείου ή μιας υποχρεώσεως με περισσότερα από ένα κονδύλια του ισολογισμού	29
19. Συνδεδεμένα μέρη	29

19.1.	Μητρική και τελικός βασικός μέτοχος	29
19.2.	Υπόλοιπα και συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	30
20.	Ενδεχόμενες υποχρεώσεις	31
21.	Γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς	31
Έκθεση ανεξάρτητου ορκωτού ελεγκτή λογιστή		Error! Bookmark not defined.

Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας με την επωνυμία ΙΠΠΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Έχουμε την τιμή να υποβάλλουμε τα υπό του Ν.4548/2018 «περί ανώνυμων εταιρειών», όπως αυτός ισχύει σήμερα, προβλεπόμενα οικονομικά στοιχεία και ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που περιλαμβάνουν τον Ισολογισμό της 31/12/2021, την Κατάσταση Αποτελεσμάτων κατά Λειτουργία και το Προσάρτημα (σημειώσεις) επί των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 31/12/2021, σύμφωνα με τα όσα προβλέπονται στο άρθρο 29 του Ν.4308/2014.

Οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις εμφανίζουν με απόλυτη σαφήνεια, την πραγματική εικόνα της περιουσιακής διάρθρωσης, της χρηματοοικονομικής θέσης και των αποτελεσμάτων χρήσεως της «ΙΠΠΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (η Εταιρεία).

1. ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΥ ΜΟΤΕΛΟΥ

Η Εταιρεία ιδρύθηκε το 2007 με την έδρα της να βρίσκεται στην Ελλάδα, στο Δήμο Αθηνών.

Η Εταιρεία είναι εγγεγραμμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών (Γ.Ε.ΜΗ.) με αριθμό 7083301000 και η διάρκειά της έχει ορισθεί για 50 έτη.

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στην αγορά, μεταπώληση και εκμετάλλευση με κέρδος κάθε είδους ακινήτων (οικοπέδων, οικιών, αγροτεμαχίων, διαμερισμάτων, καταστημάτων) στην Ελλάδα και στην αλλοδαπή.

2. ΑΡΧΕΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΣΩΤΕΡΙΚΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

Η Εταιρεία διοικείται από το Διοικητικό της Συμβούλιο, το οποίο απαρτίζεται από 2 εκτελεστικά και 1 μη εκτελεστικό μέλος. Η διάρκεια της θητείας του είναι πενταετής και λήγει την 25/10/2026, παρατεινόμενη αυτόματα μέχρι την πρώτη Τακτική Γενική Συνέλευση που θα συνέλθει μετά την λήξη της θητείας.

3. ΑΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΕΤΗΣΙΑΣ ΧΡΗΣΗΣ

Χρηματοοικονομική επίδοση και θέση της Εταιρείας

Κύκλος Εργασιών: Για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021, το σύνολο του κύκλου εργασιών ύψους €1.149 χιλ., που προκύπτει κυρίως από την εκμίσθωση ακινήτων, παρουσίασε αύξηση 0,85%, σε σχέση με την προηγούμενη χρήση όπου ο αντίστοιχος κύκλος εργασιών ανήλθε σε €1.139 χιλ.. Ο κύκλος εργασιών επηρεάζεται κυρίως λόγω των μέτρων της πολιτείας που έχουν νομοθετηθεί εξαιτίας της πανδημίας του COVID-19.

Επενδυτικό ακίνητο: Το επενδυτικό ακίνητο που έχει στην κατοχή της η Εταιρεία εκτιμήθηκε σε εύλογη αξία ποσού €24.010 χιλ. (2020: €21.560 χιλ.). Λόγω αυτής της αναπροσαρμογής η Εταιρεία αναγνώρισε στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων κατά Λειτουργία κέρδος από αναπροσαρμογή της εύλογης αξίας του επενδυτικού ακινήτου ποσού €2.450 χιλ. (2020: €475 χιλ.).

Γενικά λειτουργικά έξοδα: Τα γενικά λειτουργικά έξοδα της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31/12/2021 ανήλθαν σε €187 χιλ. (2020: €412 χιλ.) παρουσιάζοντας μείωση 54,72%, η οποία οφείλεται κυρίως στις μειωμένες δαπάνες σε αμοιβές τρίτων συνολικού ποσού €190 χιλ. και στην αντίστοιχη μείωση λοιπών φόρων και τελών ύψους €39 χιλ..

Χρηματοοικονομικά έξοδα: Τα χρηματοοικονομικά έξοδα της Εταιρείας ανήλθαν σε €862 χιλ. (2020: €820 χιλ.) παρουσιάζοντας αύξηση 5,18%.

Κέρδη προ φόρων: Τα κέρδη προ φόρων, για τη χρήση που έληξε την 2021, ανήλθαν σε €2.679 χιλ. (2020: €250 χιλ.) παρουσιάζοντας αύξηση 971,66%. Η αύξηση αυτή οφείλεται κυρίως στο κέρδος από αναπροσαρμογή της εύλογης αξίας του επενδυτικού ακινήτου, κέρδος αυξημένο κατά €1.975 χιλ. σε σχέση με τη συγκριτική περίοδο.

Τα κυριότερα μεγέθη της Εταιρείας, όπως αυτά αποτυπώνονται στον Ισολογισμό της, είναι τα εξής (σε χιλ. €):

	31/12/2021	31/12/2020
Επενδύσεις σε ακίνητα	24.010	21.560
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	425	655
Λοιπές απαιτήσεις	11	4
Ίδια κεφάλαια	1.645	(1.034)
Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων	22.453	22.924
Σύνολο λοιπών βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	117	133

Οικονομικοί δείκτες

Ακολουθούν οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρείας ώστε να παρέχουν πληρέστερη πληροφόρηση για τη χρήση που έκλεισε:

Αριθμοδείκτες αποδοτικότητας

		31/12/2021		31/12/2020	
Αποδοτικότητα επενδυμένων κεφαλαίων	Καθαρά αποτελέσματα προ φόρων	2.679.395	10,96%	250.023	1,12%
	Συνολικό ενεργητικού	24.446.703		22.251.517	
Αποδοτικότητα ιδίων κεφαλαίων	Καθαρά αποτελέσματα προ φόρων	2.679.395	162,86%	250.023	-24,18%
	Ίδια κεφάλαια	1.645.226		(1.034.168)	

Αριθμοδείκτες ρευστότητας

Δείκτης κυκλοφοριακής ρευστότητας	Κυκλοφορούν ενεργητικό	31/12/2021 436.703	59,79%	31/12/2020 691.517	80,57%
	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	730.443		858.289	
Ταμειακής ρευστότητας	Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	31/12/2021 425.375	58,24%	31/12/2020 655.392	76,36%
	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	730.443		858.289	

Αριθμοδείκτες διαρθρωτικής ισορροπίας

Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς ίδια κεφάλαια	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	31/12/2021 730.443	44,40%	31/12/2020 858.289	-82,99%
	Ίδια κεφάλαια	1.645.226		(1.034.168)	
Ίδια κεφάλαια προς σύνολο υποχρεώσεων	Ίδια κεφάλαια	31/12/2021 1.645.226	7,22%	31/12/2020 (1.034.168)	-4,44%
	Σύνολο υποχρεώσεων	22.801.477		23.285.685	
Κυκλοφορούν ενεργητικό προς συνολικό ενεργητικό	Κυκλοφορούν ενεργητικό	31/12/2021 436.703	1,79%	31/12/2020 691.517	3,11%
	Σύνολο ενεργητικού	24.446.703		22.251.517	

Αριθμοδείκτες δραστηριότητας

Κυκλοφοριακή ταχύτητα ενεργητικού	Έσοδα από μισθώματα	31/12/2021 1.149.161	4,70%	31/12/2020 1.139.481	5,12%
	Σύνολο ενεργητικού	24.446.703		22.251.517	
Δείκτης καθαρού κέρδους / (ζημίας)	Καθαρά αποτελέσματα μετά φόρων	1/1/2021 έως 31/12/2021 2.679.395	233,16%	1/1/2020 έως 31/12/2020 250.023	21,94%
	Έσοδα από μισθώματα	1.149.161		1.139.481	

Αριθμοδείκτες οικονομικής μόχλευσης

		<u>31/12/2021</u>		<u>31/12/2020</u>	
Σύνολο ενεργητικού προς σύνολο ιδίων κεφαλαίων	Σύνολο ενεργητικού Ίδια κεφάλαια	<u>24.446.703</u> 1.645.226	1485,92%	<u>22.251.517</u> (1.034.168)	-2151,64%
Δείκτης δανειακής επιβάρυνσης	Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων Σύνολο παθητικού	<u>22.452.560</u> 24.446.703	91,84%	<u>22.924.284</u> 22.251.517	103,02%

Αριθμοδείκτες χρηματοδότησης παγίων

		<u>31/12/2021</u>		<u>31/12/2020</u>	
Δείκτης χρηματοδότησης παγίων	Ίδια κεφάλαια Επενδυτικά ακίνητα	<u>1.645.226</u> 24.010.000	6,85%	<u>(1.034.168)</u> 21.560.000	-4,80%
Δείκτης παγίων προς μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	Επενδυτικά ακίνητα Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	<u>24.010.000</u> 22.071.034	108,79%	<u>21.560.000</u> 22.427.396	96,13%

4. ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΑΝΑΜΕΝΟΜΕΝΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΓΙΑ ΤΟ 2022

Η οικονομία της Ελλάδας επλήγη σοβαρά από την πανδημία COVID-19, όπου μία σειρά από αντίμετρα ελήφθησαν για τον περιορισμό της εξάπλωσής της το 2020. Ο αντίκτυπος της κρίσης είναι μεγάλος λόγω της σημασίας του τομέα φιλοξενίας στην Ελλάδα και του υψηλού αριθμού μικρών επιχειρήσεων, οι οποίες είναι ιδιαίτερα ευάλωτες. Η έναρξη το πρώτο διάστημα του 2021 και επέκταση του εμβολιαστικού προγράμματος επέφερε σταδιακή άρση των περιοριστικών μέτρων αλλά η επιδείνωση των επιδημιολογικών δεδομένων, κυρίως λόγω των μεταλλάξεων του κορωνοϊού περιορίσε τους ρυθμούς ανάπτυξης της οικονομίας.

Κατά το πρώτο εξάμηνο του 2021 το πραγματικό ΑΕΠ σημείωσε αύξηση κατά 9,5% σε ετήσια βάση*. Αυτό οφείλεται κυρίως στην ανάκαμψη της ιδιωτικής κατανάλωσης που προήλθε από την αύξηση του διαθέσιμου εισοδήματος και στην αύξηση των εξαγωγών και των υπηρεσιών. Επίσης, η αύξηση της δημόσιας κατανάλωσης και της επενδυτικής δαπάνης των εταιριών στήριξε την εγχώρια ζήτηση, η οποία επηρεάστηκε αρνητικά από την αυξημένη εισαγωγή αγαθών και υπηρεσιών. Όσον αφορά την προσφορά, υπήρξε ανάκαμψη των υπηρεσιών (κυρίως λόγω του τουρισμού), αλλά και της βιομηχανίας και των κατασκευών.

Παρά τη συνεχιζόμενη ανοδική πορεία των εξαγωγών όμως, το έλλειμμα του ισοζυγίου αγαθών διευρύνθηκε, καθώς οι εισαγωγές αυξήθηκαν περισσότερο από τις εξαγωγές σε απόλυτο μέγεθος, ως αποτέλεσμα της συνεχιζόμενης αύξησης της βιομηχανικής παραγωγής και της ανάκαμψης των επενδύσεων και της κατανάλωσης.

Αξίζει να σημειωθεί ότι οι προσδοκίες των επιχειρήσεων σε όλους τους κλάδους βελτιώθηκαν και παρέμειναν σε υψηλά επίπεδα κατά την διάρκεια του έτους. Ο δείκτης εμπιστοσύνης των καταναλωτών κατέγραψε επιδείνωση το δεύτερο εξάμηνο του έτους, ενδεχομένως λόγω της αβεβαιότητας σχετικά με την εξέλιξη της πανδημίας, αλλά και λόγω των πληθωριστικών πιέσεων.

Η απασχόληση συνέχισε την καθοδική πορεία τους πρώτους μήνες του 2021, παρόλα αυτά η επίδραση της πανδημίας στην αγορά εργασίας ήταν περιορισμένη, καθώς τα μέτρα που ελήφθησαν για τη στήριξη του εισοδήματος και της απασχόλησης αποδείχθηκαν αποτελεσματικά.* Η ανάκαμψη της οικονομικής δραστηριότητας και η έναρξη της τουριστικής περιόδου οδήγησαν σε αύξηση του αριθμού των απασχολούμενων και σε περαιτέρω υποχώρηση του ποσοστού ανεργίας ήδη από το β' τρίμηνο του έτους.

Η ελληνική αγορά ακινήτων ανέκαμψε σχετικά γρήγορα το 2021, τόσο στα επαγγελματικά όσο και στα οικιστικά ακίνητα. Αναφορικά με τα οικιστικά ακίνητα, το ενδιαφέρον συγκεντρώνεται στο τμήμα της αγοράς που συνδέεται με τον τουρισμό και τις επενδύσεις.

Ο πληθωρισμός άρχισε να καταγράφει θετικό ετήσιο ρυθμό από τον Ιούνιο του 2021, καθώς η οικονομική δραστηριότητα ανέκαμψε και παράλληλα εκδηλώθηκαν πληθωριστικές πιέσεις, λόγω κυρίως των διαταράξεων στις αλυσίδες προσφοράς και της μεγάλης ανόδου των διεθνών τιμών της ενέργειας.

Επιπρόσθετα, οι επιδράσεις της ενεργειακής κρίσης και της αύξησης στην παγκόσμια ζήτηση ενέργειας που ξεκίνησαν το 2021 συνεχίζονται και στο 2022 με αυξήσεις τιμών ενέργειας που επηρεάζουν διαδοχικά τις τιμές των πρώτων υλών, σε παγκόσμιο επίπεδο αλλά και ιδιαιτέρως τις χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης συμπεριλαμβανόμενης και της Ελλάδας. Ο πόλεμος που ξέσπασε στην Ουκρανία τον Φεβρουάριο του 2022, έχει επιδεινώσει ακόμα περισσότερο την αύξηση των τιμών ενέργειας και το κόστος των πρώτων υλών, δημιουργώντας περαιτέρω πληθωριστικές πιέσεις.

Το 2022 ο ρυθμός ανάπτυξης προβλέπεται ότι θα διαμορφωθεί σε 5,0% και το 2023 σε 3,9%, υπό την προϋπόθεση ότι η οικονομία θα συνεχίσει να ενισχύεται σημαντικά από το διεθνή τουρισμό, την ανάκαμψη της ευρωζώνης και την επιτάχυνση των επενδύσεων.

Εκτιμάται ότι θα αυξηθούν με υψηλότερους ρυθμούς το 2022 οι εξαγωγές αγαθών, καθώς θα βελτιώνεται το διεθνές περιβάλλον και θα αποκαθίστανται οι διεθνείς αλυσίδες προσφοράς. Οι εξαγωγές υπηρεσιών, ιδιαίτερα ο τουρισμός, εκτιμάται ότι θα κινηθούν ανοδικά, μετά τη σημαντική πτώση που κατέγραψαν ως αποτέλεσμα των μέτρων που είχαν ληφθεί σε παγκόσμιο επίπεδο για τον περιορισμό της υγειονομικής κρίσης. Παράλληλα όμως, ανοδικά αναμένεται να κινηθούν και οι εισαγωγές, σε συνάφεια με την ανάκαμψη της εγχώριας ζήτησης, ιδίως των επενδύσεων.

Η Εταιρεία δεν αναμένει, για το προσεχές μέλλον, τα γεγονότα αυτά να επηρεάσουν απευθείας τις δραστηριότητές της. Εντούτοις, ενδέχεται στο προσεχές μέλλον, οι τιμές των αγαθών και υπηρεσιών και κατ'επέκταση και οι αξίες των ακινήτων, να αυξηθούν. Σε κάθε περίπτωση, η Διοίκηση παρακολουθεί τα γεγονότα και βρίσκεται σε διαδικασία αξιολόγησης των ενδεχόμενων επιπτώσεων.

Η Εταιρεία, σε συνδυασμό με τη μητρική της, εκτιμά διαρκώς την κατάσταση και τις πιθανές επιπτώσεις της προκειμένου να διασφαλίσει ότι λαμβάνονται έγκαιρα όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα και οι κατάλληλες ενέργειες για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητές της.

Επιπρόσθετα, η Εταιρεία προβλέπει κέρδη στη χρήση του 2022 λόγω του ότι τα εισοδήματα από ενοίκια θα είναι αρκετά για να καλύψουν τα λοιπά έξοδα της Εταιρείας. Επιπλέον η Εταιρεία έχει εξασφαλίσει τη στήριξη του μετόχου της για να καλύψει κεφαλαιουχικές ανάγκες για τους επόμενους 12 μήνες, αν και εφόσον αυτό απαιτηθεί.

5. ΚΥΡΙΟΤΕΡΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΚΑΙ ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΕΣ

Η Εταιρεία εκτίθεται σε διάφορους χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως, ενδεικτικά, κινδύνους αγοράς (συναλλαγματικό κίνδυνο, κίνδυνο επιτοκίων και κίνδυνο μεταβολής τιμών), πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας. Οι χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι σχετίζονται με τα παρακάτω χρηματοοικονομικά μέσα: ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, δανειακές υποχρεώσεις, λοιπές απαιτήσεις καθώς και εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις.

Κίνδυνος αγοράς

Συναλλαγματικός κίνδυνος

Ο συναλλαγματικός κίνδυνος προκύπτει λόγω των συναλλαγών σε ξένο νόμισμα. Πλην ενός ομολογιακού δανείου από τη μητρική εταιρεία, το οποίο είναι εκφρασμένο σε CHF και ο συναλλαγματικός κίνδυνος κρίνεται σχετικά περιορισμένος, η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε περαιτέρω συναλλαγματικό κίνδυνο καθώς ουσιαστικά όλα τα έξοδά της, τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις προκύπτουν/είναι εκφρασμένα σε Ευρώ, το λειτουργικό νόμισμα και το νόμισμα παρουσίασης της Εταιρείας.

