Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2022.12.23 14:43:08 EET
Reason: Automated Registration Process by Greek General Business Registry
Location: Athens

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

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

Αθήνα,23/12/2022
Αριθ. Πρωτ.:2864095

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΕΙΚΟΣΙ ΤΕΣΣΕΡΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**, το διακριτικό τίτλο **ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΕΙΚΟΣΙ ΤΕΣΣΕΡΑ Α.Ε.** και αριθμό ΓΕΜΗ **007172801000**.

Την **23/12/2022** καταχωρήθηκαν αυτοματοποιημένα στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), με **Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης ,** τα κατωτέρω στοιχεία:

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 3381723 οι εγκεκριμένες από την 09/12/2022 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 3381724 η από 09/12/2022 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 **«KPMG ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ Α.Ε.»**, Α.Φ.Μ. 094415531-Δ.Ο.Υ. , Αρ. ΓΕΜΗ 1352601000, και (Δ/νση : null null ΤΚ ,), με αριθμό μητρώου ΣΟΕΛ 114.

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

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

ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΕΙΚΟΣΙ ΤΕΣΣΕΡΑ

Ανώνυμη Εταιρεία Αγοράς Ανάπτυξης & Εκμετάλλευσης Ακινήτων

ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2021

(χρήσης 1η Ιανουαρίου – 31η Δεκεμβρίου 2021)

Βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

Ακαδημίας 32, Αθήνα

Γ.Ε.ΜΗ.: 007172801000

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

		Σελίδα
I.	Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου	**3**
II.	Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις	
	- Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	**14**
	- Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος	**15**
	- Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	**16**
	- Κατάσταση Ταμειακών Ροών	**17**
III.	Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	**18**
IV.	Έκθεση Ελέγχου του Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή	**47**

I. Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου

Προς την ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας

Κύριοι Μέτοχοι,

Σας υποβάλλουμε για έγκριση τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας, της οικονομικής χρήσης από 1η Ιανουαρίου έως 31η Δεκεμβρίου 2021.

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της τρέχουσας χρήσης, όπως και εκείνες της προηγούμενης έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), έτσι όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Η παρούσα Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου συντάχθηκε σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018.

Στη συνέχεια σας υποβάλλουμε για έγκριση την Έκθεση διαχειρίσεως για την εταιρική χρήση 1 Ιανουαρίου 2021 έως 31 Δεκεμβρίου 2021, όπου παρουσιάζονται αναλυτικά οι δραστηριότητες και οι επιδόσεις της Εταιρείας καθώς και εκτίμηση της μελλοντικής της εξέλιξης.

1. Ανάλυση της εξέλιξης και των επιδόσεων των δραστηριοτήτων της Εταιρείας και της Θέσης της

Περιγραφή επιχειρηματικού μοντέλου

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στον κλάδο της αγοράς, πώλησης οικοπέδων και εν γένει ακινήτων στην Ελλάδα, στην ανέγερση κατοικιών και τουριστικών μονάδων για λογαριασμό τρίτων ή για λογαριασμό της Εταιρείας, προς εκμετάλλευση ή προς πώληση, καθώς και την άσκηση κάθε είδους ξενοδοχειακών και τουριστικών επιχειρήσεων.

Η Εταιρεία έχει στην κατοχή της γήπεδο συνολικής επιφάνειας εξακοσίων ενός οκτακοσίων τριάντα έξι και είκοσι (601.836,20) τ.μ. στην ΚΕΑ, από τα οποία διακόσια τριάντα τεσσάρων χιλιάδων εκατόν δέκα τεσσάρων και σαράντα (234.114,40) τ.μ. περιήλθαν στην ιδιοκτησία της από την απορρόφηση της εταιρείας με την επωνυμία «THERISSOS HILLS (ΘΕΡΙΣΣΟΣ ΧΙΛΛΣ) ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» που έλαβε έγκριση από την αρμόδια υπηρεσία και καταχωρήθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) τον Οκτώβριο του 2021.

Η Εταιρεία στο ανωτέρω γήπεδο συνολικής έκτασης 601.836,20 τ.μ. αναπτύσσει σύνθετο τουριστικό κατάλυμα ήπιας ανάπτυξης δυναμικότητας 330 κλινών στη θέση «Βρόσκοπος» του Δήμου Κέας, της Περιφερειακής Ενότητας Κέας – Κύθνου, της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου. Το συγκρότημα θα περιλαμβάνει ξενοδοχείο πέντε (5) αστέρων, τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες με ειδική τουριστική υποδομή κέντρου θαλασσοθεραπείας, συνοδά έργα (λιμενικά έργα για την εξυπηρέτηση της ξενοδοχειακής μονάδας εγκατάσταση τριτοβάθμιας επεξεργασίας λυμάτων, μονάδα αφαλάτωσης και άλλα έργα υποδομής) καθώς και υπηρεσίες καταδυτικού τουρισμού. Για το έργο έχει ληφθεί έγκριση δημιουργίας σύνθετου τουριστικού καταλύματος, των υποστηρικτικών έργων και των περιβαλλοντικών όρων αυτού (υπ' αρ. πρωτ. οικ. 17605/429/1.4.2014 Απόφαση Έγκρισης Περιβαλλοντικών Όρων και οι τροποποιήσεις αυτής υπ' αριθμό πρωτ. οικ. 176491/ΔΙΠΑ/25-11-2014, 176491/ΔΙΠΑ/25-11-2014 και ΥΠΕΝ/ΔΙΠΑ/92594/5867/11-10-2020), επί του ενιαίου γηπέδου συνολικής επιφάνειας εξακοσίων ενός χιλιάδων οκτακοσίων τριάντα έξι και 0,20 τετραγωνικών μέτρων (601.836,20) ιδιοκτησίας της Εταιρείας και επιπλέον έχει χορηγηθεί η άδεια δόμησης 14/6.4.2015 από το Υπουργείο Τουρισμού (Ε.Υ.Π.Α.Τ.Ε.) (με ημερομηνία τελευταίας αναθεώρησης 17.12.2020), βάσει της οποίας έχουν ξεκινήσει οι οικοδομικές εργασίες.