Κίνδυνος ταμειακών ροών λόγω μεταβολής των επιτοκίων

Η Εταιρεία έχει στο ενεργητικό της έντοκα στοιχεία που περιλαμβάνουν τις καταθέσεις όψεως. Αντιστοίχως, η Εταιρεία έχει στο παθητικό έντοκα στοιχεία που περιλαμβάνουν το ομολογιακό δάνειο από τη μητρική εταιρεία. Η Εταιρεία εκτίθεται στον κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια των προαναφερθέντων εντόκων στοιχείων ενεργητικού και παθητικού.

Η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη σε διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν τη χρηματοοικονομική της θέση καθώς και τις ταμειακές της ροές. Το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων αλλαγών και να δημιουργούνται ζημιές ή να μειώνεται κατά την εμφάνιση

απρόοπτων γεγονότων. Η Εταιρεία παρακολουθεί συστηματικά και σε συνεχή βάση τις διακυμάνσεις των επιτοκίων και αξιολογεί την ανάγκη λήψης σχετικών θέσεων για την αντιστάθμιση των κινδύνων, όταν και εφόσον αυτοί κρίνονται σημαντικοί. Τα δάνεια της Εταιρείας, πλην του ομολογιακού δανείου με τη μητρική εταιρεία το οποίο είναι εκφρασμένο σε CHF κι έχει επιτόκιο αναφοράς το CHF Libor, έχουν το ίδιο επιτόκιο (Euribor) ως σημείο αναφοράς. Κατά τη διάρκεια της χρήσης, ο δανεισμός της Εταιρείας με κυμαινόμενο επιτόκιο ήταν εκφρασμένος σε Ευρώ.

Ανάλυση ενυπόθητης δανείων της Εταιρείας σε μεταβολές επιτοκίων

Εάν την 31 Δεκεμβρίου 2021 τα επιτόκια δανεισμού ήταν αυξημένα / μειωμένα κατά 1%, ενώ οι λοιπές μεταβλητές παρέμεναν σταθερές, τα αποτελέσματα χρήσης της Εταιρείας θα ήταν μειωμένα / αυξημένα κατά €227 χιλ. (2020: €221 χιλ.). Αναλογικά θα επηρεαζόταν και η καθαρή θέση της Εταιρείας.

Μεταβολές στις αξίες των ακινήτων (κίνδυνος τιμών)

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας των ακινήτων και μισθωμάτων, η οποία μπορεί να προέρχεται:

- i) από τις εξελίξεις στην κατηγορία που δραστηριοποιείται η Εταιρεία
- ii) από τα χαρακτηριστικά των ακινήτων ιδιοκτησίας της και
- iii) από γεγονότα που αφορούν τους υφιστάμενους μισθωτές της Εταιρείας
- i) από τον πληθωρισμό (αφορά την αβεβαιότητα για την πραγματική αξία των επενδύσεων της Εταιρείας από ενδεχόμενη σημαντική αύξηση του)

Η Εταιρεία ελαχιστοποιεί την έκθεσή της στον κίνδυνο αυτό, καθώς το μισθωτήριο της Εταιρείας για το επενδυτικό της ακίνητο αφορά σε μακροπρόθεσμη λειτουργική μίσθωση με μισθωτή υψηλής πιστοληπτικής ικανότητας για αορίστου χρόνου διάρκεια. Επίσης, οι ετήσιες αναπροσαρμογές των μισθωμάτων συνδέονται με το Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (Δ.Τ.Κ.) και σε περίπτωση αρνητικού πληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση στα μισθώματα.

Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλομένων να εκπληρώσουν τις συμβατικές τους υποχρεώσεις. Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021 η Εταιρεία έχει συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τις λοιπές απαιτήσεις, οι οποίες αφορούν κυρίως χρεωστικά υπόλοιπα προμηθευτών.

Η Διοίκηση, λαμβάνοντας υπόψη τα ανοιχτά υπόλοιπα των εμπορικών απαιτήσεων κατά την ημερομηνία αναφοράς, εφάρμοσε την απλοποιημένη προσέγγιση για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών και εκτίμησε σφόδρα ότι δεν αναμένονται σημαντικές πιστωτικές ζημιές σε περίπτωση αθέτησης των συμφωνηθέντων όρων. Επιπρόσθετα, η συμφωνία μίσθωσης ακινήτου πραγματοποιούνται με πελάτη-μισθωτή με υψηλής πιστοληπτική ικανότητα. Ως εκ τούτου, η Εταιρεία δεν προχώρησε στην αναγνώριση πρόβλεψης απομείωσης.

Σημειώνεται ότι για το σύνολο των λοιπών απαιτήσεων της Εταιρείας ύψους €149 χιλ. (2020: €143 χιλ.) έχει σχηματισθεί πρόβλεψη απομείωσης ύψους €138 χιλ. (2020: €139 χιλ.).

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Οι καταθέσεις σε τράπεζες και χρηματοπιστωτικά ιδρύματα περιλαμβάνουν καταθέσεις όψεως. Μόνο τράπεζες και χρηματοπιστωτικά ιδρύματα με καλή φήμη και υψηλή πιστοληπτική ικανότητα γίνονται δεκτά.

Η μακροπρόθεσμη πιστοληπτική αξιολόγηση την 31η Δεκεμβρίου 2021 και την 31η Δεκεμβρίου 2020 (σύμφωνα με τον οίκο αξιολόγησης Moody's) έχει ως ακολούθως:

Καταθέσεις όψεως και διαθέσιμα με περιορισμό χρήσης	31/12/2021	31/12/2020
B2	424.252	-
B3	1.123	-
Caa1	-	644.195
Caa2	-	11.198
Σύνολο	425.375	655.392

Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας της Εταιρείας αντιπροσωπεύει τον κίνδυνο της Εταιρείας να μην έχει επαρκείς ταμειακές ροές προκειμένου να μπορεί να ανταποκριθεί στις οικονομικές και εμπορικές της υποχρεώσεις στους συμφωνηθέντες όρους.

Για τη διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας η Εταιρεία προϋπολογίζει και παρακολουθεί τακτικά τις χρηματοροές της για να εξασφαλίσει ότι διαθέτει επαρκή ρευστότητα για την κάλυψη των αναγκών της. Ο προϋπολογισμός των ταμειακών ροών της Εταιρείας λαμβάνει υπόψη τα σχέδια της Εταιρείας για τη χρηματοδότηση του χρέους, την τήρηση των συμβατικών όρων των συμβάσεων δανεισμού και εφόσον συντρέχει περίπτωση, τις εφαρμόσιμες εξωτερικές ρυθμιστικές ή νομικές απαιτήσεις.

Η ρευστότητα της Εταιρείας παρακολουθείται από τη Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα. Στον ακόλουθο πίνακα παρουσιάζεται η ανάλυση με τις λήξεις των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2021 και 2020 αντίστοιχα:

	31/12/2021				
	Εντός 1 έτους	1 έως 2 έτη	2 έως 5 έτη	Άνω των 5 ετών	Σύνολο
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	26.759	-	-	222.841	249.600
Τραπεζικό ομολογιακό δάνειο	917.547	935.140	11.875.941	-	13.728.628
Ομολογιακά δάνεια από μητρική εταιρεία	19.384	19.599	71.242	13.636.630	13.746.855
Σύνολο	963.690	954.739	11.947.183	13.859.471	27.725.083
	31/12/2020				
	Εντός 1 έτους	1 έως 2 έτη	2 έως 5 έτη	Άνω των 5 ετών	Σύνολο
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	76.538	-	-	228.324	304.862
Τραπεζικό ομολογιακό δάνειο	930.088	913.367	12.596.248	-	14.439.703
Ομολογιακά δάνεια από μητρική εταιρεία	161.918	162.133	8.630.794	2.009.797	10.964.642
Σύνολο	1.168.544	1.075.500	21.227.042	2.238.121	25.709.207

Τα παραπάνω ποσά απεικονίζονται στις συμβατικές, μη προεξοφλημένες ταμειακές ροές και ως εκ τούτου δεν συμφωνούν με τα αντίστοιχα ποσά που απεικονίζονται στις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Δεδομένου ότι το ποσό των συμβατικών μη προεξοφλημένων ταμειακών ροών σχετίζεται με δάνεια κυμαινόμενου και όχι σταθερού επιτοκίου, το ποσό που παρουσιάζεται προσδιορίζεται σε συνάρτηση με τις συνθήκες που επικρατούν κατά την ημερομηνία αναφοράς.

Για τον προσδιορισμό των μη προεξοφλημένων ταμειακών ροών χρησιμοποιήθηκαν μέσω του Reuters το Euribor (forward rates), όπως ήταν διαμορφωμένα κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021, αυξημένα κατά το αντίστοιχο περιθώριο επιτοκίου των δανείων.

Στην ανάλυση των εμπορικών και λοιπών υποχρεώσεων δεν συμπεριλαμβάνονται τα ποσά από λοιπούς φόρους / τέλη.

Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

Οι πολιτικές διαχείρισης κινδύνου της Εταιρείας εφαρμόζονται προκειμένου να αναγνωρίζονται και να αναλύονται οι κίνδυνοι που αντιμετωπίζει η Εταιρεία, να τίθενται όρια ανάληψης κινδύνου και να εφαρμόζονται έλεγχοι ως προς αυτά. Οι πολιτικές διαχείρισης κινδύνου και τα σχετικά συστήματα εξετάζονται περιοδικά ώστε να ενσωματώνουν τις αλλαγές που παρατηρούνται στις συνθήκες της αγοράς και στις δραστηριότητες της Εταιρείας.

6. ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΑΚΙΝΗΤΟ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Η Εταιρεία έχει στην ιδιοκτησία της επενδυτικό ακίνητο επί της οδού Λ. Κηφισίας 268 στο Χαλάνδρι, το οποίο μισθώνει σε μισθωτή υψηλής πιστοληπτικής ικανότητας. Το επενδυτικό ακίνητο της Εταιρείας, κατά την 31/12/2021, έχει εύλογη αξία €24.010.000 (2020: €21.560.000).

Η εύλογη αξία του επενδυτικού ακινήτου της Εταιρείας υπολογίζεται με βάση εκτιμήσεις οι οποίες πραγματοποιούνται από ανεξάρτητο επαγγελματία - εγκεκριμένο εκτιμητή ακινήτων. Οι σημαντικές παραδοχές αναπτύχθηκαν σε στενή συνεργασία με τη Διοίκηση. Οι διαδικασίες αποτίμησης και οι μεταβολές στην εύλογη αξία, αξιολογούνται από το διοικητικό συμβούλιο σε κάθε ημερομηνία αναφοράς.

7. ΕΡΓΑΣΙΑΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

Η Εταιρεία δεν απασχολεί προσωπικό.

8. ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΣΤΟΝ ΤΟΜΕΑ ΤΗΣ ΕΡΕΥΝΑΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Η Εταιρεία δεν διενεργεί έξοδα έρευνας και ανάπτυξης.

9. ΔΙΑΘΕΣΙΜΟ ΣΥΝΑΛΛΑΓΜΑ

Δεν υπάρχει διαθέσιμο συνάλλαγμα.

10. ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Η Εταιρεία δεν διατηρεί κανένα υποκατάστημα.

11. ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

Η Εταιρεία δεν έχει δραστηριότητες οι οποίες να επηρεάζουν το περιβάλλον.

12. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΜΕΣΑ

Η Εταιρεία δεν χρησιμοποιεί χρηματοοικονομικά μέσα ουσιώδους σημασίας για την εκτίμηση των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων της, του Ισολογισμού της και της Κατάστασης Αποτελεσμάτων κατά Λειτουργία της χρήσης.

13. ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

Οι στρατιωτικές ενέργειες και τα γεωπολιτικά γεγονότα στην Ουκρανία τον Φεβρουάριο, Μάρτιο, Απρίλιο και Μάιο του 2022 έχουν οδηγήσει σε αυξήσεις του ενεργειακού κόστους που επηρεάζουν διαδοχικά τις τιμές των πρώτων υλών, δημιουργώντας περαιτέρω πληθωριστικές πιέσεις. Η Εταιρεία δεν αναμένει, για το προσεχές μέλλον, τα γεγονότα αυτά να επηρεάσουν απευθείας τις δραστηριότητές της, ωστόσο η όποια επίπτωση των γεγονότων αυτών εξαρτάται από τον τρόπο με τον οποίο η κρίση θα εξελιχθεί. Δεδομένης της αβεβαιότητας που υφίσταται δεν είναι εφικτό να εκτιμηθεί με αξιοπιστία η μελλοντική οικονομική επίπτωση. Σε κάθε περίπτωση, η Διοίκηση παρακολουθεί τα γεγονότα και βρίσκεται σε διαδικασία αξιολόγησης των ενδεχόμενων επιπτώσεων.

Μετά την ανωτέρω επισκόπηση των λειτουργικών και χρηματοοικονομικών δραστηριοτήτων και τις επεξηγήσεις ως εντεταλμένη Διοίκηση, σας καλούμε να εγκρίνετε τις ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2021 και την έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου που τις συνοδεύουν και να απαλλάξετε τα Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ατομικά και το Διοικητικό Συμβούλιο ως σύνολο, καθώς και τον Ορκωτό Ελεγκτή, από κάθε ευθύνη για αποζημίωση για την εταιρική χρήση 2021.

Αθήνα, 23 Μαΐου 2022

Για το Διοικητικό Συμβούλιο

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ. & Δ/νων Σύμβουλο

ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ

	Σημ.	31/12/2021	31/12/2020
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Επενδύσεις σε ακίνητα	4	24.010.000	21.560.000
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού		24.010.000	21.560.000
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις		-	31.673
Λοιπές απαιτήσεις	5	11.328	4.452
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	6	425.375	655.392
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού		436.703	691.517
Σύνολο ενεργητικού		24.446.703	22.251.517
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Ίδια Κεφάλαια			
Κεφάλαιο	7	1.523.930	1.523.930
Αποθεματικά νόμων	8	319.233	319.233
Αποτελέσματα εις νέον		(197.937)	(2.877.331)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		1.645.226	(1.034.168)
Υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δανεισμός, μακροπρόθεσμο μέρος	9	21.838.685	22.199.072
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις, μακροπρόθεσμο μέρος	10	232.349	228.324
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		22.071.034	22.427.396
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δανεισμός, βραχυπρόθεσμο μέρος	9	613.874	725.212
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις, βραχυπρόθεσμο μέρος	10	116.568	133.078
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		730.443	858.289
Σύνολο υποχρεώσεων		22.801.477	23.285.685
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		24.446.703	22.251.517

Οι σημειώσεις στις σελίδες 14 έως 31 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΚΑΤΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ

		1/1/2021 έως 31/12/2021	1/1/2020 έως 31/12/2020
	Σημ.		
Έσοδα από μισθώματα	11	1.149.161	1.139.481
Λοιπά έσοδα	12	1.711	32.624
Κέρδος από αναπροσαρμογή εύλογης αξίας επενδυτικού ακινήτου	4	2.450.000	475.000
Σύνολο εσόδων		3.600.872	1.647.105
Γενικά λειτουργικά έξοδα	13	(186.662)	(412.220)
Λοιπά έξοδα, καθαρά	14	(723)	(165.148)
Αποτελέσματα προ φόρων χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων		3.413.487	1.069.737
Χρηματοοικονομικά έσοδα	15	128.124	-
Χρηματοοικονομικά έξοδα	15	(862.216)	(819.714)
Κέρδη προ φόρων		2.679.395	250.023
Κέρδη χρήσης		2.679.395	250.023
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης μετά φόρων		2.679.395	250.023

Οι σημειώσεις στις σελίδες 14 έως 31 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Προσάρτημα επί των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων

1. Γενικές πληροφορίες

α) Επωνυμία: ΙΠΠΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (η Εταιρεία)

β) Νομικός τύπος: Ανώνυμη εταιρεία

γ) Περίοδος αναφοράς: 1/1/2021 – 31/12/2021

δ) Διεύθυνση της έδρας: Καραγιώργη Σερβίας 2, 105 63 Αθήνα

ε) Α.Μ.Α.Ε.: 61384/01/Β/06/397
ΓΕΜΗ: 7083301000

στ) Η Διοίκηση εκτιμά ότι η παραδοχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας είναι ενδεδειγμένη για την κατάρτιση των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

ζ) Η Εταιρεία ανήκει στην κατηγορία «μικρή οντότητα».

η) Η Διοίκηση δηλώνει ότι οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί σε πλήρη συμφωνία με τον παρόντα νόμο.

θ) Τα ποσά των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων εκφράζονται σε ευρώ, που αποτελεί το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρείας.

ι) Τα ποσά έχουν στρογγυλοποιηθεί εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά.

κ) Η Εταιρεία δεν βρίσκεται υπό εκκαθάριση.

Η εταιρεία «ΙΠΠΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», με διακριτικό τίτλο «ΙΠΠΩΝ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Α.Ε.» ιδρύθηκε το 2007 με την έδρα της να βρίσκεται στην Ελλάδα, στο Δήμο Γαλασίου.

Η Εταιρεία είναι εγγεγραμμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών (Γ.Ε.ΜΗ.) με αριθμό 7083301000 και η διάρκειά της έχει οριστεί για 50 έτη.

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στην αγορά, μεταπώληση και εκμετάλλευση με κέρδος κάθε είδους ακινήτων (οικοπέδων, οικιών, αγροτεμαχίων, διαμερισμάτων, καταστημάτων) στην Ελλάδα και στην Αλλοδαπή.

Το σύνολο των μετοχών της Εταιρείας ανήκει στην «Mavani Holdings Ltd», 100% θυγατρική της εταιρείας «Redwing S.A. SICAV-SIF-Brook Lane Special Situations Fund» με τελικό μέτοχο την «Redwing S.A. SICAV-SIF».