Το ξενοδοχειακό συγκρότημα αναμένεται να ξεκινήσει τη λειτουργία του το 2023, μετά από σχετική απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου του μετόχων της Εταιρείας τον Μάρτιο 2022. Η απόφαση αυτή αντανακλά τις καθυστερήσεις στην κατασκευή, που αποδίδονται κυρίως σε παγκόσμια ζητήματα της εφοδιαστικής αλυσίδας, αλλά δίνει επίσης τη δυνατότητα να επανασχεδιαστεί και να βελτιωθεί η προσφορά ορισμένων βασικά στοιχείων του έργου, όπως το Spa και το Beach Club.

Οι κατασκευαστικές εργασίες προχώρησαν σε όλες τις περιοχές του έργου. Πιο συγκεκριμένα, σε όλα τα δωμάτια οι κατασκευές ολοκληρώθηκαν και οι εσωτερικές εργασίες έχουν προχωρήσει, ενώ τα περισσότερα έπιπλα και ο εξοπλισμός για τα δωμάτια έχει παραγγελθεί και είναι έτοιμος να εγκατασταθεί. Η κατασκευή του κεντρικού κτηρίου έχει ολοκληρωθεί, ενώ βρίσκονται σε εξέλιξη κάποια εσωτερικά αρχιτεκτονικά φινιρίσματα, όπως επίσης και οι βοηθητικοί χώροι του ξενοδοχείου, οι οποίοι βρίσκονται στο υπόγειο του κεντρικού κτιρίου. Η κατασκευή του εσωτερικού οδοστρώματος ξεκίνησε σε περιοχές όπου έχουν ολοκληρωθεί έργα υποδομής, καθώς και οι εργασίες εξωραϊσμού. Παρά την παγκόσμια αύξηση των τιμών, επιπτώσεις από τον Covid-19 και άλλους παράγοντες, έχουν ληφθεί μέτρα για τον περιορισμό του επιπέδου επιπτώσεων στον προϋπολογισμό του ξενοδοχείου με προληπτικά μέτρα τα οποία περιελάμβαναν τον επανασχεδιασμό ορισμένων στοιχείων του έργου, άμεσες προμήθειες και διαπραγματεύσεις με προμηθευτές, τόσο για οικονομικά όσο και για το χρονοδιάγραμμα παράδοσης των αγαθών. Παρόλα αυτά, αναμένεται να υπάρξει αντίκτυπο στο κόστος της μελλοντικής κατασκευής, όπως οι ιδιωτικές κατοικίες, ωστόσο αναμένεται ότι αυτές οι υπερβάσεις κόστους θα αντιστοιχούνταν με υψηλότερα έσοδα από τις πωλήσεις. Πέντε ιδιωτικές κατοικίες One&Only Kéa Island («OOKI PHs») ενός υπνοδωματίου και έξι μεγαλύτερες OOKI PH βρίσκονται υπό κατασκευή. Το Spa and Beach Club βρίσκονται υπό επανασχεδιασμό και οι εργασίες ξεκίνησαν εντός του δεύτερου τριμήνου του 2022.

Συνολικά μέχρι σήμερα, έχουν υπογραφεί συμφωνητικά κράτησης για 13 κατοικίες OOKI PH, ενώ για πέντε από αυτές, έχουν υπογραφεί και τα τελικά συμφωνητικά. Οι περισσότεροι αγοραστές προέρχονται από χώρες της Δυτικής Ευρώπης και τις ΗΠΑ και είναι πολύ εξοικειωμένοι με την επωνυμία One&Only. Οι πωλήσεις ξεκίνησαν επίσημα τον Ιούνιο 2020 και έχουν πραγματοποιηθεί διάφορες δραστηριότητες προώθησης για την προβολή των ιδιωτικών κατοικιών OOKI PH με One&Only.

Συγχώνευση με απορρόφηση της εταιρείας «Therissos Hills Ανώνυμη Εταιρεία Αγοράς Ανάπτυξης και Εκμετάλλευσης Ακινήτων» από την Εταιρεία

Τον Ιούνιο του 2020 το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας έλαβε απόφαση για την έναρξη διαδικασιών συγχώνευσης με την απορρόφηση της εταιρείας με την επωνυμία «THERISSOS HILLS (ΘΕΡΙΣΣΟΣ ΧΙΛΛΣ) ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΤΑΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4601/2019, Ν. 4548/2018, και του Ν. 4438/2016. Η συγχώνευση πραγματοποιήθηκε με εισφορά της καθαρής θέσης της Απορροφώμενης εταιρείας στην Εταιρεία (μεταβίβαση όλων των στοιχείων του ενεργητικού και του παθητικού της Απορροφώμενης εταιρείας στην Εταιρεία), με ημερομηνία μετασχηματισμού την 1 Ιουλίου 2020.

Τον Οκτώβριο του 2021 η Γενική Συνέλευση ενέκρινε ομόφωνα τη συγχώνευση της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «THERISSOS HILLS (ΘΕΡΙΣΟΣ ΧΙΛΛΣ) ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» και το διακριτικό τίτλο «THERISSOS HILLS (ΘΕΡΙΣΟΣ ΧΙΛΛΣ) Α.Ε.» (η «Απορροφώμενη») με την ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΕΙΚΟΣΙ ΤΕΣΣΡΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» και το διακριτικό τίτλο «ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΕΙΚΟΣΙ ΤΕΣΣΕΡΑ Α.Ε.» , με απορρόφηση της πρώτης από τη δεύτερη.

Η συγχώνευση πραγματοποιήθηκε με εισφορά των Ιδίων Κεφαλαίων της εταιρείας με την επωνυμία «THERISSOS HILLS (ΘΕΡΙΣΣΟΣ ΧΙΛΛΣ) ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΤΑΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» (Απορροφώμενη εταιρεία) στην εταιρεία «ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΕΙΚΟΣΙ ΤΕΣΣΕΡΑ ΑΝΩΝΥΜΗ

ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» (Απορροφώσα εταιρεία), με μεταβίβαση όλων των στοιχείων του ενεργητικού και του παθητικού της Απορροφώμενης εταιρείας στην Εταιρεία. Με την ολοκλήρωση της συγχώνευσης, η Απορροφώμενη εταιρεία λύθηκε, χωρίς να τεθεί σε εκκαθάριση, ενώ το σύνολο του ενεργητικού και του παθητικού της μεταβιβάστηκε κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή και κατ' εφαρμογή των διατάξεων του Ν. 4601/2019, του Ν. 4548/2018 του άρθρου 54 του Ν. 4172/2013 και του άρθρου 61 του Ν. 4438/2016 στην Εταιρεία, η οποία υποκαθίσταται ως καθολική διάδοχος στο σύνολο της περιουσίας, δηλαδή το σύνολο των δικαιωμάτων, των υποχρεώσεων και γενικά των έννομων σχέσεων της Απορροφώμενης εταιρείας, συμπεριλαμβανομένων των διοικητικών αδειών, που έχουν εκδοθεί υπέρ της Απορροφώμενης εταιρείας, τυχόν δε εκκρεμείς δίκες συνεχίζονται αυτοδικαίως από την Απορροφώσα εταιρεία χωρίς καμία άλλη διατύπωση, μη επερχόμενης βίαιης διακοπής αυτών με τη συγχώνευση.

Η Απορροφώμενη εταιρεία μεταβίβασε το σύνολο της περιουσίας της (ενεργητικό και παθητικό) στην Εταιρεία, με βάση την περιουσιακή κατάσταση, όπως αυτή εμφανίζεται στην με ημερομηνία 1/7/2020 λογιστική κατάσταση συγχώνευσης. Αντιστοίχως, η Εταιρεία κατέστη αποκλειστική κυρία, νομέας, κάτοχος και δικαιούχος κάθε κινητής και ακίνητης περιουσίας και κάθε άλλου περιουσιακού στοιχείου της Απορροφώμενης εταιρείας. Στην εταιρεία μεταβιβάστηκε και κάθε άλλο δικαίωμα, άυλο αγαθό, αξίωση ή άλλο περιουσιακό στοιχείο. Της συντελούμενης συγχώνευσης με απορρόφηση της Απορροφώμενης εταιρείας προηγήθηκε η αποτίμηση της αξίας της για την οποία συντάχθηκε τον Μάιο του 2021 Έκθεση Αποτίμησης από εταιρεία ορκωτών ελεγκτών λογιστών.

Το καταβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχονταν πριν την συγχώνευση σε Ευρώ Εννιακοσίων Δέκα Εννέα Χιλιάδων Πεντακοσίων Τριάντα (919.530), διαιρούμενο σε Ενενήντα Μια Χιλιάδες Εννιακόσιες Πενήντα Τρεις (91.953) κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας Ευρώ Δέκα (10) η κάθε μια μετοχή. Η καθαρή θέση της Απορροφώμενης εταιρείας ανέρχονταν στο ποσό των Ευρώ Έξι Εκατομμυρίων Τετρακοσίων Ενενήντα Δυο Χιλιάδων Είκοσι (6.492.020). Κατόπιν της απορροφήσεως, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αυξήθηκε κατά το συνολικό ποσό των Ευρώ Έξι Εκατομμυρίων Τετρακοσίων Ενενήντα Δυο Χιλιάδων Είκοσι (6.492.020), που αντιστοιχεί σε ποσό ίσο με την εισφερόμενη καθαρή θέση της Απορροφώσας εταιρείας, όπως αυτό προκύπτει από τη σχετική λογιστική κατάσταση με ημερομηνία 1/7/2020. Αντίστοιχα, εκδόθηκαν Εξακόσιες Σαράντα Εννέα Χιλιάδες Διακόσιες Δυο (649.202) νέες κοινές ονομαστικές μετοχές από την Εταιρεία, ονομαστικής αξίας Ευρώ Δέκα (10) η καθεμία.

Συνεπεία της συγχωνεύσεως, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας διαμορφώθηκε στο ποσό των Ευρώ Επτά Εκατομμυρίων Τετρακοσίων Έντεκα Χιλιάδων Πεντακοσίων Πενήντα (7.411.550), διαιρούμενο σε Επτακόσιες Σαράντα Μια Χιλιάδες Εκατόν Πενήντα Πέντε (741.155) κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας Ευρώ Δέκα (10) έκαστη.