Δυνάμει του πρακτικού του Διοικητικού Συμβουλίου στις 13 Μαΐου 2021, αποφασίσθηκε η σύσταση ενέχυρου πρώτης (1^{ης}) τάξης επί του συνόλου (100%) των μετοχών εκδόσεως της Εταιρείας, κατόπιν και της σχετικής απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της μητρικής εταιρείας ως εξασφάλιση για την σύναψη σύμβασης πίστωσης με ανοιχτό αλληλόχρεο λογαριασμό (σημείωση 19.1).

Οι παρούσες Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2021 έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 23/5/2022 και τελούν υπό την έγκριση της τακτικής Γενικής Συνέλευσης.

Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου

FRANCIS AZIZ	Πρόεδρος Διοικ. Συμβουλίου & Διευθ. Σύμβουλος
PEIRS PHILIPPE	Αντιπρόεδρος Διοικ. Συμβουλίου
ΚΟΥΚΟΥΛΑΚΗΣ ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ-ΙΩΑΝΝΗΣ	Μέλος Διοικ. Συμβουλίου

Η θητεία του διοικητικού συμβουλίου λήγει στις 25/10/2026.

2. Συνέχιση δραστηριότητας της Εταιρείας

Οι παρούσες ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί στη βάση της συνεχιζόμενης επιχειρηματικής δραστηριότητας (Going concern basis), καθώς αξιολογώντας όλα τα δεδομένα και λαμβάνοντας υπόψη την εκφρασμένη δέσμευση του μετόχου, η Διοίκηση θεωρεί ότι η Εταιρεία θα έχει επαρκή χρηματοδότηση για να εξυπηρετηθούν οι χρηματοδοτικές και λειτουργικές της ανάγκες στο άμεσο μέλλον.

Συγκεκριμένα, για την κλειόμενη χρήση, η Εταιρεία παρουσιάζει αρνητικό το κεφάλαιο κίνησης κατά € 294χιλ. (κυκλοφορόντα στοιχεία του Ενεργητικού- βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις). Αυτό οφείλεται κατά κύριο λόγο στις βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας κατά την κλειόμενη χρήση.

Η Διοίκηση της Εταιρείας προκειμένου να καλύψει τις ταμειακές της ανάγκες για την χρήση 2022 έχει εξασφαλίσει ανοικτή γραμμή χρηματοδότησης από τον μέτοχο της ύψους €888 χιλ., για τους επόμενους 12 μήνες (Σημείωση 9). Επιπρόσθετα η Εταιρεία προκειμένου να συνεχίσει απρόσκοπτα την λειτουργία της έχει εξασφαλίσει την οικονομική υποστήριξη του τελικού μετόχου της για τους επόμενους 12 μήνες.

Επιπτώσεις του κορωνοϊού COVID-19

Η πανδημία του κορωνοϊού COVID-19 ξεκίνησε να επηρεάζει την Εταιρεία από τα μέσα Μαρτίου 2020, οπότε και ελήφθησαν τα πρώτα κυβερνητικά μέτρα για την αντιμετώπιση της κρίσης. Η έναρξη στα τέλη του 2020 και επέκταση του εμβολιαστικού προγράμματος στη διάρκεια της χρήσης επέφεραν σταδιακή άρση των περιοριστικών μέτρων. Στο 2ο εξάμηνο όμως η εμφάνιση μεταλλάξεων του κορωνοϊού (“omicron”) οδήγησαν σε επιδείνωση των επιδημιολογικών δεδομένων και δεν αφήνουν πολλά περιθώρια εφησυχασμού. Εν τούτοις, η ήπια συμπτωματολογία της νέας μετάλλαξης και η ενισχυτική δόση του εμβολίου, έχουν δημιουργήσει στο τέλος της κλειόμενης χρήσης και κατά τη διάρκεια του 2022 συγκρατημένη αισιοδοξία ότι οδηγούμαστε προς το τέλος της πανδημίας, με αποτέλεσμα πολλές Ευρωπαϊκές χώρες να έχουν ήδη ανακοινώσει ημερομηνίες κατά τις οποίες αίρονται όλα τα μέτρα περιορισμού του ιού.

Η Εταιρεία έχει μακροπρόθεσμο ορίζοντα στις επενδύσεις της και εκτιμά ότι οι επιπτώσεις της πανδημίας θα περιοριστούν σε μεσοπρόθεσμο διάστημα. Η Εταιρεία έχει τη στήριξη της μητρικής της εταιρείας για να ανταπεξέλθει στις σημερινές συνθήκες και να συνεχίσει με υπευθυνότητα το επενδυτικό της πρόγραμμα.

• Επιπτώσεις στην εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα

Οι αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα αποτιμήθηκαν από ανεξάρτητους εκτιμητές στις 31 Δεκεμβρίου 2021 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 η παγκόσμια οικονομία καθώς και η αγορά ακινήτων εξακολουθούν να επηρεάζονται από την πανδημία του κορωνοϊού Covid-19. Ωστόσο, για την διαδικασία εκτίμησης της αξίας των ακινήτων κατά την 31η Δεκεμβρίου 2021 υπάρχουν επαρκή δεδομένα στην αντίστοιχη αγορά, βάσει των οποίων μπορούν να πραγματοποιηθούν με αξιοπιστία οι ανάλογες εκτιμήσεις. Συνεπώς, δεν δημιουργούνται συνθήκες «ουσιώδους εκτιμητικής αβεβαιότητας», όπως ορίζεται στα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα.

Η Εταιρεία επίσης έχει λάβει υπόψη όλες τις λογικές και βάσιμες πληροφορίες που ήταν διαθέσιμες κατά την εκτίμηση της εύλογης αξίας του επενδυτικού ακινήτου της την 31/12/2021 και αναγνωρίζει το γεγονός ότι υφίσταται η πιθανότητα οι συνθήκες τις αγορές να μεταβληθούν στο μέλλον σε ενδεχόμενη μεταβολή στον έλεγχο ή τη μελλοντική εξάπλωση του ιού.

Το καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία εμφανίζεται στη Σημείωση 4.

• Τα μέτρα που λαμβάνει η Εταιρεία

Η Εταιρεία λαμβάνει τα ακόλουθα μέτρα με στόχο να μετριάσει την επίπτωση της απώλειας του εισοδήματός της από ενοίκια λόγω της πανδημίας του κορωνοϊού COVID-19:

- Αξιοποιεί τα όποια μέτρα στήριξης προσφέρει η κυβέρνηση στις πληττόμενες επιχειρήσεις.
- Η Εταιρεία επανεξετάζει την επενδυτική στρατηγική του και τους στόχους αυτής με βάση τις νέες συνθήκες που δημιουργούνται στην αγορά ακινήτων.

Προοπτικές και αναμενόμενη εξέλιξη για το 2022

Η οικονομία της Ελλάδας επλήγη σοβαρά από την πανδημία COVID-19, όπου μία σειρά από αντίμετρα ελήφθησαν για τον περιορισμό της εξάπλωσής της το 2020. Ο αντίκτυπος της κρίσης είναι μεγάλος λόγω της σημασίας του τομέα φιλοξενίας στην Ελλάδα και του υψηλού αριθμού μικρών επιχειρήσεων, οι οποίες είναι ιδιαίτερα ευάλωτες. Η έναρξη το πρώτο διάστημα του 2021 και επέκταση του εμβολιαστικού προγράμματος επέφερε σταδιακή άρση των περιοριστικών μέτρων αλλά η επιδείνωση των επιδημιολογικών δεδομένων, κυρίως λόγω των μεταλλάξεων του κορωνοϊού περιορίσε τους ρυθμούς ανάπτυξης της οικονομίας.

Κατά το πρώτο εξάμηνο του 2021 το πραγματικό ΑΕΠ σημείωσε αύξηση κατά 9,5% σε ετήσια βάση*. Αυτό οφείλεται κυρίως στην ανάκαμψη της ιδιωτικής κατανάλωσης που προήλθε από την αύξηση του διαθέσιμου εισοδήματος και στην αύξηση των εξαγωγών και των υπηρεσιών. Επίσης, η αύξηση της δημόσιας κατανάλωσης και της επενδυτικής δαπάνης των εταιριών στήριξε την εγχώρια ζήτηση, η οποία επηρεάστηκε αρνητικά από την αυξημένη εισαγωγή αγαθών και υπηρεσιών. Όσον αφορά την προσφορά, υπήρξε ανάκαμψη των υπηρεσιών (κυρίως λόγω του τουρισμού), αλλά και της βιομηχανίας και των κατασκευών.

Παρά τη συνεχιζόμενη ανοδική πορεία των εξαγωγών όμως, το έλλειμμα του ισοζυγίου αγαθών διευρύνθηκε, καθώς οι εισαγωγές αυξήθηκαν περισσότερο από τις εξαγωγές σε απόλυτο μέγεθος, ως αποτέλεσμα της συνεχιζόμενης αύξησης της βιομηχανικής παραγωγής και της ανάκαμψης των επενδύσεων και της κατανάλωσης.

Αξιίζει να σημειωθεί ότι οι προσδοκίες των επιχειρήσεων σε όλους τους κλάδους βελτιώθηκαν και παρέμειναν σε υψηλά επίπεδα κατά την διάρκεια του έτους. Ο δείκτης εμπιστοσύνης των καταναλωτών κατέγραψε επιδείνωση το δεύτερο εξάμηνο του έτους, ενδεχομένως λόγω της αβεβαιότητας σχετικά με την εξέλιξη της πανδημίας, αλλά και λόγω των πληθωριστικών πιέσεων.

Η απασχόληση συνέχισε την καθοδική πορεία τους πρώτους μήνες του 2021, παρόλα αυτά η επίδραση της πανδημίας στην αγορά εργασίας ήταν περιορισμένη, καθώς τα μέτρα που ελήφθησαν για τη στήριξη του εισοδήματος και της απασχόλησης αποδείχθηκαν αποτελεσματικά.* Η ανάκαμψη της οικονομικής δραστηριότητας και η έναρξη της τουριστικής περιόδου οδήγησαν σε αύξηση του αριθμού των απασχολούμενων και σε περαιτέρω υποχώρηση του ποσοστού ανεργίας ήδη από το β' τρίμηνο του έτους.

Η ελληνική αγορά ακινήτων ανέκαμψε σχετικά γρήγορα το 2021, τόσο στα επαγγελματικά όσο και στα οικιστικά ακίνητα. Αναφορικά με τα οικιστικά ακίνητα, το ενδιαφέρον συγκεντρώνεται στο τμήμα της αγοράς που συνδέεται με τον τουρισμό και τις επενδύσεις.

Ο πληθωρισμός άρχισε να καταγράφει θετικό ετήσιο ρυθμό από τον Ιούνιο του 2021, καθώς η οικονομική δραστηριότητα ανέκαμψε και παράλληλα εκδηλώθηκαν πληθωριστικές πιέσεις, λόγω κυρίως των διαταράξεων στις αλυσίδες προσφοράς και της μεγάλης ανόδου των διεθνών τιμών της ενέργειας.

Επιπρόσθετα, οι επιδράσεις της ενεργειακής κρίσης και της αύξησης στην παγκόσμια ζήτηση ενέργειας που ξεκίνησαν το 2021 συνεχίζονται και στο 2022 με αυξήσεις τιμών ενέργειας που επηρεάζουν διαδοχικά τις τιμές των πρώτων υλών, σε παγκόσμιο επίπεδο αλλά και ιδιαιτέρως τις χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης συμπεριλαμβανόμενης και της Ελλάδας. Ο πόλεμος που ξέσπασε στην Ουκρανία τον Φεβρουάριο του 2022, έχει επιδεινώσει ακόμα περισσότερο την αύξηση των τιμών ενέργειας και το κόστος των πρώτων υλών, δημιουργώντας περαιτέρω πληθωριστικές πιέσεις.

Το 2022 ο ρυθμός ανάπτυξης προβλέπεται ότι θα διαμορφωθεί σε 5,0% και το 2023 σε 3,9%, υπό την προϋπόθεση ότι η οικονομία θα συνεχίσει να ενισχύεται σημαντικά από το διεθνή τουρισμό, την ανάκαμψη της ευρωζώνης και την επιτάχυνση των επενδύσεων.

Εκτιμάται ότι θα αυξηθούν με υψηλότερους ρυθμούς το 2022 οι εξαγωγές αγαθών, καθώς θα βελτιώνεται το διεθνές περιβάλλον και θα αποκαθίστανται οι διεθνείς αλυσίδες προσφοράς. Οι εξαγωγές υπηρεσιών, ιδιαίτερα ο τουρισμός, εκτιμάται ότι θα κινηθούν ανοδικά, μετά τη σημαντική πτώση που κατέγραψαν ως αποτέλεσμα των μέτρων που είχαν ληφθεί σε παγκόσμιο επίπεδο για τον περιορισμό της υγειονομικής κρίσης. Παράλληλα όμως, ανοδικά αναμένεται να κινηθούν και οι εισαγωγές, σε συνάφεια με την ανάκαμψη της εγχώριας ζήτησης, ιδίως των επενδύσεων.

Η Εταιρεία δεν αναμένει, για το προσεχές μέλλον, τα γεγονότα αυτά να επηρεάσουν απευθείας τις δραστηριότητές της. Εντούτοις, ενδέχεται στο προσεχές μέλλον, οι τιμές των αγαθών και υπηρεσιών και κατ'

επέκταση και οι αξίες των ακινήτων, να αυξηθούν. Σε κάθε περίπτωση, η Διοίκηση παρακολουθεί τα γεγονότα και βρίσκεται σε διαδικασία αξιολόγησης των ενδεχόμενων επιπτώσεων.

Η Εταιρεία, σε συνδυασμό με τη μητρική της, εκτιμά διαρκώς την κατάσταση και τις πιθανές επιπτώσεις της προκειμένου να διασφαλίσει ότι λαμβάνονται έγκαιρα όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα και οι κατάλληλες ενέργειες για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητες της.

Επιπρόσθετα, η Εταιρεία προβλέπει κέρδη στη χρήση του 2022 λόγω του ότι τα εισοδήματα από ενοίκια θα είναι αρκετά για να καλύψουν τα λοιπά έξοδα της Εταιρείας. Επιπλέον η Εταιρεία έχει εξασφαλίσει τη στήριξη του μετόχου της για να καλύψει κεφαλαιουχικές ανάγκες για τους επόμενους 12 μήνες, αν και εφόσον αυτό απαιτηθεί.

3. Λογιστικές αρχές και μέθοδοι

3.1. Πλαίσιο κατάρτισης

Οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021 έχουν προετοιμαστεί σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα, όπως αυτά έχουν εισαχθεί με τον Ν.4308/2014 (στο εξής «ΕΛΠ»). Τα συγκριτικά στοιχεία για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2020 παρουσιάζονται επίσης σύμφωνα με τα ΕΛΠ.

Τα ποσά εμφανίζονται σε Ευρώ, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά.

Οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, με εξαίρεση τις επενδύσεις σε ακίνητα, τα οποία αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους.

Οι προβλέψεις του Ν.4308/2014 εφαρμόζονται ανάλογα με την κατηγοριοποίηση της εταιρείας ως προς το μέγεθος της. Σύμφωνα με τον Ν.4308/2014, η Εταιρεία κατατάσσεται στις «Μικρές» επιχειρήσεις.

Η σύνταξη των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων προϋποθέτει την άσκηση κρίσης και τη διενέργεια εκτιμήσεων από τη Διοίκηση, τα οποία επηρεάζουν την εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών, τα αναγνωριζόμενα ποσά των εσόδων, εξόδων, περιουσιακών στοιχείων, υποχρεώσεων και γνωστοποιήσεων. Αυτές οι εκτιμήσεις και παραδοχές βασίζονται στην εμπειρία του παρελθόντος και σε λοιπούς παράγοντες που θεωρείται ότι είναι εύλογα για τις περιστάσεις. Τα πραγματικά γεγονότα όμως, μπορεί να διαφέρουν από αυτές τις εκτιμήσεις. Οι εκτιμήσεις και οι σχετικές παραδοχές επανεκτιμώνται σε συνεχή βάση.

Οι λογιστικές εκτιμήσεις γίνονται κυρίως για την εκτίμηση της εύλογης αξίας του επενδυτικού ακινήτου, τον υπολογισμό των αποσβέσεων των ενσώματων περιουσιακών στοιχείων και την απομείωση των απαιτήσεων. Η Εταιρεία, για τα επιμέρους στοιχεία των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, εφαρμόζει τις ακόλουθες λογιστικές αρχές και μεθόδους, στα πλαίσια της βασικής αρχής του δεδουλευμένου.

3.2. Συναλλαγματικές μετατροπές

α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης

Τα στοιχεία των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας επιμετρώνται βάσει του νομίσματος του πρωτεύοντος οικονομικού περιβάλλοντος, στο οποίο η Εταιρεία λειτουργεί («λειτουργικό νόμισμα»). Οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ, που είναι το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρείας και το νόμισμα παρουσίασης των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της.

β) Συναλλαγές και υπόλοιπα

Οι συναλλαγές σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα με τη χρήση των ισοτιμιών που ισχύουν κατά την ημερομηνία των συναλλαγών. Κέρδη και ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές οι οποίες προκύπτουν από την εκκαθάριση τέτοιων συναλλαγών κατά τη διάρκεια της χρήσης και από την μετατροπή των νομισματικών στοιχείων από το ξένο νόμισμα σε Ευρώ με τις ισοτιμίες που ισχύουν την ημερομηνία του ισολογισμού, καταχωρούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων κατά Λειτουργία.

3.3. Ενσώματα πάγια

α) Αρχική αναγνώριση

Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία καταχωρούνται αρχικά στο κόστος κτήσεως, το οποίο περιλαμβάνει κάθε δαπάνη που απαιτείται για να έλθει το στοιχείο στην παρούσα κατάσταση ή θέση ή επιδιωκόμενη χρήση.

β) Μεταγενέστερη αποτίμηση

Μεταγενέστερα της αρχικής καταχωρίσεως, τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία αποτιμώνται στο αποσβέσιμο κόστος (αρχικό κόστος κτήσεως, πλέον κάθε μεταγενέστερη δαπάνη που πληροί τον ορισμό του περιουσιακού στοιχείου), μείον σωρευμένες αποσβέσεις και ζημίες απομείωσης.