Η σχέση ανταλλαγής μετοχών που προτάθηκε από τα Διοικητικά Συμβούλια των εταιρειών και συμφωνήθηκε είναι για κάθε μια (1) υφιστάμενη κοινή, ονομαστική μετοχή μετά ψήφου της Απορροφώμενης εταιρείας, ο κύριος αυτή θα λάβει Έξι Χιλιάδες Εξακόσιες Εξήντα (6.660) νέες κοινές, ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές της Εταιρείας. Συνεπώς, η μοναδική μέτοχος της Εταιρείας και της Απορροφώσας εταιρείας, που είναι η εταιρεία «Single Purpose Vehicle Fourteen Limited», απέκτησε από την Εταιρεία επιπλέον Εξακόσιες Σαράντα Εννέα Χιλιάδες Διακόσιες Δυο (649.202) νέες κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας Ευρώ Δέκα (10) η καθεμία, ήτοι μετοχές συνολικής ονομαστικής αξίας ποσού Ευρώ Έξι Εκατομμυρίων Τετρακοσίων Ενενήντα Δυο Χιλιάδων Είκοσι (6.492.020). Από την ημερομηνία ολοκλήρωσης της συγχώνευσης, οι μετοχές που, σύμφωνα με τα προαναφερόμενα, αναλογούν στην εταιρεία «Single Purpose Vehicle Fourteen Limited», ως μοναδική μέτοχο της Εταιρείας, παρέχουν σε αυτήν το δικαίωμα συμμετοχής στα κέρδη της Απορροφώσας εταιρείας

Η Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας και της Απορροφώμενης την 5 Οκτωβρίου 2021 αποφάσισαν ομόφωνα την έγκριση (α) της συγχώνευσης των δυο Συγχωνευόμενων εταιρειών με απορρόφηση της Εταιρείας από την εταιρεία «Ειδικού Σκοπού Είκοσι Τέσσερα Ανώνυμη Εταιρεία Αγοράς Ανάπτυξης και Εκμετάλλευσης Ακινήτων» και (β) του Σχεδίου Σύμβασης Συγχώνευσης με απορρόφηση με ημερομηνία 7 Δεκεμβρίου 2020

Την 27/10/2021 καταχωρήθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), απόφαση της Υπηρεσίας Γ.Ε.ΜΗ σύμφωνα με την οποία εγκρίθηκε η συγχώνευση της Εταιρείας με την THERISSOS HILLS, με απορρόφηση της δεύτερης σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4601/2019, του Ν.4548/2018, του άρθρου 54 του Ν.4172/2013 και τις διατάξεις του άρθρου 61 του Ν.4438/2016 και τις αποφάσεις των από 05/10/2021 Γενικών Συνελεύσεων των μετόχων των ως άνω Α.Ε και την με την από 25/10/2021 συμβολαιογραφική πράξη.

Από την 28 Οκτωβρίου 2021 όλες οι πράξεις και οι συναλλαγές της Απορροφώμενης εταιρείας, θεωρούνται από λογιστική άποψη, ότι έχουν διενεργηθεί για λογαριασμό της Εταιρείας. Τα δε οικονομικά αποτελέσματα που προέκυψαν κατά το παραπάνω χρονικό διάστημα θεωρούνται ως αποτελέσματα της Εταιρείας. Ομοίως, όλες οι δικαιοπραξίες που έγιναν κατά το πιο πάνω χρονικό διάστημα με κάθε τρίτο φυσικό ή νομικό πρόσωπο στο όνομα της Απορροφώμενης εταιρείας συνεχίστηκαν από την Εταιρεία με τους ίδιους όρους και συμφωνίες. Δεν υπάρχουν μέτοχοι ή κάτοχοι άλλων τίτλων της Απορροφώμενης εταιρείας που να είχαν σε αυτή ειδικά δικαιώματα ή προνόμια, ούτε κάτοχοι άλλων τίτλων πλην μετοχών.

Κανένα από τα μέλη των Διοικητικών Συμβουλίων, οι εμπειρογνώμονες των συγχωνευόμενων εταιρειών δεν απολαμβάνουν κάποιου ιδιαίτερου πλεονεκτήματος, καθώς δεν προβλέπονται από τα Καταστατικά, ούτε από τις αποφάσεις των Γενικών Συνελεύσεων ή των Διοικητικών Συμβουλίων των Συγχωνευόμενων εταιρειών.

Στόχοι, βασικές αξίες και κύριες στρατηγικές

Οι βασικοί στόχοι της Εταιρείας περιλαμβάνουν:

1. Την ολοκλήρωση της κατασκευής του προαναφερθέντος σύνθετου τουριστικού καταλύματος στην περιοχή «Βρόσκοπος», Δήμου Κέας, σε έκταση επιφάνειας εξακοσίων ενός χιλιάδων οκτακοσίων τριάντα έξι και 0,20 τετραγωνικών μέτρων (601.836,20).
2. Την ολοκλήρωση της κατασκευής λοιπών υποστηρικτικών έργων και συγκεκριμένα την εγκατάσταση επεξεργασίας λυμάτων, μονάδας αφαλάτωσης, λιμενικό έργο για εναλλακτική πρόσβαση στο σύνθετο τουριστικό κατάλυμα, αγωγό προσαγωγής θαλάσσιου ύδατος στο κέντρο θαλασσοθεραπείας, την κατασκευή εσωτερικού οδικού δικτύου, δικτύου ύδρευσης, ηλεκτροδότησης, αποχέτευσης, έργα σύνδεσης με τα δίκτυα υποδομών, χώρους στάθμευσης και λοιπές βοηθητικές εγκαταστάσεις (αποθήκες, υποσταθμός ΔΕΗ, κ.λπ.).
3. Την έναρξη λειτουργίας του ξενοδοχείου μέσα στο 2023.