Οι αποσβέσεις των ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων υπολογίζονται με τη σταθερή μέθοδο μέσα στην ωφέλιμη ζωή τους, η οποία εκτιμήθηκε ως ακολούθως:

- ❖ Κτίρια και τεχνικά έργα: 25 έτη
- ❖ Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός: 10 έτη

Ζημία απομείωσης καταχωρείται όταν εκτιμάται ότι η λογιστική αξία του στοιχείου έχει υπερβεί την ανακτήσιμη αξία του.

Οι λογιστικές αξίες των ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας ελέγχονται για απομείωση όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι οι λογιστικές αξίες τους είναι μεγαλύτερες από τις ανακτήσιμες. Στην περίπτωση αυτή υπολογίζεται η ανακτήσιμη αξία των ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων και αν οι λογιστικές αξίες υπερβαίνουν την εκτιμώμενη ανακτήσιμη αξία, η σχετική διαφορά καταχωρείται ως ζημία απομείωσης στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων κατά Λειτουργία. Το ανακτήσιμο ποσό των περιουσιακών στοιχείων είναι το μεγαλύτερο μεταξύ της εύλογης αξίας (μείον τα απαιτούμενα για την πώληση έξοδα) και της αξίας χρήσεως αυτών.

γ) Διαγραφή

Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία διαγράφονται κατά την πώλησή τους ή αν η Εταιρεία δεν αναμένει μελλοντικά οικονομικά οφέλη από τη χρησιμοποίησή τους ή την πώλησή τους.

3.4. Επενδύσεις σε ακίνητα

Ακίνητα (γη ή κτήριο ή τμήμα ενός κτηρίου, ή και τα δύο) που είναι ιδιόκτητα ή κατέχονται με χρηματοδοτική μίσθωση και προορίζονται είτε για εκμίσθωση, είτε για αποκόμιση οφέλους από αύξηση της αξίας τους, είτε και για τα δύο, αλλά όχι για ιδιοχρησιμοποίηση ή πώληση αυτών στα πλαίσια της συνήθους δραστηριότητας.

α) Αρχική αναγνώριση

Τα επενδυτικά ακίνητα καταχωρούνται αρχικά στο κόστος κτήσεως, το οποίο περιλαμβάνει κάθε δαπάνη που απαιτείται για να έλθει το στοιχείο στην παρούσα κατάσταση ή θέση ή επιδιωκόμενη χρήση.

β) Μεταγενέστερη αποτίμηση

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 φυσική κατάσταση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε ακινήτου. Αν η πληροφόρηση αυτή δεν είναι διαθέσιμη, η Εταιρεία εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές ή προεξόφληση ταμειακών ροών. Οι αποτιμήσεις αυτές διεξάγονται κάθε έτος από ανεξάρτητους εκτιμητές και συνάδουν με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Επιτροπή των Διεθνών Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

Η μέθοδος της εύλογης αξίας στα υπό κατασκευή ακίνητα εφαρμόζεται μονάχα όταν αυτή μπορεί να επιμετρηθεί με αξιοπιστία.

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 επιδιορθώσεων 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 πωλούνται 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 ταξινομείται στα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία και η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της επαναταξινόμησης θεωρείται το τεκμαρτό κόστος του ακινήτου για λογιστικούς σκοπούς.

γ) Διαγραφή

Τα επενδυτικά ακίνητα διαγράφονται κατά την πώλησή τους ή αν η Εταιρεία δεν αναμένει μελλοντικά οικονομικά οφέλη από τη χρησιμοποίησή τους ή την πώλησή τους.

3.5. Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων

Μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Ένα μη χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο υπόκειται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας του όταν υπάρχουν ενδείξεις απομείωσης, συγκρίνοντας την λογιστική του αξία με την ανακτήσιμη αξία του. Η ανακτήσιμη αξία είναι το μεγαλύτερο ποσό μεταξύ της εύλογης αξίας μείον έξοδα πώλησης και της αξίας λόγω χρήσης. Τέτοιες ενδείξεις μπορεί να είναι:

- η παρατήρηση ότι η αγοραία αξία του περιουσιακού στοιχείου είναι σημαντικά μικρότερη από ότι θα αναμενόταν ως αποτέλεσμα παρόδου του χρόνου ή της κανονικής χρήσης του
- η αχρήστευση ή φυσική ζημία ενός περιουσιακού στοιχείου
- δυσμενείς μεταβολές στο τεχνολογικό, οικονομικό ή νομικό περιβάλλον ή στις αγορές στις οποίες λειτουργεί η Εταιρεία
- επιδείνωση της αναμενόμενης απόδοσης του περιουσιακού στοιχείου
- αύξηση των αγοραίων επιτοκίων ή άλλων αγοραίων δεικτών απόδοσης των επενδύσεων η οποία είναι πιθανό να οδηγήσει σε σημαντική μείωση της ανακτήσιμης αξίας του περιουσιακού στοιχείου.

Όταν η ανακτήσιμη αξία του περιουσιακού στοιχείου είναι μικρότερη από την λογιστική αξία, και η μείωση στην αξία δεν είναι προσωρινή, η λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου μειώνεται στο ποσό της ανακτήσιμης αξίας ενώ η διαφορά καταχωρείται στα έξοδα.

Οι ζημιές απομείωσης αντιστρέφονται μέσω της Κατάστασης Αποτελεσμάτων κατά Λειτουργία όταν οι συνθήκες που οδήγησαν στην αρχική αναγνώριση των ζημιών παύουν να ισχύουν. Η λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου μετά τον αντιστοιχισμό των ζημιών απομείωσης δεν μπορεί να υπερβεί την λογιστική αξία που θα είχε το περιουσιακό στοιχείο, αν δεν είχε αναγνωριστεί εξαρχής η ζημία απομείωσης.

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Η Εταιρεία αξιολογεί σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού εάν υπάρχουν ενδείξεις ότι ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ή μια ομάδα χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων έχει απομειωθεί.

Ενδείξεις απομείωσης θεωρείται ότι υφίσταται όταν:

- α) υπάρχουν προφανείς, σοβαρές χρηματοοικονομικές δυσκολίες του εκδότη ή του υπόχρεου των χρηματοοικονομικών στοιχείων ή
- β) η λογιστική αξία είναι σημαντικά υψηλότερη από την εύλογη αξία αυτών των στοιχείων (όταν η εύλογη αξία υπάρχει) ή
- γ) οι τοπικές, εθνικές ή διεθνείς συνθήκες είναι δυσμενείς και αυξάνουν την πιθανότητα αθέτησης βασικών δεσμεύσεων που απορρέουν από τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία.

Ζημία απομείωσης προκύπτει όταν η λογιστική αξία του στοιχείου είναι μεγαλύτερη από την ανακτήσιμη αξία του. Η ανακτήσιμη αξία είναι το μεγαλύτερο μεταξύ:

- α) της παρούσας αξίας του ποσού που εκτιμάται ότι θα ληφθεί από το περιουσιακό στοιχείο, υπολογιζόμενη με τη χρήση του πραγματικού επιτοκίου και
- β) της εύλογης αξίας του στοιχείου μειωμένη με το απαιτούμενο κόστος πώλησης.

Οι ζημιές απομείωσης αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων κατά Λειτουργία και αναστρέφονται ως κέρδη σε αυτήν όταν οι συνθήκες που τις δημιούργησαν παύουν να ισχύουν. Η αναστροφή γίνεται μέχρι της αξίας που θα είχε το στοιχείο, εάν δεν είχε αναγνωριστεί ζημιά απομείωσης. Ειδικότερα, για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία του μη κυκλοφορούντος ενεργητικού οι ζημιές απομείωσης αναγνωρίζονται όταν εκτιμάται ότι η απομείωση είναι μόνιμου χαρακτήρα.

3.6. Εμπορικές απαιτήσεις

Οι εμπορικές απαιτήσεις είναι τα ποσά που οφείλονται από τους πελάτες για υπηρεσίες που παρασχέθηκαν σε αυτούς κατά τις συνήθεις δραστηριότητες της Εταιρείας. Εάν η είσπραξη των απαιτήσεων αναμένεται να πραγματοποιηθεί εντός 12 μηνών από το τέλος της χρήσης καταχωρούνται στο κυκλοφορούν ενεργητικό, διαφορετικά, καταχωρούνται στο μη κυκλοφορούν ενεργητικό.

Οι απαιτήσεις από πελάτες καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αποσβεσμένο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, αφαιρουμένων και των ζημιών απομείωσης.

3.7. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Η Εταιρεία θεωρεί ως χρηματικά διαθέσιμα και ισοδύναμα τα μετρητά, τις καταθέσεις όψεως και τις βραχυπρόθεσμες μέχρι 3 μήνες επενδύσεις υψηλής ρευστοποίησης και χαμηλού ρίσκου.

3.8. Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο περιλαμβάνει τις ονομαστικές μετοχές της Εταιρείας. Άμεσα έξοδα για την έκδοση μετοχών εμφανίζονται, αφαιρετικά των ιδίων κεφαλαίων μειωμένα κατά το φόρο εισοδήματος που αναλογεί σε αυτά.

3.9. Εμπορικές υποχρεώσεις

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

Οι εμπορικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται σύμφωνα με τη μέθοδο του αποσβεσμένου κόστους με τη χρήση του πραγματικού επιτοκίου.

3.10. Δάνεια

Τα δάνεια καταχωρούνται αρχικά στο καθαρό ποσό που αναλαμβάνεται, λαμβανομένων υπόψη των ποσών που αφορούν το κόστος που σχετίζεται άμεσα με την ανάληψή τους. Μεταγενέστερα, αποτιμώνται στο αποσβεσμένο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Τυχόν διαφορά μεταξύ του εισπραχθέντος ποσού (καθαρού από σχετικά έξοδα συναλλαγών) και της αξίας εξόφλησης αναγνωρίζεται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων κατά Λειτουργία κατά τη διάρκεια του δανεισμού με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

Τα δάνεια ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, εκτός εάν η Εταιρεία έχει το ανεπιφύλακτο δικαίωμα να αναβάλλει την εξόφληση της υποχρέωσης για τουλάχιστον 12 μήνες μετά από την ημερομηνία αναφοράς.

3.11. Έσοδα

Έσοδα από ενοίκια

Τα έσοδα από ενοίκια αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων κατά Λειτουργία με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της περιόδου της μίσθωσης.

3.12. Τρέχουσα και αναβαλλόμενη φορολογία

Το έξοδο φόρου αποτελείται από τον τρέχοντα φόρο και αναγνωρίζεται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων κατά Λειτουργία.

Ο τρέχων φόρος εισοδήματος υπολογίζεται με βάση την φορολογική νομοθεσία που ισχύει ή ουσιαστικά ισχύει στην Ελλάδα την ημερομηνία σύνταξης των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Η Διοίκηση περιοδικά αξιολογεί την θέση της Εταιρείας στις Φορολογικές Δηλώσεις Εισοδήματος και σε λοιπές δηλώσεις σχετικές με την φορολογία σε σχέση με γεγονότα όπου οι σχετικές ρυθμίσεις χρήζουν ερμηνείας.

Απαιτήσεις και υποχρεώσεις από φόρο εισοδήματος αναγνωρίζονται όταν αναμένεται να εισπραχθούν / πληρωθούν, σε συνέπεια με την καθοδήγηση που παρέχεται από το ΔΛΠ 12 Φόροι Εισοδήματος.

Η Εταιρεία δεν αναγνωρίζει αναβαλλόμενη φορολογία εισοδήματος η εφαρμογή της οποίας είναι προαιρετική σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4308/2014.

3.13. Μισθώσεις

α) Η Εταιρεία ως μισθωτής

Μισθώσεις όπου ουσιαστικά οι κίνδυνοι και τα οφέλη της ιδιοκτησίας διατηρούνται από τον εκμισθωτή ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Οι συνολικές πληρωμές που γίνονται για λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα κατά τη διάρκεια της μίσθωσης με βάση τη σταθερή μέθοδο.

Οι μισθώσεις παγίων όπου η Εταιρεία διατηρεί ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και οφέλη της ιδιοκτησίας ταξινομούνται ως χρηματοδοτικές μισθώσεις. Οι χρηματοδοτικές μισθώσεις κεφαλαιοποιούνται με την έναρξη της μίσθωσης με το κόστος που θα είχε προκύψει εάν το στοιχείο αυτό είχε αγοραστεί, με ταυτόχρονη αναγνώριση αντίστοιχης υποχρέωσης προς την εκμισθωτή οντότητα. Μεταγενέστερα τα εν λόγω πάγια στοιχεία αντιμετωπίζονται όπως τα ιδιόκτητα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία. Τα πάγια που αποκτήθηκαν με χρηματοδοτική μίσθωση αποσβένονται στην μικρότερη περίοδο μεταξύ της ωφέλιμης ζωής των παγίων στοιχείων και της διάρκειας μίσθωσής τους.

Κάθε μίσθωμα επιμερίζεται μεταξύ της υποχρέωσης και των χρηματοοικονομικών εξόδων. Οι αντίστοιχες υποχρεώσεις από μισθώματα, καθαρές από χρηματοοικονομικά έξοδα, απεικονίζονται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις, εκτός από το μέρος που πρέπει να πληρωθεί μέσα στους επόμενους 12 μήνες, το οποίο απεικονίζεται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις. Το μέρος του χρηματοοικονομικού εξόδου που αφορά σε χρηματοδοτικές μισθώσεις αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

Η Εταιρεία δεν είναι μέρος κάποιας σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης.

β) Η Εταιρεία ως εκμισθωτής

Όταν τα περιουσιακά στοιχεία μισθώνονται στα πλαίσια χρηματοδοτικών μισθώσεων, η καθαρή επένδυση στη μίσθωση αναγνωρίζεται ως απαίτηση. Μεταγενέστερα, η απαίτηση χρηματοδοτικής μίσθωσης αντιμετωπίζεται ως χορηγηθέν δάνειο, το δε μίσθωμα διαχωρίζεται σε χρεολύσιο, το οποίο μειώνει το δάνειο και σε τόκο που αναγνωρίζεται ως χρηματοοικονομικό έσοδο. Όταν τα περιουσιακά στοιχεία μισθώνονται στα πλαίσια λειτουργικών μισθώσεων, παρουσιάζονται στον ισολογισμό σύμφωνα με τη φύση του κάθε περιουσιακού στοιχείου. Το έσοδα της μίσθωσης από λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

Η Εταιρεία δεν είναι μέρος κάποιας σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης.

3.14. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές

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

3.15. Αναταξινομήσεις κονδυλίων

Το παρακάτω ποσά της προηγούμενης χρήσης έχουν αναταξινομηθεί έτσι ώστε η Κατάσταση Αποτελεσμάτων της 31/12/2020 να είναι συγκρίσιμη με την Κατάσταση Αποτελεσμάτων της 31/12/2021. Πιο συγκεκριμένα:

Ποσό € 1.246 του Ισολογισμού όπως αναφέρεται στην Σημείωση 14 – «Λοιπά έξοδα, καθαρά», μεταφέρθηκε από το κονδύλι «Λοιπά έξοδα, καθαρά» της Κατάστασης Αποτελεσμάτων στο κονδύλι «Χρηματοοικονομικά έσοδα και έξοδα» της Κατάστασης Αποτελεσμάτων.

Οι παραπάνω αναταξινομήσεις δεν έχουν επίπτωση στην καθαρή θέση και τα αποτελέσματα χρήσης.

4. Επενδύσεις σε ακίνητα

	Επενδυτικά ακίνητα
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2020	21.085.000
Κέρδος από την αναπροσαρμογή της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων	475.000
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2020	21.560.000
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2021	21.560.000
Κέρδος από την αναπροσαρμογή της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων	2.450.000
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2021	24.010.000

Η Εταιρεία έχει στην ιδιοκτησία της επενδυτικό ακίνητο επί της οδού Λ. Κηφισίας 268 στο Χαλάνδρι.

Η εύλογη αξία του επενδυτικού ακινήτου την 31/12/2021 προσδιορίστηκε σε €24.010.000 (31/12/2020: €21.560.000). Για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας χρησιμοποιήθηκε η εισοδηματική μέθοδος (income method) με την προσέγγιση των προεξοφλημένων ταμειακών ροών (Discounted Cash Flows).

Η εκτίμηση του επενδυτικού ακινήτου της Εταιρείας πραγματοποιήθηκε από ανεξάρτητους εκτιμητές με ημερομηνία αναφοράς την 31/12/2021. Παρακάτω παρατίθενται πληροφορίες σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας του επενδυτικού ακινήτου για την 31/12/2021 και την 31/12/2020:

31/12/2021						
Επενδυτικό ακίνητο	Κατηγορία	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%) - Discount rate	Συντελεστής κεφαλαιοποίησης (%) - Exit yield	Εκτίμηση Δ.Τ.Κ. (%) - ERV
Λεωφόρος Κηφισίας 268, Χαλάνδρι	Γραφεία - Θέσεις στάθμευσης	24.010.000	Εισοδηματική μέθοδος (Income approach) - Προσέγγιση μέσω των προεξοφλημένων ταμειακών ροών - Discounted Cash Flows (DCF)	8,05%	6,25%	1,60%
31/12/2020						
Επενδυτικό ακίνητο	Κατηγορία	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%) - Discount rate	Συντελεστής κεφαλαιοποίησης (%) - Exit yield	Εκτίμηση Δ.Τ.Κ. (%) - ERV
Λεωφόρος Κηφισίας 268, Χαλάνδρι	Γραφεία - Θέσεις στάθμευσης	21.560.000	Εισοδηματική μέθοδος (Income approach) - Προσέγγιση μέσω των προεξοφλημένων ταμειακών ροών - Discounted Cash Flows (DCF)	8,30%	6,50%	1,60%

Παρακάτω παρατίθεται η ανάλυση ευαισθησίας της εύλογης αξίας του επενδυτικού ακινήτου σε ενδεχόμενη μεταβολή των οικονομικών μεταβλητών που χρησιμοποιήθηκαν για τη σύνταξη των προεξοφλημένων μελλοντικών ταμειακών ροών της εισοδηματικής μεθόδου. Η ανάλυση βασίζεται σε 5 σημεία, όπου το προεξοφλητικό επιτόκιο και ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης μεταβάλλονται κατά 50 μονάδες βάσης (1 μονάδα βάσης = 0,01%) και η εκτίμηση του Δ.Τ.Κ. κατά 5%. Τα επενδυτικά ακίνητα κατηγοριοποιούνται σε γραφεία και εμπορικά καταστήματα. Συγκεκριμένα:

2021:

Εύλογη Αξία	Συντελεστής κεφαλαιοποίησης					
	0 €	5,25%	5,75%	6,25%	6,75%	7,25%
Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	7,05%	28.680.000 €	27.135.000 €	25.840.000 €	24.735.000 €	23.785.000 €
	7,55%	27.615.000 €	26.140.000 €	24.905.000 €	23.850.000 €	22.940.000 €
	8,05%	26.595.000 €	25.190.000 €	24.010.000 €	23.005.000 €	22.135.000 €
	8,55%	25.625.000 €	24.285.000 €	23.155.000 €	22.195.000 €	21.365.000 €
	9,05%	24.700.000 €	23.415.000 €	22.340.000 €	21.420.000 €	20.630.000 €

Εύλογη Αξία	Εκτίμηση Δ.Τ.Κ.					
	0 €	-10,00%	-5,00%	0,00%	5,00%	10,00%
Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	7,05%	23.320.000 €	24.580.000 €	25.840.000 €	27.100.000 €	28.365.000 €
	7,55%	22.475.000 €	23.690.000 €	24.905.000 €	26.120.000 €	27.330.000 €
	8,05%	21.670.000 €	22.840.000 €	24.010.000 €	25.180.000 €	26.350.000 €
	8,55%	20.900.000 €	22.030.000 €	23.155.000 €	24.280.000 €	25.410.000 €
	9,05%	20.165.000 €	21.255.000 €	22.340.000 €	23.425.000 €	24.515.000 €

2020:

Εύλογη Αξία	Συντελεστής κεφαλαιοποίησης					
	0 €	5,50%	6,00%	6,50%	7,00%	7,50%
Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	7,30%	25.570.000 €	24.280.000 €	23.185.000 €	22.250.000 €	21.440.000 €
	7,80%	24.625.000 €	23.395.000 €	22.355.000 €	21.460.000 €	20.685.000 €
	8,30%	23.730.000 €	22.555.000 €	21.560.000 €	20.705.000 €	19.970.000 €
	8,80%	22.875.000 €	21.750.000 €	20.800.000 €	19.985.000 €	19.280.000 €
	9,30%	22.055.000 €	20.985.000 €	20.075.000 €	19.300.000 €	18.625.000 €

Εύλογη Αξία	Εκτίμηση Δ.Τ.Κ.					
	0 €	-10,00%	-5,00%	0,00%	5,00%	10,00%
Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	7,30%	21.045.000 €	22.115.000 €	23.185.000 €	24.255.000 €	25.330.000 €
	7,80%	20.295.000 €	21.325.000 €	22.355.000 €	23.385.000 €	24.415.000 €
	8,30%	19.580.000 €	20.570.000 €	21.560.000 €	22.550.000 €	23.540.000 €
	8,80%	18.895.000 €	19.850.000 €	20.800.000 €	21.755.000 €	22.705.000 €
	9,30%	18.240.000 €	19.160.000 €	20.075.000 €	20.995.000 €	21.910.000 €

5. Λοιπές απαιτήσεις

	31/12/2021	31/12/2020
Χρεωστικά υπόλοιπα προμηθευτών	140.512	138.203
Έξοδα επομένων χρήσεων	8.963	5.004
Αναμενόμενη πιστωτική ζημιά χρεωστικών υπολοίπων και λοιπών απαιτήσεων	(138.147)	(138.754)
Σύνολο	11.328	4.452

Η μεταβολή της αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς των λοιπών απαιτήσεων έχει ως εξής:

	Αναμενόμενη πιστωτική ζημιά
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2020	137.454
Αναμενόμενη πιστωτική ζημιά	1.300
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2020	138.754
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2021	138.754
Αναστροφή αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς	(607)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2021	138.147

6. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

	31/12/2021	31/12/2020
Καταθέσεις όψεως	11.841	24.081
Ταμειακά διαθέσιμα με περιορισμό χρήσης	413.534	631.311
Σύνολο	425.375	655.392

Τα ταμειακά διαθέσιμα με περιορισμό χρήσης αφορούν τραπεζικούς λογαριασμούς της Εταιρείας, οι οποίοι έχουν χαρακτηριστεί ως «ενέχυρα λογαριασμού μισθωμάτων» και «ενέχυρα λογαριασμού μετρητών» και αφορούν εμπράγματη ασφάλεια επί των δανειακών συμβάσεων της Εταιρείας (Σημείωση 9).

Οι εν λόγω τραπεζικοί λογαριασμοί είναι οι λογαριασμοί της Εταιρείας, μέσω των οποίων η Εταιρεία πραγματοποιεί τις σύνθετες επιχειρηματικές δραστηριότητές της. Τα υπόλοιπα των καταθέσεων όψεως της Εταιρείας κατά το τέλος της κλειόμενης χρήσεως είναι κατατεθειμένα σε ελληνικές τράπεζες κατά ποσοστό 100%.

Οι καταθέσεις της Εταιρείας είναι σε ευρώ και κατατίθενται σε εγχώρια τραπεζικά ιδρύματα με υψηλή πιστοληπτική ικανότητα.

7. Κεφάλαιο

	Αριθμός μετοχών	Ονομαστική αξία	Μετοχικό κεφάλαιο	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2020	152.393	10	1.523.930	1.523.930
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2020	152.393		1.523.930	1.523.930
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2021	152.393	10	1.523.930	1.523.930
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2021	152.393		1.523.930	1.523.930

Επί των μετοχών της Εταιρείας υφίσταται ενέχυρο πρώτης (1^{ης}) τάξης σε εξασφάλιση της σύμβασης πίστωσης με ανοιχτό αλληλόχρεο λογαριασμό που σύναψε η μητρική εταιρεία με την τράπεζα «Τράπεζα Eurobank A.E.» (σημειώσεις 1 και 19.1).

8. Αποθεματικά νόμων

	Τακτικό αποθεματικό
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2020	319.233
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2020	319.233
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2021	319.233
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2021	319.233

Από τις διατάξεις των άρθρων 158-163 του Ν.4548/2018 ρυθμίζεται ο σχηματισμός και η χρησιμοποίηση του τακτικού αποθεματικού ως εξής: Το 5% τουλάχιστον των πραγματικών (λογιστικών) καθαρών κερδών κάθε χρήσεως κρατείται, υποχρεωτικά, για σχηματισμό τακτικού αποθεματικού, μέχρις ότου το συσσωρευμένο ποσό του τακτικού αποθεματικού γίνει τουλάχιστον ίσο με το 1/3 του ονομαστικού μετοχικού κεφαλαίου. Το τακτικό αποθεματικό μπορεί να χρησιμοποιηθεί για κάλυψη ζημιών μετά από απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων, και ως εκ τούτου δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για οποιοδήποτε άλλο λόγο.

9. Δανεισμός

	31/12/2021	31/12/2020
Μακροπρόθεσμος δανεισμός		
Τραπεζικό ομολογιακό δάνειο	11.935.420	12.334.420
Ομολογιακά δάνεια από μητρική εταιρεία	9.929.056	9.932.817
Αναβαλλόμενο κόστος δανεισμού	(25.791)	(68.165)
Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων	21.838.685	22.199.072

Βραχυπρόθεσμος δανεισμός

Τραπεζικό ομολογιακό δάνειο	532.000	532.000
Δεδουλευμένοι τόκοι ομολογιακών δανείων από μητρική εταιρεία - μη πληρωθέντες	93.676	214.912
Αναβαλλόμενο κόστος δανεισμού	(11.802)	(21.700)
Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων	613.874	725.212
Σύνολο δανεισμού	22.452.559	22.924.284

Στον τραπεζικό δανεισμό περιλαμβάνονται αναπόσβεστα αναβαλλόμενα κόστη δανεισμού ποσού € 37.593 (2020: € 89.865) τα οποία αποσβένονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

	31/12/2021	31/12/2020
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	89.865	-
Αναγνώριση	-	106.400
Απόσβεση κόστους χρηματοδότησης	(14.384)	(16.535)
Αναπροσαρμογή δανείου	(37.888)	-
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου	37.593	89.865

Ο συνολικός δανεισμός της Εταιρείας αναλύεται ως εξής:

❖ **Ομολογιακό δάνειο ύψους € 13,3 εκ. με την «Mavani Holdings Limited»**

Στις 27 Δεκεμβρίου 2019 η Εταιρεία σύναψε συμφωνία έκδοσης κοινού ομολογιακού δανείου με τη μητρική της Εταιρεία «Mavani Holdings Ltd», συνολικού ποσού € 13.300.000, με σκοπό την αναχρηματοδότηση του τραπεζικού δανεισμού που είχε η Εταιρεία.

Η βάση υπολογισμού του επιτοκίου για τον εκτοκισμό του ομολογιακού δανείου είναι το τριμηνιαίο Euribor, πλέον περιθωρίου 5,50%.

Η ημερομηνία έναρξης ισχύος της δανειακής σύμβασης είναι η 27^η Δεκεμβρίου 2019 (η «Ημερομηνία Ανάληψης»).

Το ομολογιακό δάνειο είναι πληρωτέο εις ολόκληρο μέχρι τις 27 Δεκεμβρίου 2027. Ωστόσο η Εταιρεία έχει τη δυνατότητα ολικής ή μερικής προπληρωμής στο τέλος κάθε τοκοφόρου περιόδου.

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021, το ύψος του κεφαλαίου του δανείου ανέρχεται σε € 356.345 (31 Δεκεμβρίου 2020: € 356.345) ενώ οι δεδουλευμένοι τόκοι και οι τόκοι υπερημερίας ανέρχονται σε συνολικό ποσό ύψους € 93.675 (31 Δεκεμβρίου 2020: € 68.505).

❖ **Ομολογιακό δάνειο ύψους CHF 9,105 εκ. / € 8,535 εκ. με την «Mavani Holdings Limited»**

Στις 18 Δεκεμβρίου 2019 η Εταιρεία σύναψε συμφωνία έκδοσης κοινού ομολογιακού δανείου με τη μητρική της εταιρεία «Mavani Holdings Ltd», συνολικού ποσού CHF 9.105.000, με σκοπό την αναχρηματοδότηση του τραπεζικού δανεισμού που είχε η Εταιρεία.

Η βάση υπολογισμού του επιτοκίου για τον εκτοκισμό του ομολογιακού δανείου είναι το τριμηνιαίο CHF Libor, πλέον περιθωρίου 2,50%.

Η ημερομηνία έναρξης ισχύος της δανειακής σύμβασης είναι η 18^η Δεκεμβρίου 2019 (η «Ημερομηνία Ανάληψης»).

Το ομολογιακό δάνειο είναι πληρωτέο εις ολόκληρο την 18^η Δεκεμβρίου 2023. Ωστόσο η Εταιρεία έχει τη δυνατότητα ολικής ή μερικής προπληρωμής στο τέλος κάθε τοκοφόρου περιόδου.

Την 29/06/2021 η εταιρεία προχώρησε σε μετατροπή του κοινού ομολογιακού δανείου με την μητρική εταιρεία από Ελβετικό Φράγκο σε Ευρώ, συνολικού ποσού € 8.535.240. Η βάση υπολογισμού του επιτοκίου για τον εκτοκισμό του ομολογιακού δανείου είναι το τριμηνιαίο Euribor, πλέον περιθωρίου 5,50%. Η αλλαγή αυτή συνιστά αλλαγή των αρχικών όρων του δανείου (αλλαγή νομίσματος αναφοράς, περιθωρίου και επιτόκιο). Σύμφωνα με τις πρόνοιες του ΔΠΧΑ 9, όπως αυτές δύναται να αναζητηθούν βάσει του αρ. 17 §7.1 του

ν.4308/2014, η Εταιρεία προχώρησε σε αξιολόγηση των ποσοτικών και ποιοτικών χαρακτηριστικών των νέων όρων του δανείου (νέο νόμισμα αναφοράς, περιθωρίου και επιτόκιο) εν συγκρίσει με το προηγούμενο και κατέληξε στο συμπέρασμα ότι νέοι όροι συνιστούν κατάργηση/από- αναγνώριση της προηγούμενης δανειακής σύμβασης με ταυτόχρονη αναγνώριση νέας. Η καταληκτική ημερομηνία ολοσχερής εξόφλησης του δανείου παρέμεινε η 18^η Δεκεμβρίου 2023.

Το γεγονός αυτό είχε ως αποτέλεσμα την αναγνώριση στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων χρηματοοικονομικού εξόδου συνολικού ύψους € 7.412 (Σημ. 15).

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021, το ύψος του κεφαλαίου του δανείου ανέρχεται σε €8.773.528,93 (2020: €8.429.409) ενώ οι δεδουλευμένοι τόκοι ανέρχονται σε συνολικό ποσό ύψους €2.644.

❖ **Ομολογιακό δάνειο ύψους έως € 2 εκ. με την «Mavani Holdings Limited»**

Στις 3 Φεβρουαρίου 2020 η Εταιρεία σύναψε συμφωνία έκδοσης κοινού ομολογιακού δανείου με τη μητρική της εταιρεία «Mavani Holdings Ltd», συνολικού ποσού έως € 2.000.000, με σκοπό την εξασφάλιση κεφαλαίου κίνησης της Εταιρείας.

Η βάση υπολογισμού του επιτοκίου για τον εκτοκισμό του ομολογιακού δανείου είναι το τριμηνιαίο Euribor, πλέον περιθωρίου 5,50%.

Η ημερομηνία έναρξης ισχύος της δανειακής σύμβασης είναι η 3^η Φεβρουαρίου 2020 (η «Ημερομηνία Ανάληψης»).

Το ομολογιακό δάνειο είναι πληρωτέο εις ολόκληρο μέχρι τις 3 Φεβρουαρίου 2027. Ωστόσο η Εταιρεία έχει τη δυνατότητα ολικής ή μερικής προπληρωμής στο τέλος κάθε τοκοφόρου περιόδου.

Κατά τη διάρκεια της τρέχουσας χρήσης η Εταιρεία αποπλήρωσε το ποσό των € 400.000. Η Εταιρεία έχει λάβει μέχρι στιγμής το ποσό των €1.112.000 από το σύνολο των €2.000.000 που έχει στη δυνατότητά της για εκταμίευση και ως εκ τούτου, έχει στη διάθεσή της μη εκταμιευθέν ποσό ύψους € 888 χιλ.. Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021, το ύψος του κεφαλαίου του δανείου και των κεφαλαιοποιηθέντων τόκων ανέρχεται σε €799.182 ενώ οι δεδουλευμένοι τόκοι ανέρχονται σε €6.864.

❖ **Ομολογιακό δάνειο ύψους € 13,3 εκ. με την «EFG Eurobank Ergasias»**

Στις 27 Δεκεμβρίου 2019 η Εταιρεία προχώρησε σε σύναψη ομολογιακού δανείου με την «EFG Eurobank Ergasias», συνολικού ποσού έως €13.300.000, με σκοπό την αναχρηματοδότηση του τραπεζικού δανεισμού που είχε η Εταιρεία.

Κατά την 30/3/2020 η Εταιρεία προχώρησε στην εκταμίευση του συνόλου του διαθέσιμου δανεισμού. Κατά την εκταμίευση του ποσού, τα συνολικά κόστη εκταμίευσης ανήλθαν στο ποσό των €106.400, τα οποία και καταχωρήθηκαν αρνητικά στο ύψος του εισπραχθέντος κεφαλαίου καθώς αφορούν κόστη που σχετίζονται άμεσα με την ανάληψη του δανεισμού. Μεταγενέστερα, ο υφιστάμενος δανεισμός με την «EFG Eurobank Ergasias» αποτιμάται στο αποσβεσμένο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

Η βάση υπολογισμού του επιτοκίου για τον εκτοκισμό του ομολογιακού δανείου είναι το τριμηνιαίο Euribor, πλέον περιθωρίου 3,10%.

Η ημερομηνία έναρξης ισχύος της δανειακής σύμβασης είναι η 30 Μαρτίου 2020 (η «Ημερομηνία Ανάληψης»).

Σύμφωνα με τους όρους του ομολογιακού δανείου, ο τρόπος αποπληρωμής του κεφαλαίου είναι ο ακόλουθος:

- σε 4 τριμηνιαίες δόσεις εντός του 2020 ύψους €108.395 έκαστην, αρχής γενομένης την 31 Μαρτίου 2020
- σε 8 τριμηνιαίες δόσεις εντός του 2021 και 2022 ύψους €133.000 έκαστην, αρχής γενομένης την 31 Μαρτίου 2021
- σε 4 τριμηνιαίες δόσεις εντός του 2023 ύψους €140.980 έκαστην, αρχής γενομένης την 31 Μαρτίου 2023
- σε 4 τριμηνιαίες δόσεις εντός του 2024 ύψους €149.625 έκαστην, αρχής γενομένης την 31 Μαρτίου 2024
- σε 1 δόση ποσού €10.640.000 την 31 Μαρτίου 2025.

Κατά τη διάρκεια της τρέχουσας χρήσης, η Εταιρεία δεν κατέβαλε μία δόση ύψους € 133.000, η οποία σε συμφωνία με την Τράπεζα ορίστηκε να καταβληθεί στο λήξη του δανείου. Η αλλαγή αυτή συνιστά τροποποίηση των αρχικών όρων του δανείου (τροποποίηση ταμειακών ροών). Σύμφωνα με τις πρόνοιες του ΔΠΧΑ 9, όπως αυτές δύναται να αναζητηθούν βάσει του αρ. 17 §7.1 του ν.4308/2014, η Εταιρεία προχώρησε σε αξιολόγηση των ποσοτικών και ποιοτικών χαρακτηριστικών των νέων όρων του δανείου (νέες ταμειακές ροές) εν συγκρίσει με το προηγούμενο και κατέληξε στο συμπέρασμα ότι νέοι όροι συνιστούν τροποποίηση της προηγούμενης δανειακής συμβάσης.