Ακολουθεί συνοπτική αποτύπωση των αποτελεσμάτων της χρήσης και της οικονομικής θέσης καθώς και ανάλυση των σημαντικών αποκλίσεων:

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

(ποσά σε Ευρώ)	1.1.2021 - 31.12.2021	1.1.2020 - 31.12.2020	Μεταβολή 2021-2020	Μεταβολή % 2021-2020
Κύκλος εργασιών	63.000	7.700	55.300	718,18%
Κόστος πωληθέντων	(34.787)	-	34.787	100,00%
Μικτά κέρδη	**28.213**	**7.700**	**20.513**	**266,40%**
Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	13.783.549	527.840	13.255.709	2511,31%
Έξοδα διοίκησης	(1.931.140)	(1.997.229)	(66.089)	-3,31%
Λοιπά έσοδα εκμεταλλεύσεως	5.172	417	4.755	1139,87%
Λοιπά έξοδα εκμεταλλεύσεως	(41.253)	(26.607)	14.646	55,05%
Αποτελέσματα προ φόρων και χρηματοδοτικών αποτελεσμάτων	**11.844.541**	**(1.487.879)**	**13.332.420**	**896,07%**
Χρηματοοικονομικά έξοδα και συναφή έξοδα	(205.057)	(173.335)	31.722	18,30%
Καθαρές κέρδη / (ζημίες) περιόδου προ φόρων	**11.639.484**	**(1.661.214)**	**13.300.698**	**800,66%**
Φόρος Εισοδήματος	(4.683.814)	(126.474)	4.557.340	3603,38%
Καθαρά κέρδη / (ζημίες) περιόδου μετά φόρων	**6.955.670**	**(1.787.688)**	**8.743.358**	**489,09%**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους (μη ανακυκλούμενα)				
Λοιπά συνολικά εισοδήματα (καθαρά από φόρους)	(690.673)	107.392	798.065	743,13%
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους	**6.264.997**	**(1.680.296)**	**7.945.293**	**472,85%**

Οι πωλήσεις της Εταιρείας στη χρήση 2021 διαμορφώθηκαν σε Ευρώ 63.000 έναντι Ευρώ 7.700 στη χρήση του 2020.

Η μεταβολή της εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα στη χρήση 2021 διαμορφώθηκε σε κέρδος ποσού Ευρώ 13.783.549 έναντι κέρδους Ευρώ 527.840 στη χρήση 2020.

Τα αποτελέσματα προ φόρων της χρήσης 2021 διαμορφώθηκαν σε κέρδη Ευρώ 11.639.484, έναντι ζημίας Ευρώ 1.661.214 το 2020.

Τα καθαρά αποτελέσματα μετά φόρων της χρήσης 2021 διαμορφώνονται σε κέρδη Ευρώ 6.264.997, έναντι ζημίας Ευρώ 1.680.296 το 2020.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

(ποσά σε Ευρώ)

	31.12.2021	31.12.2020	Μεταβολή 2021-2020	Μεταβολή % 2021-2020
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ				
Μη Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία				
Ενσώματες ακινητοποιήσεις	28.853.452	13.550.025	15.303.427	112,94%
Επενδύσεις σε ακίνητα	-	9.798.845	(9.798.845)	-100,00%
Δικαίωμα χρήσης ακινήτου	17.566	64.042	(46.476)	-72,57%
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	8.000	17.500	(9.500)	-54,29%
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων	**28.879.018**	**23.430.412**	**5.448.606**	**23,25%**
Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία				
Ακίνητα για εμπορία	31.931.162	-	31.931.162	100,00%
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	1.455.356	965.669	489.687	50,71%
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	5.859.392	700.665	5.158.727	736,26%
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων	**39.245.910**	**1.666.334**	**37.579.576**	**2255,22%**
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	**68.124.928**	**25.096.746**	**43.028.182**	**171,45%**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ				
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ				
Μετοχικό κεφάλαιο	7.411.550	919.530	6.492.020	706,02%
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	12.863.470	12.863.470	-	0,00%
Αποθεματικό αναπροσαρμογής ακινήτων	-	690.672	(690.672)	-100,00%
Αποτελέσματα εις νέον	(941.943)	(8.232.700)	(7.290.757)	-88,56%
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	**19.333.077**	**6.240.972**	**13.092.105**	**209,78%**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ				
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Δάνεια	12.318.829	3.856.694	8.462.135	219,41%
Μακροπρόθεσμες χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	16.735	56.458	(39.723)	-70,36%
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	12.386	11.000	1.386	12,60%
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	6.559.319	1.304.226	5.255.093	402,93%
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	**18.907.269**	**5.228.378**	**13.678.891**	**261,63%**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	29.579.965	13.469.105	16.110.860	119,61%
Βραχυπρόθεσμες χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	2.627	9.524	(6.897)	-72,42%
Δάνεια πληρωτέα στην επόμενη χρήση	301.990	148.767	153.223	103,00%
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	**29.884.582**	**13.627.396**	**16.257.186**	**119,30%**
Σύνολο υποχρεώσεων	**48.791.851**	**18.855.774**	**29.936.077**	**158,76%**
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων	**68.124.928**	**25.096.746**	**43.028.182**	**171,45%**

Οι εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις της Εταιρείας εμφανίζονται αυξημένες σε σχέση με την προηγούμενη χρήση και ανήλθαν σε Ευρώ 1.455.356 έναντι Ευρώ 965.669. Η Εταιρεία έχει απαιτήσεις έναντι του Ελληνικού Δημοσίου από χρεωστικό ΦΠΑ ύψους περίπου Ευρώ 493 χιλ.. Επιπλέον, στις απαιτήσεις της Εταιρείας συμπεριλαμβάνονται αμοιβές για πληρωμή δικαιωμάτων του εμπορικού σήματος «Private Homes at One&Only Kea Island Greece» που αφορούν έσοδα από μελλοντικές πωλήσεις αυτοτελών διηρημένων ιδιοκτησιών και ιδιωτικών κατοικιών.

Οι εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις της Εταιρείας εμφανίζονται επίσης αυξημένες σε σχέση με την προηγούμενη χρήση και ανήλθαν σε Ευρώ 29.579.965 έναντι Ευρώ 13.469.105. Σημαντικό ποσό των υποχρεώσεων της Εταιρείας αφορά κυρίως σε υποχρεώσεις έναντι της μητρικής SPV 14 Ltd, για ποσά προοριζόμενα για αύξηση μετοχικού κεφαλαίου, ποσού Ευρώ 12.990.525 καθώς και σε λήψη υπηρεσιών διαχείρισης έργου Ευρώ 1.520.000 . Επιπλέον στις υποχρεώσεις της Εταιρείας περιλαμβάνονται προκαταβολές πελατών ποσού Ευρώ 7.014.730 που έχουν εισπραχθεί βάσει σχετικών προσυμφώνων αγοραπωλησίας αυτοτελών διηρημένων ιδιοκτησιών και συμβάσεις προπώλησης ιδιωτικών κατοικιών One&Only Kéa Island («OOKI PHs») που υπογράφηκαν κατά τη διάρκεια του 2021.

Οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της Εταιρείας που σχετίζονται κυρίως με τόκους ενδοομιλικών ομολογιακών δάνειων πληρωτέων στην επόμενη χρήση ανέρχονται σε Ευρώ 301.990 το 2021 έναντι Ευρώ 148.767 το 2020.

Όλες οι μεταβολές στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος και την Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της Εταιρείας έχουν επηρεαστεί από την απορρόφηση των οικονομικών αποτελεσμάτων της εταιρείας «Therissos Hills Ανώνυμη Εταιρεία Αγοράς Ανάπτυξης και Εκμετάλλευσης Ακινήτων», συνεπεία της συγχώνευσης δια απορρόφησης που εγκρίθηκε από την αρμόδια υπηρεσία του Γενικού Εμπορικού Μητρώου (Γ.Ε.ΜΗ.) τον Οκτώβριο του 2021, όπως προαναφέρθηκε ανωτέρω.

2. Κίνδυνοι και διαχείριση κινδύνων

Η Εταιρεία εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως ο κίνδυνος αγοράς κυρίως από μεταβολές σε τιμές της αγοράς. Συγκεκριμένα, η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας του επενδυτικού της ακινήτου, έτσι όπως αυτή εκτιμάται από ανεξάρτητους εκτιμητές.

Επίσης, εκτίθεται στον κίνδυνο μακροοικονομικού περιβάλλοντος λόγω της κατάστασης που διαμόρφωσε στην Ελληνική Οικονομία η πανδημία Covid-19 μέσα στο 2021 αλλά και λόγω της πολεμικής σύρραξης μεταξύ Ρωσίας και Ουκρανίας.

Η διαχείριση των χρηματοοικονομικών και λοιπών κινδύνων γίνεται από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας.

Λεπτομέρειες αναφέρονται κατωτέρω και στη Σημείωση 4 επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

3. Περιβαλλοντικά ζητήματα

Η Εταιρεία, έχει εκπονήσει Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων για τη δημιουργία του σύνθετου τουριστικού καταλύματος και των υποστηρικτικών αυτού έργων και έχει λάβει σχετική έγκριση από το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας & Κλιματικής Αλλαγής, Γενική Διεύθυνση Περιβάλλοντος, Διεύθυνση Περιβαλλοντικού Σχεδιασμού, Τμήμα Γεν. Περιβαλλοντικών Θεμάτων, με αριθμό πρωτοκόλλου 17605/429/1.4.2014.

Δεν προέκυψαν ιδιαίτερα περιβαλλοντικά ζητήματα που να χρήζουν γνωστοποίησης στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

4. Εργασιακά θέματα

Κατά την 31/12/2021 η Εταιρεία απασχολούσε ένα (1) άτομα προσωπικό (2020: δυο (2) άτομα προσωπικό). Δεν υπάρχουν εργασιακά θέματα, ενώ η Εταιρεία σέβεται πλήρως τα εργασιακά δικαιώματα των υπαλλήλων.

5. Χρηματοοικονομικοί δείκτες

Στη συνέχεια, παραθέτουμε πίνακα σύγκρισης της χρήσης 2021 με την προηγούμενη χρήση 2020, όπου εμφανίζεται η στατική και δυναμική εικόνα της Εταιρείας μας, όπως αυτή προκύπτει από τους βασικούς δείκτες οικονομικής διάρθρωσης και απόδοσης-αποδοτικότητας:

	2021		2020	
Αριθμοδείκτες Οικονομικής Διάρθρωσης				
Κυκλοφορούν ενεργητικό / Σύνολο ενεργητικού	39.245.910 / 68.124.928 =	**57,61%**	1.666.334 / 25.096.746 =	**6,64%**

Ο δείκτης αυτός δείχνει την αναλογία κεφαλαίων που έχει διαθέσει η Εταιρεία σε κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία έναντι των μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων.