Το γεγονός αυτό είχε ως αποτέλεσμα την αναγνώριση στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων χρηματοοικονομικού εξόδου συνολικού ύψους € 37.888 το οποίο αφορά το αναπόσβεστο υπόλοιπο των εξόδων έκδοσης της προηγούμενης δανειακής σύμβασης (Σημ. 15).

Μετά και την τροποποίηση του δανείου, η καταληκτική δόση του δανείου στη λήξη της διάρκειάς του αναπροσαρμόζεται σε € 10.773.000.

Στη διάρκεια της κλειόμενης χρήσης, η Εταιρεία προχώρησε σε αποπληρωμή κεφαλαίου του δανείου συνολικού ποσού € 399.000, ποσό το οποίο αντιστοιχεί στις 3 τριμηνιαίες δόσεις εντός του 2021.

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021, το συνολικό ύψος του κεφαλαίου του ομολογιακού δανείου ανέρχεται σε €12.467.420 ενώ το σύνολο των αναπόσβεστο κόστους δανεισμού ανέρχεται σε €37.593.

Επί του επενδυτικού ακινήτου της Εταιρείας υπάρχει προσημείωση υποθήκης πρώτης (α') κατά τάξη προτεραιότητας συνολικού ύψους € 17.290.000 πλέον τόκων και εξόδων.

Εμπράγματα ασφάλεια τραπεζικών ομολογιακών δανείων

- ο Ενέχυρο απαιτήσεων από μισθώματα
- ο Εκχώρηση λόγω ενεχύρου μελλοντικών απαιτήσεων από συναφθσόμενες συμβάσεις μισθώσεως του επενδυτικού ακινήτου
- ο Ενέχυρο λογαριασμού μισθωμάτων και λογαριασμού μετρητών (Σημ. 6)

Τα ομολογιακά δάνεια περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων, οικονομικές δεσμεύσεις τις οποίες θα πρέπει να τηρεί η Εταιρεία. Οι οικονομικές δεσμεύσεις συνδέονται με συγκεκριμένους δείκτες τους οποίους η Εταιρεία τηρεί κατά την ημερομηνία αναφοράς.

10. Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις

Εμπορικές υποχρεώσεις	31/12/2021	31/12/2020
Προμηθευτές εσωτερικού	15.544	13.790
Σύνολο	15.544	13.790
Λοιπές υποχρεώσεις	31/12/2021	31/12/2020
Δεδουλευμένα έξοδα (α)	11.000	11.000
Δεδουλευμένοι τόκοι δανείων (Σημ. 9, 19)	215	6.249
Λοιπές υποχρεώσεις	-	232
Πιστωτικά υπόλοιπα πελατών	-	45.267
Σύνολο	11.215	62.748
Λοιποί φόροι και τέλη	31/12/2021	31/12/2020
Χαρτόσημο μισθωμάτων	41.370	41.021
Λοιποί φόροι	14.978	15.519
Σύνολο	89.810	56.540
Σύνολο εμπορικών και λοιπών υποχρεώσεων	116.569	133.078
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	31/12/2021	31/12/2020
Ληθφείσες εγγυήσεις (β)	222.841	218.472
Δεδουλευμένοι τόκοι δανείων (Σημ. 9, 19)	9.508	9.852
Σύνολο	232.349	228.324
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	232.349	228.324
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	116.569	133.078
Σύνολο υποχρεώσεων	348.918	361.402

(α) Το ποσό €11.000 των δεδουλευμένων εξόδων της 31 Δεκεμβρίου 2021 αφορά τα δεδουλευμένα έξοδα ελεγκτών ορκωτών-λογιστών για την τρέχουσα χρήση.

(β) Οι λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις αφορούν εγγύηση μισθωμάτων.

11. Έσοδα από μισθώματα

	1/1/2021 έως 31/12/2021	1/1/2020 έως 31/12/2020
Ενοικίαση κτιρίου	1.149.161	1.139.481
Σύνολο	1.149.161	1.139.481

Τα έσοδα από εκμισθώσεις είναι μειωμένα κατά € 174.777 (2020: € 175.305), λόγω της επιβολής μείωσης του ενοικίου από την Κυβέρνηση ως μέτρο στήριξης των πληττόμενων επιχειρήσεων.

12. Λοιπά έσοδα

	1/1/2021 έως 31/12/2021	1/1/2020 έως 31/12/2020
Έσοδα από αναστροφή απομείωσης	607	-
Διαγραφή προσαυξήσεων / τόκων	-	32.624
Λοιπά	1.104	-
Σύνολο	1.711	32.624

Ποσό ύψους €32.624, στη συγκριτική περίοδο αφορά διαγραφή προσαυξήσεων της ρύθμισης Ν.4646/2019 και τόκων, για παραγραφή μερισμάτων.

13. Γενικά λειτουργικά έξοδα

	1/1/2021 έως 31/12/2021	1/1/2020 έως 31/12/2020
Ενοίκιο γραφείου	-	-
Ασφάλιστρα	8.971	8.943
Συντήρηση	9.600	7.500
Αποσβέσεις	-	6.201
Αμοιβές και έξοδα δικηγόρων	5.084	43.838
Αμοιβές και έξοδα λογιστών	11.970	13.264
Αμοιβές και έξοδα λοιπών	32.660	175.050
Φόροι - τέλη	117.962	156.788
Λοιπά έξοδα	416	636
Σύνολο	186.662	412.220

Στο ποσό των €175.050 στο κονδύλι Αμοιβές και έξοδα λοιπών, για τη συγκριτική περίοδο, περιλαμβάνεται ποσό ύψους €98.500, που αφορά εκτιμητές και συμβούλους ακίνητης περιουσίας.

14. Λοιπά έξοδα, καθαρά

	1/1/2021 έως 31/12/2021	1/1/2020 έως 31/12/2020
Φορολογικά πρόστιμα και προσαυξήσεις	723	148.566
Προβλέψεις απομείωσης	-	1.300
Λοιπά έκτακτα έξοδα	-	15.281
Σύνολο λοιπών εξόδων - καθαρών	723	165.148

Ορισμένα κονδύλια της προηγούμενης χρήσης έχουν αναμορφωθεί όπως αναλυτικά περιγράφεται στη σημείωση 3.15.

15. Χρηματοοικονομικά έσοδα και έξοδα

	1/1/2021 έως 31/12/2021	1/1/2020 έως 31/12/2020
Χρηματοοικονομικά έσοδα		
Συναλλαγματικές διαφορές	128.124	-
Σύνολο	128.124	-
Χρηματοοικονομικά έξοδα		
Έξοδα και τόκοι τραπεζικών ομολογιακών δανείων (Σημ. 9)	(401.238)	(310.954)
Απόσβεση αναβαλλόμενου κόστους ομολογιακού τραπεζικού δανεισμού (Σημ. 9)	(14.384)	(16.535)
Τόκοι ομολογιακών δανείων από τη μητρική εταιρεία (Σημ. 19)	(388.931)	(438.969)
Έξοδα από αναπροσαρμογή δανείου	(45.706)	-
Λοιπά	(11.957)	(13.529)
Συναλλαγματικές διαφορές	-	(39.726)
Σύνολο	(862.216)	(819.714)

Ορισμένα κονδύλια της προηγούμενης χρήσης έχουν αναμορφωθεί όπως αναλυτικά περιγράφεται στη σημείωση 3.15.

16. Κατηγορίες και αμοιβές προσωπικού

Η Εταιρεία δεν απασχολεί προσωπικό.

17. Προκαταβολές και πιστώσεις σε μέλη διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών αρχών

Δεν υπάρχουν τέτοια κονδύλια.

18. Σχέσεις ενός περιουσιακού στοιχείου ή μιας υποχρεώσεως με περισσότερα από ένα κονδύλια του ισολογισμού

Δεν υπάρχουν περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις που σχετίζεται με περισσότερα από ένα κονδύλια του ισολογισμού.

19. Συνδεδεμένα μέρη

19.1. Μητρική και τελικός βασικός μέτοχος

Το σύνολο των μετοχών της Εταιρείας ανήκει στην «Mavani Holdings Ltd», 100% θυγατρική της εταιρείας «Redwing S.A. SICAV-SIF-Brook Lane Special Situations Fund» με τελικό μέτοχο την «Redwing S.A. SICAV-SIF».

Η μητρική εταιρεία, «Mavani Holdings Ltd», της Εταιρείας διαθέτει ανοιχτό αλληλόχρεο λογαριασμό, έπειτα από σύναψη της σχετικής σύμβασης με την τράπεζα «Τράπεζα Eurobank A.E.» κατά την διάρκεια της τρέχουσας χρήσης. Στο πλαίσιο των συμφωνιών, αποφασίσθηκε η σύσταση ενέχυρου πρώτης (1ης) τάξης επί του συνόλου (100%) των μετοχών εκδόσεως της Εταιρείας (σημείωση 1).

19.2. Υπόλοιπα και συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Οι συναλλαγές της Εταιρείας με συνδεδεμένα μέρη αφορούν την ανάληψη δανείων από τη μητρική εταιρεία «Mavani Holdings Ltd» (Σημείωση 9). Παρακάτω παρατίθεται η ανάλυση των δανείων:

		2021	2020
α) Ενδοομιλικό δάνειο με Mavani Holdings	Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	356.345	13.300.000
	Καταβολή κεφαλαίου δανείων	-	(12.943.655)
	Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου	356.345	356.345
		31/12/2021	31/12/2020
	Δεδουλευμένοι τόκοι	89.554	67.642
	Τόκοι υπερημερίας	5.625	2.313
	Σύνολο	95.179	69.955
		1/1/2021	1/1/2020
	έως 31/12/2021	έως 31/12/2020	
	Χρεωστικοί τόκοι	19.599	242.000
β) Ενδοομιλικό δάνειο με Mavani Holdings	Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	1.147.063	-
	Δάνεια ληφθέντα μέσα στη χρήση	-	1.112.000
	Κεφαλαιοποιηθέντες τόκοι χρήσης	52.119	35.063
	Καταβολή κεφαλαίου δανείων	(400.000)	-
	Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου	799.182	1.147.063
		31/12/2021	31/12/2020
	Δεδουλευμένοι τόκοι	6.864	9.852
	Σύνολο	6.864	9.852
		1/1/2021	1/1/2020
	έως 31/12/2021	έως 31/12/2020	
	Χρεωστικοί τόκοι	49.131	44.915
γ) Ενδοομιλικό δάνειο με Mavani Holdings	Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	8.429.410	8.388.437
	Τόκοι κεφαλαιοποιηθέντες	462.017	-
	Αναπροσαρμογή δανείου	7.818	-
	Συναλλαγματικές διαφορές	(125.715)	40.973
	Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου	8.773.530	8.429.410
		31/12/2021	31/12/2020
	Δεδουλευμένοι τόκοι	2.644	144.433
	Τόκοι υπερημερίας	-	1.974
	Σύνολο	2.644	146.407
		1/1/2021	1/1/2020
	έως 31/12/2021	έως 31/12/2020	
	Χρεωστικοί τόκοι	311.875	146.756
Σύνολο	Τόκοι υπερημερίας	2.700	1.974
		314.575	148.730

δ) Απαιτήσεις

	31/12/2021	31/12/2020
ΣΩΣΟΡΟΣ ΑΚΕ	100.047	100.047
Μείον: Πρόβλεψη επισφάλειας	(100.047)	(100.047)
Σύνολο	-	-

20. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

α) Δεν υπάρχουν επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές καθώς και αποφάσεις δικαστικών ή διαιτητικών οργάνων που να έχουν επίπτωση στην οικονομική κατάσταση ή λειτουργία της Εταιρείας.

β) Σύμφωνα με το άρθρο 65Α του Ν.4174/2013, από τη χρήση 2011, οι νόμιμοι ελεγκτές και τα ελεγκτικά γραφεία που διενεργούν υποχρεωτικούς ελέγχους σε ανώνυμες εταιρίες υποχρεούνται στην έκδοση ετήσιας Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης ως προς την εφαρμογή των φορολογικών διατάξεων σε φορολογικά αντικείμενα. Με το άρθρο 56 του Ν. 4410/3.8.2016 για τις χρήσεις από 1.1.2016, η έκδοση της Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης καθίσταται προαιρετική.

Η Εταιρεία δε έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις 2016 – 2018 ούτε έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών που προβλέπεται από το άρθρο 82 παράγραφος 5 Ν. 2238/1994 και από το άρθρο 65Α του Ν.4174/2013. Με το άρθρο 56 του Ν. 4410/3.8.2016, για τις χρήσεις από 1/1/2016 η έκδοση φορολογικού πιστοποιητικού έγινε προαιρετική. Οι φόροι που ενδεχομένως προκύπτουν σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο για τις ανωτέρω χρήσεις δεν είναι εφικτό να προβλεφθούν και για τον λόγο αυτό δεν έχει διενεργηθεί πρόβλεψη στις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Για τη χρήσεις που έληξαν την 31 Δεκεμβρίου 2019 και 2020 η Εταιρεία ελέγχθηκε σύμφωνα με το Ν.4174/2013 και έλαβε πιστοποιητικό φορολογικής συμμόρφωσης από την Deloitte Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών χωρίς επιφύλαξη, ενώ για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2021 ο φορολογικός έλεγχος της Εταιρείας ήδη διενεργείται από την Deloitte Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών. Ο έλεγχος ευρίσκεται σε εξέλιξη και αναμένεται να ολοκληρωθεί μετά την υπογραφή των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, εντούτοις από την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου, η Διοίκηση της Εταιρείας δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν από αυτές που καταχωρήθηκαν και που απεικονίζονται στις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Σύμφωνα με την ΠΟΛ 1006/5.1.2016 δεν εξαιρούνται από τη διενέργεια τακτικού φορολογικού ελέγχου από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές οι επιχειρήσεις για τις οποίες εκδίδεται φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επιφυλάξεις για παραβάσεις της φορολογικής νομοθεσίας. Συνεπώς οι φορολογικές αρχές είναι δυνατόν να επανέλθουν και να διενεργήσουν το δικό τους φορολογικό έλεγχο.

Ωστόσο εκτιμάται από τη Διοίκηση της Εταιρείας ότι τα αποτελέσματα από τέτοιους μελλοντικούς ελέγχους από τις φορολογικές αρχές αν τελικά πραγματοποιηθούν δεν θα έχουν σημαντική επίπτωση στην οικονομική θέση της Εταιρείας.

21. Γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς

Οι στρατιωτικές ενέργειες και τα γεωπολιτικά γεγονότα στην Ουκρανία τον Φεβρουάριο, Μάρτιο, Απρίλιο και Μάιο του 2022 έχουν οδηγήσει σε αυξήσεις του ενεργειακού κόστους που επηρεάζουν διαδοχικά τις τιμές των πρώτων υλών, δημιουργώντας περαιτέρω πληθωριστικές πιέσεις. Η Εταιρεία δεν αναμένει, για το προσεχές μέλλον, τα γεγονότα αυτά να επηρεάσουν απευθείας τις δραστηριότητές της, ωστόσο η όποια επίπτωση των γεγονότων αυτών εξαρτάται από τον τρόπο με τον οποίο η κρίση θα εξελιχθεί. Δεδομένης της αβεβαιότητας που υφίσταται δεν είναι εφικτό να εκτιμηθεί με αξιοπιστία η μελλοντική οικονομική επίπτωση. Σε κάθε περίπτωση, η Διοίκηση παρακολουθεί τα γεγονότα και βρίσκεται σε διαδικασία αξιολόγησης των ενδεχόμενων επιπτώσεων.

Μετά και των ανωτέρω, δεν υπάρχουν μεταγενέστερα της 31 Δεκεμβρίου 2021 γεγονότα, που να αφορούν την Εταιρεία, στα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα.

Αθήνα, 23 Μαΐου 2022

Ο Πρόεδρος. & Διευθύνων
Σύμβουλος

Μέλος Διοικ. Συμβουλίου

Francis Aziz
Αρ. Διαβ.

Κουκουλάκης Βασίλειος -
Ιωάννης
Α.Δ.Τ.

Ο Προϊστάμενος Λογιστηρίου
Ευάγγελος Μαυρογιάννης
ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ 0085923



PwC ACCOUNTING A.E.
ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ 1494

Στη συνέχεια ο Πρόεδρος της ΓΣ ανέγνωσε την από 23/05/2022 έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου επί των ως άνω χρηματοοικονομικών καταστάσεων, στην οποία αναπτύσσονται διεξοδικά τα πεπραγμένα της διοικήσεως και τα αποτελέσματα που πραγματοποιήθηκαν κατά την κλειόμενη διαχειριστική χρήση 2021, η οποία ενυπάρχει και σε ενιαίο τεύχος με τις ως άνω συνταχθείσες σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας.

Η έκθεση διαχείρισης του ΔΣ έχει ως ακολούθως:

Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας με την επωνυμία ΙΠΠΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Έχουμε την τιμή να υποβάλλουμε τα υπό του Ν.4548/2018 «περί ανώνυμων εταιρειών», όπως αυτός ισχύει σήμερα, προβλεπόμενα οικονομικά στοιχεία και ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που περιλαμβάνουν τον Ισολογισμό της 31/12/2021, την Κατάσταση Αποτελεσμάτων κατά Λειτουργία και το Προσάρτημα (σημειώσεις) επί των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 31/12/2021, σύμφωνα με τα όσα προβλέπονται στο άρθρο 29 του Ν.4308/2014.

Οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις εμφανίζουν με απόλυτη σαφήνεια, την πραγματική εικόνα της περιουσιακής διάρθρωσης, της χρηματοοικονομικής θέσης και των αποτελεσμάτων χρήσεως της «ΙΠΠΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (η Εταιρεία).

1. ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΥ ΜΟΝΤΕΛΟΥ

Η Εταιρεία ιδρύθηκε το 2007 με την έδρα της να βρίσκεται στην Ελλάδα, στο Δήμο Αθηνών.