Δείκτης Κεφαλαιακής Επάρκειας

Ίδια κεφάλαια / Σύνολο υποχρεώσεων	19.333.077 / 48.791.851 =	**39,62%**	6.240.972 / 18.855.774 =	**33,10%**

Ο δείκτης αυτός δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρείας.

Ίδια κεφάλαια / Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	19.333.077 / 28.879.018 =	**66,95%**	6.240.972 / 23.430.412 =	**26,64%**

Ο δείκτης αυτός δείχνει το βαθμό χρηματοδοτήσεως των μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας από τα Ίδια Κεφάλαια.

Κυκλοφορούν ενεργητικό / Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	39.245.910 / 29.884.582 =	**131,32%**	1.666.334 / 13.627.396 =	**12,23%**

Ο δείκτης αυτός δείχνει την δυνατότητα της Εταιρείας να καλύψει τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της με κυκλοφορούντα περουσιακά στοιχεία.

Δείκτης μόχλευσης

Συνολικές δανειακές υποχρεώσεις / Συνολικές δανειακές υποχρεώσεις & Ίδια κεφάλαια	12.620.819 / 31.953.896 =	**39,50%**	4.005.461 / 10.246.433 =	**39,09%**

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει πόσες φορές τα δανειακά κεφάλαια της Εταιρείας καλύπτουν τα ίδια κεφάλαια.

Δείκτης αποδοτικότητας ιδίων κεφαλαίων

Καθαρά κέρδη/ (ζημίες) χρήσης / Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	6.955.670 / 19.333.077 =	**35,98%**	-1.787.688 / 6.240.972 =	**-28,64%**

Ο δείκτης αυτός δείχνει πόσο αποδοτικά χρησιμοποιεί μια εταιρεία τα κεφάλαιά της για να δημιουργήσει πρόσθετα έσοδα (κέρδη).

6. Επιπλέον πληροφόρηση

Προβλεπόμενη εξέλιξη της Εταιρείας

Η Εταιρεία συνεχίζει τις εργασίες κατασκευής οι οποίες έχουν σημειώσει σημαντική πρόοδο σε όλες τις περιοχές του έργου. Η κατασκευή του κεντρικού κτηρίου έχει ολοκληρωθεί, ενώ βρίσκονται σε εξέλιξη κάποια εσωτερικά αρχιτεκτονικά φινιρίσματα, όπως επίσης και οι βοηθητικοί χώροι του ξενοδοχείου, οι οποίοι βρίσκονται στο υπόγειο του κεντρικού κτιρίου. Η κατασκευή του εσωτερικού οδοστρώματος ξεκίνησε σε περιοχές όπου έχουν ολοκληρωθεί έργα υποδομής, καθώς και οι εργασίες εξωραϊσμού.

Συνολικά, μέχρι και το τέλος του 2021 υπογράφηκαν συμφωνητικά κράτησης για 7 κατοικίες OOKI PH, ενώ μέσα στο 2022 και μέχρι σήμερα έχουν υπογραφεί ακόμα 6 συμφωνητικά κράτησης.

Λόγω του αντίκτυπου της πανδημίας του Covid-19 στην πρόοδο των εργασιών και της αναμενόμενης απόδοσης του ξενοδοχείου, η Διοίκηση αποφάσισε, σε συνεννόηση με τη διοίκηση της One & Only, η λειτουργία του ξενοδοχείου να ξεκινήσει μέσα στο 2023.
Όπως αναφέρεται ανωτέρω, το ξενοδοχειακό συγκρότημα αναμένεται να ξεκινήσει τη λειτουργία του το 2023, μετά από σχετική απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου του μετόχων της Εταιρείας τον Μάρτιο 2023.

Δραστηριότητες στον τομέα έρευνας και ανάπτυξης

Δεν υπήρξε δραστηριότητα της Εταιρείας κατά τη χρήση 2021 στους τομείς έρευνας και ανάπτυξης.

Απόκτηση Ιδίων Μετοχών

Στην παρούσα χρήση δεν υπήρξε απόκτηση ιδίων μετοχών όπως προβλέπεται από το άρθρο 50 παράγραφος 2 Ν. 4548/2018.

Ύπαρξη υποκαταστημάτων

Η Εταιρεία τηρεί ένα υποκατάστημα στην Κέα.

Χρηματοπιστωτικά μέσα & διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων

Η Εταιρεία δεν κάνει χρήση σύνθετων χρηματοπιστωτικών μέσων ή παραγώγων προϊόντων.

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

Η διαχείριση των οποιονδήποτε κινδύνων διεκπεραιώνεται από το Διοικητικό Συμβούλιο. Το Διοικητικό Συμβούλιο προσδιορίζει και εκτιμά τους χρηματοοικονομικούς κινδύνους σε συνεργασία με τους συνεργάτες του. Το Διοικητικό Συμβούλιο παρέχει οδηγίες και κατευθύνσεις στα μέλη του για την γενική διαχείριση των κινδύνων καθώς και ειδικές οδηγίες για τη διαχείριση συγκεκριμένων κινδύνων όπως ο κίνδυνος επιτοκίου, ο πιστωτικός κίνδυνος, ο κίνδυνος επένδυσης των διαθεσίμων, καθώς και ο συναλλαγματικός κίνδυνος.

Κίνδυνος αγοράς

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο αγοράς προερχόμενο από την μεταβολή της αξίας των ακινήτων.

Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία δεν έχει σημαντικές συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου καθώς οι απαιτήσεις αφορούν κυρίως απαιτήσεις από ΦΠΑ.