Η Εταιρεία είναι εγγεγραμμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών (Γ.Ε.ΜΗ.) με αριθμό 7083301000 και η διάρκειά της έχει ορισθεί για 50 έτη.

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στην αγορά, μεταπώληση και εκμετάλλευση με κέρδος κάθε είδους ακινήτων (οικοπέδων, οικιών, αγροτεμαχίων, διαμερισμάτων, καταστημάτων) στην Ελλάδα και στην αλλοδαπή.

2. ΑΡΧΕΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΣΩΤΕΡΙΚΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

Η Εταιρεία διοικείται από το Διοικητικό της Συμβούλιο, το οποίο απαρτίζεται από 2 εκτελεστικά και 1 μη εκτελεστικό μέλος. Η διάρκεια της θητείας του είναι πενταετής και λήγει την 25/10/2026, παρατεινόμενη αυτόματα μέχρι την πρώτη Τακτική Γενική Συνέλευση που θα συνέλθει μετά την λήξη της θητείας.

3. ΑΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΕΤΗΣΙΑΣ ΧΡΗΣΗΣ

Χρηματοοικονομική επίδοση και θέση της Εταιρείας

Κύκλος Εργασιών: Για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021, το σύνολο του κύκλου εργασιών ύψους €1.149 χιλ., που προκύπτει κυρίως από την εκμίσθωση ακινήτων, παρουσίασε αύξηση 0,85%, σε σχέση με την προηγούμενη χρήση όπου ο αντίστοιχος κύκλος εργασιών ανήλθε σε €1.139 χιλ.. Ο κύκλος εργασιών επηρεάζεται κυρίως λόγω των μέτρων της πολιτείας που έχουν νομοθετηθεί εξαιτίας της πανδημίας του COVID-19.

Επενδυτικό ακίνητο: Το επενδυτικό ακίνητο που έχει στην κατοχή της η Εταιρεία εκτιμήθηκε σε εύλογη αξία ποσού €24.010 χιλ. (2020: €21.560 χιλ.). Λόγω αυτής της αναπροσαρμογής η Εταιρεία αναγνώρισε στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων κατά Λειτουργία κέρδος από αναπροσαρμογή της εύλογης αξίας του επενδυτικού ακινήτου ποσού €2.450 χιλ. (2020: €475 χιλ.).

Γενικά λειτουργικά έξοδα: Τα γενικά λειτουργικά έξοδα της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31/12/2021 ανήλθαν σε €187 χιλ. (2020: €412 χιλ.) παρουσιάζοντας μείωση 54,72%, η οποία οφείλεται κυρίως στις μειωμένες δαπάνες σε αμοιβές τρίτων συνολικού ποσού €190 χιλ. και στην αντίστοιχη μείωση λοιπών φόρων και τελών ύψους €39 χιλ..

Χρηματοοικονομικά έξοδα: Τα χρηματοοικονομικά έξοδα της Εταιρείας ανήλθαν σε €862 χιλ. (2020: €820 χιλ.) παρουσιάζοντας αύξηση 5,18%.

Κέρδη προ φόρων: Τα κέρδη προ φόρων, για τη χρήση που έληξε την 2021, ανήλθαν σε €2.679 χιλ. (2020: €250 χιλ.) παρουσιάζοντας αύξηση 971,66%. Η αύξηση αυτή οφείλεται κυρίως στο κέρδος από αναπροσαρμογή της εύλογης αξίας του επενδυτικού ακινήτου, κέρδος αυξημένο κατά €1.975 χιλ. σε σχέση με τη συγκριτική περίοδο.

Τα κυριότερα μεγέθη της Εταιρείας, όπως αυτά αποτυπώνονται στον Ισολογισμό της, είναι τα εξής (σε χιλ. €):

	31/12/2021	31/12/2020
Επενδύσεις σε ακίνητα	24.010	21.560
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	425	655
Λοιπές απαιτήσεις	11	4
Ίδια κεφάλαια	1.645	(1.034)
Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων	22.453	22.924
Σύνολο λοιπών βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	117	133

Οικονομικοί δείκτες

Ακολουθούν οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρείας ώστε να παρέχουν πληρέστερη πληροφόρηση για τη χρήση που έκλεισε:

Αριθμοδείκτες αποδοτικότητας

		31/12/2021		31/12/2020	
Αποδοτικότητα επενδυμένων κεφαλαίων	Καθαρά αποτελέσματα προ φόρων	2.679.395	10,96%	250.023	1,12%
	Συνολικό ενεργητικού	24.446.703		22.251.517	
Αποδοτικότητα ιδίων κεφαλαίων	Καθαρά αποτελέσματα προ φόρων	2.679.395	162,86%	250.023	-24,18%
	Ίδια κεφάλαια	1.645.226		(1.034.168)	

Αριθμοδείκτες ρευστότητας

Δείκτης κυκλοφοριακής ρευστότητας	Κυκλοφορούν ενεργητικό	31/12/2021 436.703	59,79%	31/12/2020 691.517	80,57%
	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	730.443		858.289	
Ταμειακής ρευστότητας	Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	31/12/2021 425.375	58,24%	31/12/2020 655.392	76,36%
	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	730.443		858.289	

Αριθμοδείκτες διαρθρωτικής ισορροπίας

Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς ίδια κεφάλαια	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	31/12/2021 730.443	44,40%	31/12/2020 858.289	-82,99%
	Ίδια κεφάλαια	1.645.226		(1.034.168)	
Ίδια κεφάλαια προς σύνολο υποχρεώσεων	Ίδια κεφάλαια	31/12/2021 1.645.226	7,22%	31/12/2020 (1.034.168)	-4,44%
	Σύνολο υποχρεώσεων	22.801.477		23.285.685	
Κυκλοφορούν ενεργητικό προς συνολικό ενεργητικό	Κυκλοφορούν ενεργητικό	31/12/2021 436.703	1,79%	31/12/2020 691.517	3,11%
	Σύνολο ενεργητικού	24.446.703		22.251.517	

Αριθμοδείκτες δραστηριότητας

Κυκλοφοριακή ταχύτητα ενεργητικού	Έσοδα από μισθώματα Σύνολο ενεργητικού	31/12/2021	4,70%	31/12/2020	5,12%
		1.149.161 24.446.703		1.139.481 22.251.517	
Δείκτης καθαρού κέρδους / (ζημίας)	Καθαρά αποτελέσματα μετά φόρων Έσοδα από μισθώματα	1/1/2021 έως 31/12/2021	233,16%	1/1/2020 έως 31/12/2020	21,94%
		2.679.395 1.149.161		250.023 1.139.481	

Αριθμοδείκτες οικονομικής μόχλευσης

Σύνολο ενεργητικού προς σύνολο ιδίων κεφαλαίων	Σύνολο ενεργητικού Ίδια κεφάλαια	31/12/2021	1485,92%	31/12/2020	-2151,64%
		24.446.703 1.645.226		22.251.517 (1.034.168)	
Δείκτης δανειακής επιβάρυνσης	Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων Σύνολο παθητικού	31/12/2021	91,84%	31/12/2020	103,02%
		22.452.560 24.446.703		22.924.284 22.251.517	

Αριθμοδείκτες χρηματοδότησης παγίων

Δείκτης χρηματοδότησης παγίων	Ίδια κεφάλαια Επενδυτικά ακίνητα	31/12/2021	6,85%	31/12/2020	-4,80%
		1.645.226 24.010.000		(1.034.168) 21.560.000	
Δείκτης παγίων προς μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	Επενδυτικά ακίνητα Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	31/12/2021	108,79%	31/12/2020	96,13%
		24.010.000 22.071.034		21.560.000 22.427.396	

4. ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΑΝΑΜΕΝΟΜΕΝΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΓΙΑ ΤΟ 2022

Η οικονομία της Ελλάδας επλήγη σοβαρά από την πανδημία COVID-19, όπου μία σειρά από αντίμετρα ελήφθησαν για τον περιορισμό της εξάπλωσής της το 2020. Ο αντίκτυπος της κρίσης είναι μεγάλος λόγω της σημασίας του τομέα φιλοξενίας στην Ελλάδα και του υψηλού αριθμού μικρών επιχειρήσεων, οι οποίες είναι ιδιαίτερα ευάλωτες. Η έναρξη το πρώτο διάστημα του 2021 και επέκταση του εμβολιαστικού προγράμματος επέφερε σταδιακή άρση των περιοριστικών μέτρων αλλά η επιδείνωση των επιδημιολογικών δεδομένων, κυρίως λόγω των μεταλλάξεων του κορωνοϊού περιόρισε τους ρυθμούς ανάπτυξης της οικονομίας.

Κατά το πρώτο εξάμηνο του 2021 το πραγματικό ΑΕΠ σημείωσε αύξηση κατά 9,5% σε ετήσια βάση*. Αυτό οφείλεται κυρίως στην ανάκαμψη της ιδιωτικής κατανάλωσης που προήλθε από την αύξηση του διαθέσιμου εισοδήματος και στην αύξηση των εξαγωγών και των υπηρεσιών. Επίσης, η αύξηση της δημόσιας κατανάλωσης και της επενδυτικής δαπάνης των εταιριών στήριξε την εγχώρια ζήτηση, η οποία επηρεάστηκε αρνητικά από την αυξημένη εισαγωγή αγαθών και υπηρεσιών. Όσον αφορά την προσφορά, υπήρξε ανάκαμψη των υπηρεσιών (κυρίως λόγω του τουρισμού), αλλά και της βιομηχανίας και των κατασκευών.

Παρά τη συνεχιζόμενη ανοδική πορεία των εξαγωγών όμως, το έλλειμμα του ισοζυγίου αγαθών διευρύνθηκε, καθώς οι εισαγωγές αυξήθηκαν περισσότερο από τις εξαγωγές σε απόλυτο μέγεθος, ως αποτέλεσμα της συνεχιζόμενης αύξησης της βιομηχανικής παραγωγής και της ανάκαμψης των επενδύσεων και της κατανάλωσης.

Αξίζει να σημειωθεί ότι οι προσδοκίες των επιχειρήσεων σε όλους τους κλάδους βελτιώθηκαν και παρέμειναν σε υψηλά επίπεδα κατά την διάρκεια του έτους. Ο δείκτης εμπιστοσύνης των καταναλωτών κατέγραψε επιδείνωση το δεύτερο εξάμηνο του έτους, ενδεχομένως λόγω της αβεβαιότητας σχετικά με την εξέλιξη της πανδημίας, αλλά και λόγω των πληθωριστικών πιέσεων.

Η απασχόληση συνέχισε την καθοδική πορεία τους πρώτους μήνες του 2021, παρόλα αυτά η επίδραση της πανδημίας στην αγορά εργασίας ήταν περιορισμένη, καθώς τα μέτρα που ελήφθησαν για τη στήριξη του

εισοδήματος και της απασχόλησης αποδείχθηκαν αποτελεσματικά.* Η ανάκαμψη της οικονομικής δραστηριότητας και η έναρξη της τουριστικής περιόδου οδήγησαν σε αύξηση του αριθμού των απασχολούμενων και σε περαιτέρω υποχώρηση του ποσοστού ανεργίας ήδη από το β' τρίμηνο του έτους.

Η ελληνική αγορά ακινήτων ανέκαμψε σχετικά γρήγορα το 2021, τόσο στα επαγγελματικά όσο και στα οικιστικά ακίνητα. Αναφορικά με τα οικιστικά ακίνητα, το ενδιαφέρον συγκεντρώνεται στο τμήμα της αγοράς που συνδέεται με τον τουρισμό και τις επενδύσεις.

Ο πληθωρισμός άρχισε να καταγράφει θετικό ετήσιο ρυθμό από τον Ιούνιο του 2021, καθώς η οικονομική δραστηριότητα ανέκαμψε και παράλληλα εκδηλώθηκαν πληθωριστικές πιέσεις, λόγω κυρίως των διαταράξεων στις αλυσίδες προσφοράς και της μεγάλης ανόδου των διεθνών τιμών της ενέργειας.

Επιπρόσθετα, οι επιδράσεις της ενεργειακής κρίσης και της αύξησης στην παγκόσμια ζήτηση ενέργειας που ξεκίνησαν το 2021 συνεχίζονται και στο 2022 με αυξήσεις τιμών ενέργειας που επηρεάζουν διαδοχικά τις τιμές των πρώτων υλών, σε παγκόσμιο επίπεδο αλλά και ιδιαιτέρως τις χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης συμπεριλαμβανόμενης και της Ελλάδας. Ο πόλεμος που ξέσπασε στην Ουκρανία τον Φεβρουάριο του 2022, έχει επιδεινώσει ακόμα περισσότερο την αύξηση των τιμών ενέργειας και το κόστος των πρώτων υλών, δημιουργώντας περαιτέρω πληθωριστικές πιέσεις.

Το 2022 ο ρυθμός ανάπτυξης προβλέπεται ότι θα διαμορφωθεί σε 5,0% και το 2023 σε 3,9%, υπό την προϋπόθεση ότι η οικονομία θα συνεχίσει να ενισχύεται σημαντικά από το διεθνή τουρισμό, την ανάκαμψη της ευρωζώνης και την επιτάχυνση των επενδύσεων.

Εκτιμάται ότι θα αυξηθούν με υψηλότερους ρυθμούς το 2022 οι εξαγωγές αγαθών, καθώς θα βελτιώνεται το διεθνές περιβάλλον και θα αποκαθίστανται οι διεθνείς αλυσίδες προσφοράς. Οι εξαγωγές υπηρεσιών, ιδιαίτερα ο τουρισμός, εκτιμάται ότι θα κινηθούν ανοδικά, μετά τη σημαντική πτώση που κατέγραψαν ως αποτέλεσμα των μέτρων που είχαν ληφθεί σε παγκόσμιο επίπεδο για τον περιορισμό της υγειονομικής κρίσης. Παράλληλα όμως, ανοδικά αναμένεται να κινηθούν και οι εισαγωγές, σε συνάφεια με την ανάκαμψη της εγχώριας ζήτησης, ιδίως των επενδύσεων.

Η Εταιρεία δεν αναμένει, για το προσεχές μέλλον, τα γεγονότα αυτά να επηρεάσουν απευθείας τις δραστηριότητές της. Εντούτοις, ενδέχεται στο προσεχές μέλλον, οι τιμές των αγαθών και υπηρεσιών και κατ'επέκταση και οι αξίες των ακινήτων, να αυξηθούν. Σε κάθε περίπτωση, η Διοίκηση παρακολουθεί τα γεγονότα και βρίσκεται σε διαδικασία αξιολόγησης των ενδεχόμενων επιπτώσεων.

Η Εταιρεία, σε συνδυασμό με τη μητρική της, εκτιμά διαρκώς την κατάσταση και τις πιθανές επιπτώσεις της προκειμένου να διασφαλίσει ότι λαμβάνονται έγκαιρα όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα και οι κατάλληλες ενέργειες για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητές της.

Επιπρόσθετα, η Εταιρεία προβλέπει κέρδη στη χρήση του 2022 λόγω του ότι τα εισοδήματα από ενοίκια θα είναι αρκετά για να καλύψουν τα λοιπά έξοδα της Εταιρείας. Επιπλέον η Εταιρεία έχει εξασφαλίσει τη στήριξη του μετόχου της για να καλύψει κεφαλαιουχικές ανάγκες για τους επόμενους 12 μήνες, αν και εφόσον αυτό απαιτηθεί.

5. ΚΥΡΙΟΤΕΡΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΚΑΙ ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΕΣ

Η Εταιρεία εκτίθεται σε διάφορους χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως, ενδεικτικά, κινδύνους αγοράς (συναλλαγματικό κίνδυνο, κίνδυνο επιτοκίων και κίνδυνο μεταβολής τιμών), πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας. Οι χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι σχετίζονται με τα παρακάτω χρηματοοικονομικά μέσα: ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, δανειακές υποχρεώσεις, λοιπές απαιτήσεις καθώς και εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις.

Κίνδυνος αγοράς

Συναλλαγματικός κίνδυνος

Ο συναλλαγματικός κίνδυνος προκύπτει λόγω των συναλλαγών σε ξένο νόμισμα. Πλην ενός ομολογιακού δανείου από τη μητρική εταιρεία, το οποίο είναι εκφρασμένο σε CHF και ο συναλλαγματικός κίνδυνος κρίνεται σχετικά περιορισμένος, η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε περαιτέρω συναλλαγματικό κίνδυνο καθώς ουσιαστικά όλα τα έξοδά της, τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις προκύπτουν/είναι εκφρασμένα σε Ευρώ, το λειτουργικό νόμισμα και το νόμισμα παρουσίασης της Εταιρείας.

Κίνδυνος ταμειακών ροών λόγω μεταβολής των επιτοκίων

Η Εταιρεία έχει στο ενεργητικό της έντοκα στοιχεία που περιλαμβάνουν τις καταθέσεις όψεως. Αντιστοίχως, η Εταιρεία έχει στο παθητικό έντοκα στοιχεία που περιλαμβάνουν το ομολογιακό δάνειο από τη μητρική εταιρεία. Η Εταιρεία εκτίθεται στον κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια των προαναφερθέντων εντόκων στοιχείων ενεργητικού και παθητικού.

Η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη σε διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν τη χρηματοοικονομική της θέση καθώς και τις ταμειακές της ροές. Το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων αλλαγών και να δημιουργούνται ζημιές ή να μειώνεται κατά την εμφάνιση απρόοπτων γεγονότων. Η Εταιρεία παρακολουθεί συστηματικά και σε συνεχή βάση τις διακυμάνσεις των επιτοκίων και αξιολογεί την ανάγκη λήψης σχετικών θέσεων για την αντιστάθμιση των κινδύνων, όταν και εφόσον αυτοί κρίνονται σημαντικοί. Τα δάνεια της Εταιρείας, πλην του ομολογιακού δανείου με τη μητρική εταιρεία το οποίο είναι εκφρασμένο σε CHF κι έχει επιτόκιο αναφοράς το CHF Libor, έχουν το ίδιο επιτόκιο (Euribor) ως σημείο αναφοράς. Κατά τη διάρκεια της χρήσης, ο δανεισμός της Εταιρείας με κυμαινόμενο επιτόκιο ήταν εκφρασμένος σε Ευρώ.

Ανάλυση ευαισθησίας δανείων της Εταιρείας σε μεταβολές επιτοκίων

Εάν την 31 Δεκεμβρίου 2021 τα επιτόκια δανεισμού ήταν αυξημένα / μειωμένα κατά 1%, ενώ οι λοιπές μεταβλητές παρέμεναν σταθερές, τα αποτελέσματα χρήσης της Εταιρείας θα ήταν μειωμένα / αυξημένα κατά €227 χιλ. (2020: €221 χιλ.). Αναλογικά θα επηρεαζόταν και η καθαρή θέση της Εταιρείας.

Μεταβολές στις αξίες των ακινήτων (κίνδυνος τιμών)

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας των ακινήτων και μισθωμάτων, η οποία μπορεί να προέρχεται:

- i) από τις εξελίξεις στην κατηγορία που δραστηριοποιείται η Εταιρεία
- ii) από τα χαρακτηριστικά των ακινήτων ιδιοκτησίας της και
- iii) από γεγονότα που αφορούν τους υφιστάμενους μισθωτές της Εταιρείας
- ii) από τον πληθωρισμό (αφορά την αβεβαιότητα για την πραγματική αξία των επενδύσεων της Εταιρείας από ενδεχόμενη σημαντική αύξηση του)

Η Εταιρεία ελαχιστοποιεί την έκθεσή της στον κίνδυνο αυτό, καθώς το μισθωτήριο της Εταιρείας για το επενδυτικό της ακίνητο αφορά σε μακροπρόθεσμη λειτουργική μίσθωση με μισθωτή υψηλής πιστοληπτικής ικανότητας για αορίστου χρόνου διάρκεια. Επίσης, οι ετήσιες αναπροσαρμογές των μισθωμάτων συνδέονται με το Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (Δ.Τ.Κ.) και σε περίπτωση αρνητικού πληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση στα μισθώματα.

Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλομένων να εκπληρώσουν τις συμβατικές τους υποχρεώσεις. Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021 η Εταιρεία έχει συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τις λοιπές απαιτήσεις, οι οποίες αφορούν κυρίως χρεωστικά υπόλοιπα προμηθευτών.

Η Διοίκηση, λαμβάνοντας υπόψη τα ανοιχτά υπόλοιπα των εμπορικών απαιτήσεων κατά την ημερομηνία αναφοράς, εφάρμοσε την απλοποιημένη προσέγγιση για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών και εκτίμησε σφόδρα ότι δεν αναμένονται σημαντικές πιστωτικές ζημιές σε περίπτωση αθέτησης των συμφωνηθέντων όρων. Επιπρόσθετα, η συμφωνία μίσθωσης ακινήτου πραγματοποιούνται με πελάτη-μισθωτή με υψηλής πιστοληπτική ικανότητα. Ως εκ τούτου, η Εταιρεία δεν προχώρησε στην αναγνώριση πρόβλεψης απομείωσης.

Σημειώνεται ότι για το σύνολο των λοιπών απαιτήσεων της Εταιρείας ύψους €149 χιλ. (2020: €143 χιλ.) έχει σχηματισθεί πρόβλεψη απομείωσης ύψους €138 χιλ. (2020: €139 χιλ.).

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Οι καταθέσεις σε τράπεζες και χρηματοπιστωτικά ιδρύματα περιλαμβάνουν καταθέσεις όψεως. Μόνο τράπεζες και χρηματοπιστωτικά ιδρύματα με καλή φήμη και υψηλή πιστοληπτική ικανότητα γίνονται δεκτά.

Η μακροπρόθεσμη πιστοληπτική αξιολόγηση την 31η Δεκεμβρίου 2021 και την 31η Δεκεμβρίου 2020 (σύμφωνα με τον οίκο αξιολόγησης Moody's) έχει ως ακολούθως:

Καταθέσεις όψεως και διαθέσιμα με περιορισμό χρήσης	31/12/2021	31/12/2020
B2	424.252	-
B3	1.123	-
Caa1	-	644.195
Caa2	-	11.198
Σύνολο	425.375	655.392

Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας της Εταιρείας αντιπροσωπεύει τον κίνδυνο της Εταιρείας να μην έχει επαρκείς ταμειακές ροές προκειμένου να μπορεί να ανταποκριθεί στις οικονομικές και εμπορικές της υποχρεώσεις στους συμφωνηθέντες όρους.

Για τη διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας η Εταιρεία προϋπολογίζει και παρακολουθεί τακτικά τις χρηματοροές της για να εξασφαλίσει ότι διαθέτει επαρκή ρευστότητα για την κάλυψη των αναγκών της. Ο προϋπολογισμός των ταμειακών ροών της Εταιρείας λαμβάνει υπόψη τα σχέδια της Εταιρείας για τη χρηματοδότηση του χρέους, την τήρηση των συμβατικών όρων των συμβάσεων δανεισμού και εφόσον συντρέχει περίπτωση, τις εφαρμόσιμες εξωτερικές ρυθμιστικές ή νομικές απαιτήσεις.

Η ρευστότητα της Εταιρείας παρακολουθείται από τη Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα. Στον ακόλουθο πίνακα παρουσιάζεται η ανάλυση με τις λήξεις των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2021 και 2020 αντίστοιχα:

	31/12/2021				
	Εντός 1 έτους	1 έως 2 έτη	2 έως 5 έτη	Άνω των 5 ετών	Σύνολο
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	26.759	-	-	222.841	249.600
Τραπεζικό ομολογιακό δάνειο	917.547	935.140	11.875.941	-	13.728.628
Ομολογιακά δάνεια από μητρική εταιρεία	19.384	19.599	71.242	13.636.630	13.746.855
Σύνολο	963.690	954.739	11.947.183	13.859.471	27.725.083

	31/12/2020				
	Εντός 1 έτους	1 έως 2 έτη	2 έως 5 έτη	Άνω των 5 ετών	Σύνολο
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	76.538	-	-	228.324	304.862
Τραπεζικό ομολογιακό δάνειο	930.088	913.367	12.596.248	-	14.439.703
Ομολογιακά δάνεια από μητρική εταιρεία	161.918	162.133	8.630.794	2.009.797	10.964.642
Σύνολο	1.168.544	1.075.500	21.227.042	2.238.121	25.709.207

Τα παραπάνω ποσά απεικονίζονται στις συμβατικές, μη προεξοφλημένες ταμειακές ροές και ως εκ τούτου δεν συμφωνούν με τα αντίστοιχα ποσά που απεικονίζονται στις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Δεδομένου ότι το ποσό των συμβατικών μη προεξοφλημένων ταμειακών ροών σχετίζεται με δάνεια κυμαινόμενου και όχι σταθερού επιτοκίου, το ποσό που παρουσιάζεται προσδιορίζεται σε συνάρτηση με τις συνθήκες που επικρατούν κατά την ημερομηνία αναφοράς.

Για τον προσδιορισμό των μη προεξοφλημένων ταμειακών ροών χρησιμοποιήθηκαν μέσω του Reuters το Euribor (forward rates), όπως ήταν διαμορφωμένα κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021, αυξημένα κατά το αντίστοιχο περιθώριο επιτοκίου των δανείων.

Στην ανάλυση των εμπορικών και λοιπών υποχρεώσεων δεν συμπεριλαμβάνονται τα ποσά από λοιπούς φόρους / τέλη.

Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

Οι πολιτικές διαχείρισης κινδύνου της Εταιρείας εφαρμόζονται προκειμένου να αναγνωρίζονται και να αναλύονται οι κίνδυνοι που αντιμετωπίζει η Εταιρεία, να τίθενται όρια ανάληψης κινδύνου και να εφαρμόζονται έλεγχοι ως προς αυτά. Οι πολιτικές διαχείρισης κινδύνου και τα σχετικά συστήματα εξετάζονται περιοδικά ώστε να ενσωματώνουν τις αλλαγές που παρατηρούνται στις συνθήκες της αγοράς και στις δραστηριότητες της Εταιρείας.

6. ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΑΚΙΝΗΤΟ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Η Εταιρεία έχει στην ιδιοκτησία της επενδυτικό ακίνητο επί της οδού Λ. Κηφισίας 268 στο Χαλάνδρι, το οποίο μισθώνει σε μισθωτή υψηλής πιστοληπτικής ικανότητας. Το επενδυτικό ακίνητο της Εταιρείας, κατά την 31/12/2021, έχει εύλογη αξία €24.010.000 (2020: €21.560.000).

Η εύλογη αξία του επενδυτικού ακινήτου της Εταιρείας υπολογίζεται με βάση εκτιμήσεις οι οποίες πραγματοποιούνται από ανεξάρτητο επαγγελματία - εγκεκριμένο εκτιμητή ακινήτων. Οι σημαντικές παραδοχές αναπτύχθηκαν σε στενή συνεργασία με τη Διοίκηση. Οι διαδικασίες αποτίμησης και οι μεταβολές στην εύλογη αξία, αξιολογούνται από το διοικητικό συμβούλιο σε κάθε ημερομηνία αναφοράς.

7. ΕΡΓΑΣΙΑΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

Η Εταιρεία δεν απασχολεί προσωπικό.

8. ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΣΤΟΝ ΤΟΜΕΑ ΤΗΣ ΕΡΕΥΝΑΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Η Εταιρεία δεν διενεργεί έξοδα έρευνας και ανάπτυξης.

9. ΔΙΑΘΕΣΙΜΟ ΣΥΝΑΛΛΑΓΜΑ

Δεν υπάρχει διαθέσιμο συνάλλαγμα.

10. ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Η Εταιρεία δεν διατηρεί κανένα υποκατάστημα.

11. ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

Η Εταιρεία δεν έχει δραστηριότητες οι οποίες να επηρεάζουν το περιβάλλον.

12. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΜΕΣΑ

Η Εταιρεία δεν χρησιμοποιεί χρηματοοικονομικά μέσα ουσιώδους σημασίας για την εκτίμηση των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων της, του Ισολογισμού της και της Κατάστασης Αποτελεσμάτων κατά Λειτουργία της χρήσης.

13. ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

Οι στρατιωτικές ενέργειες και τα γεωπολιτικά γεγονότα στην Ουκρανία τον Φεβρουάριο, Μάρτιο, Απρίλιο και Μάιο του 2022 έχουν οδηγήσει σε αυξήσεις του ενεργειακού κόστους που επηρεάζουν διαδοχικά τις τιμές των πρώτων υλών, δημιουργώντας περαιτέρω πληθωριστικές πιέσεις. Η Εταιρεία δεν αναμένει, για το προσεχές μέλλον, τα γεγονότα αυτά να επηρεάσουν απευθείας τις δραστηριότητές της, ωστόσο η όποια επίπτωση των γεγονότων αυτών εξαρτάται από τον τρόπο με τον οποίο η κρίση θα εξελιχθεί. Δεδομένης της αβεβαιότητας που υφίσταται δεν είναι εφικτό να εκτιμηθεί με αξιοπιστία η μελλοντική οικονομική επίπτωση. Σε κάθε περίπτωση, η Διοίκηση παρακολουθεί τα γεγονότα και βρίσκεται σε διαδικασία αξιολόγησης των ενδεχόμενων επιπτώσεων.

Μετά την ανωτέρω επισκόπηση των λειτουργικών και χρηματοοικονομικών δραστηριοτήτων και τις επεξηγήσεις ως εντεταλμένη Διοίκηση, σας καλούμε να εγκρίνετε τις ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2021 και την έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου που τις συνοδεύουν και να απαλλάξετε τα Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ατομικά και το Διοικητικό Συμβούλιο ως σύνολο, καθώς και τον Ορκωτό Ελεγκτή, από κάθε ευθύνη για αποζημίωση για την εταιρική χρήση 2021.

Αθήνα, 23 Μαΐου 2022

Για το Διοικητικό Συμβούλιο

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ. & Δ/νων Σύμβουλο

Τέλος ο Πρόεδρος της ΓΣ υπέβαλε σε γνώση της Συνέλευσης την από 25/05/2022 έκθεση του Ορκωτού Ελεγκτή επί των ως άνω οικονομικών καταστάσεων, έχουσα ως ακολούθως:

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τον Μέτοχο της εταιρείας «ΙΠΠΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη με επιφύλαξη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας ΙΠΠΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από τον ισολογισμό της 31ης Δεκεμβρίου 2021 και την κατάσταση αποτελεσμάτων της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και το σχετικό προσάρτημα.

Κατά τη γνώμη μας, εκτός από τις πιθανές 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, την οικονομική θέση της εταιρείας ΙΠΠΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ κατά την 31η Δεκεμβρίου 2021 και τη χρηματοοικονομική της επίδοση για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4308/2014 όπως ισχύει.

Βάση για γνώμη με επιφύλαξη

Οι φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρείας δεν έχουν εξετασθεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις από 2016 έως 2018. Ως εκ τούτου τα φορολογικά αποτελέσματα των χρήσεων αυτών 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 πιθανή υποχρέωση. Από τον έλεγχό μας δεν κατέστη εφικτό να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για την εκτίμηση του ύψους της πρόβλεψης που τυχόν απαιτείται να σχηματιστεί.

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

Ευθύνες της διοίκησης επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4308/2014 όπως ισχύει, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά την κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, 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 τον έλεγχό μας, για την εταιρεία ΙΠΠΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην

Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου εκτός από τις πιθανές επιπτώσεις του θέματος που περιγράφεται στην παράγραφο Βάση για γνώμη με επιφύλαξη της έκθεσης ελέγχου.

Αθήνα, 25 Μαΐου 2022

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Ελένη Χριστίνα Κρασιώτη

Αρ. Μ. ΣΟΕΛ 54871

Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

Φραγκοκκλησίας 3α & Γρανικού,

151 25 Μαρούσι

Αρ. Μ. ΣΟΕΛ: Ε 120

Μετά από διεξοδική συζήτηση επί των στοιχείων των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της εταιρικής χρήσης 2021, η Γενική Συνέλευση αποφάσισε ομόφωνα να εγκρίνει τις ως άνω οικονομικές καταστάσεις με τις επ' αυτών σημειώσεις καθώς και την έκθεση διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, χωρίς να επιφέρει σ' αυτές καμία τροποποίηση.

Περαιτέρω η ΓΣ εξουσιοδότησε τον Πρόεδρο να μεριμνήσει για τη νόμιμη και εμπρόθεσμη καταχώρηση των εγκεκριμένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων και των εκθέσεων του ΔΣ κα του Ορκωτού Ελεγκτή στο διαδικτυακό τόπο του ΓΕΜΗ καθώς και στις τυχόν λοιπές επιβαλλόμενες διατυπώσεις δημοσιότητας.

ΘΕΜΑ 2^ο: Έγκριση της συνολικής διαχείρισης της Εταιρείας από το Διοικητικό Συμβούλιο σύμφωνα με το άρθρο 108 του Ν. 4548/2018 ως ισχύει και απαλλαγή των Ορκωτών Ελεγκτών - Λογιστών από κάθε ευθύνη αποζημίωσης για την εταιρική χρήση από 1ης Ιανουαρίου 2021 έως 31ης Δεκεμβρίου 2021

Επί του ως άνω θέματος της ημερησίας διατάξεως, η Γενική Συνέλευση αποφάσισε ομόφωνα να εγκρίνει τη συλλογική διαχείριση των υποθέσεων της εταιρείας από το Διοικητικό Συμβούλιο για την εταιρική χρήση από 01.01.2021 – 31.12.2021 σύμφωνα με το άρθρο 108 του Ν. 4548/2018 ως ισχύει και να απαλλάξει τους Ορκωτούς Ελεγκτές- Λογιστές από κάθε ευθύνη αποζημίωσης για τη χρήση αυτή.

ΘΕΜΑ 3^ο: Διάθεση αποτελεσμάτων της κλεισθείσας χρήσης από 01/01/2021 έως 31/12/2021.

Συμφώνα με τις ως άνω χρηματοοικονομικές καταστάσεις και ειδικότερα με την κατάσταση αποτελεσμάτων, η εταιρεία για την χρήση που έκλεισε στις 31/12/2021 εμφάνισε κέρδη. Δεδομένης όμως της ύπαρξης της προβλεπόμενης από τις διατάξεις του άρθρ. 161 του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει, αυξημένης πλειοψηφίας η Γενική Συνέλευση των μετόχων αποφάσισε ομόφωνα, **τη μη διανομή μερίσματος για τη χρήση 2021.**

ΘΕΜΑ 4^ο: Χορήγηση αδείας στα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και σε διευθυντές της Εταιρείας για διενέργεια των πράξεων που προβλέπονται στο άρθρο 98 του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει.

Η Γενική συνέλευση ομόφωνα εγκρίνει, σύμφωνα με τα ειδικότερα οριζόμενα στο άρθρο 98 παρ. 1 του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει σήμερα, τη χορήγηση αδείας στα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου που συμμετέχουν με οιονδήποτε τρόπο στη διεύθυνση της Εταιρείας και σε Διευθυντές αυτής για τη διενέργεια πράξεων που προβλέπονται στο άρθρο 98 παρ.1 του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει.

ΘΕΜΑ 5^ο: Εκλογή ελεγκτικού φορέα, ως ελεγκτή των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της εταιρείας για τη χρήση 2022

Επί του ως άνω θέματος της ημερησίας διατάξεως, η Γενική Συνέλευση μετά από πρόταση της Προέδρου της αποφασίζει ομόφωνα να αναθέσει τον έλεγχο της εταιρείας για τη χρήση από 01.01.2022 έως 31.12.2022 στην ελεγκτική εταιρία με την επωνυμία «**Deloitte Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών**» με ΑΜ ΣΟΕΛ Ε 120.

Μη υπάρχοντος άλλου θέματος για συζήτηση, λύεται η συνεδρίαση της παρούσας τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας συντασσομένου του παρόντος Πρακτικού, το οποίο που υπογράφεται όπως ακολουθεί:

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΓΣ

AZIZ FRANCIS

Ο ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ

ΒΑΣΙΛΕΙΟ ΙΩΑΝΝΗΣ ΚΟΥΚΟΥΛΑΚΗΣ