Τα Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα αυτών τηρούνται σε τραπεζικούς λογαριασμούς στην Ελλάδα. Λόγω του χαμηλού ύψους ταμειακών διαθεσίμων και του γεγονότος ότι τα τραπεζικά ιδρύματα στην Ελλάδα είναι προστατευμένα από το ευρωπαϊκό σύστημα, δεν υφίσταται σημαντικός κίνδυνος.

Κίνδυνος ρευστότητας

Ως κίνδυνος ρευστότητας ορίζεται το ενδεχόμενο αδυναμίας της Εταιρείας να αποπληρώσει πλήρως ή εγκαίρως τις τρέχουσες και μελλοντικές υποχρεώσεις της.

Η Εταιρεία έχει συνάψει μακροχρόνιο δανεισμό (εκδίδοντας ομολογιακά δάνεια) για τη χρηματοδότηση των επενδύσεών της και διατηρεί επαρκή διαθέσιμα ενώ η κάλυψη του κεφαλαίου κίνησης γίνεται από την μητρική Εταιρεία, όταν απαιτείται.

Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος επιτοκίων

Η Εταιρεία έχει καταθέσεις όψεως και δεν εκτίθεται σημαντικά σε κίνδυνο διακύμανσης επιτοκίων καθώς δεν έχει προθεσμιακές καταθέσεις ή λοιπά έντοκα χρηματοοικονομικά στοιχεία πλην του δανεισμού.

Οι δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας διασυνδέονται με επιτόκιο Euribor και ο κίνδυνος διακύμανσης επιτοκίων προκύπτει κυρίως μέσω του δανεισμού με κυμαινόμενο επιτόκιο. Η Εταιρεία δεν χρησιμοποιεί χρηματοοικονομικά παράγωγα. Η Εταιρεία παρακολουθεί τη διακύμανση των επιτοκίων και λαμβάνει μέτρα περιορισμού του χρηματοοικονομικού κόστους μέσω της ορθολογικής διαχείρισης των διαθεσίμων.

Κίνδυνος μεταβολής συναλλαγματικών ισοτιμιών

Ο κίνδυνος από μεταβολή συναλλαγματικών ισοτιμιών είναι περιορισμένος για την Εταιρεία λόγω των περιορισμένων συναλλαγών σε ξένο νόμισμα και συναρτάται κυρίως με τυχόν λήψη υπηρεσιών ή προμήθεια παγίων.

Κίνδυνος μακροοικονομικού και επιχειρησιακού περιβάλλοντος στην Ελλάδα

Το 2021 σημειώθηκε σημαντική ανάπτυξη στην οικονομία λόγω της άρσης πολλών περιοριστικών μέτρων για την πανδημία Covid-19. Σύμφωνα με την Έκθεση της Τράπεζας της Ελλάδος, εκτιμάται ότι το 2022 η ανάπτυξη θα συνεχιστεί σε χαμηλότερους όμως ρυθμούς εξαιτίας των αναταράξεων στις διεθνείς τιμές ενέργειας και τροφίμων, την επιδείνωση του κλίματος εμπιστοσύνης και την αναταραχή των χρηματοπιστωτικών αγορών, καθώς και τις πληθωριστικές πιέσεις που έχουν προκληθεί από τον πόλεμο στην Ουκρανία.

Η σύρραξη μεταξύ Ρωσίας και Ουκρανίας η οποία ξέσπασε το 2022,εκτιμάται ότι θα έχει αρνητική επίδραση σε ολόκληρη την παγκόσμια οικονομική δραστηριότητα δεδομένου ότι η Ευρώπη προμηθεύεται σχεδόν το 40% του φυσικού αερίου και το 25% του πετρελαίου της από τη Ρωσία και είναι πιθανό να βρεθεί αντιμέτωπη με νέες ανατιμήσεις. Επιπλέον η Ρωσία είναι ο μεγαλύτερος προμηθευτής σιταριού στον κόσμο και μαζί με την Ουκρανία αντιπροσωπεύουν σχεδόν το 1/4 των συνολικών παγκόσμιων εξαγωγών. Ο αντίκτυπος εξαρτάται από το πώς θα εξελιχθεί και πόσο θα διαρκέσει ο πόλεμος.

Οι δραστηριότητες της Εταιρείας δεν έχουν έχει άμεση γεωγραφική σύνδεση με τα γεγονότα στην Ουκρανία ωστόσο εκτιμάται ότι θα υπάρξει αρνητική επίδραση στον βαθμό που η σύρραξη αλλά και οι κυρώσεις από την δύση στην Ρωσία θα διαρκέσουν αρκετό χρόνο. Καθώς όπως αναφέρθηκε δεν υπάρχει δραστηριοποίηση της Εταιρείας στις εμπλεκόμενες χώρες ,αν και δεν είναι δυνατό να προβλεφθεί η εξέλιξη του πολέμου στην Ουκρανία, δεν αναμένεται οι επιπτώσεις αυτού να επηρεάσουν τη λειτουργία, την δραστηριότητα και την οικονομική κατάσταση της Εταιρείας.

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

Σημαντικά γεγονότα που συνέβησαν από τη λήξη της χρήσης μέχρι την ημερομηνία υποβολής της παρούσας έκθεσης.

Στο 2ο εξάμηνο του 2022, οι κύριοι μέτοχοι της μητρικής εταιρείας της Ειδικού Σκοπού 24 Α.Ε., Single Purpose Vehicle Fourteen Limited ("SPV 14"), οι οποίοι κατέχουν το 90% της SPV 14, υπέγραψαν συμφωνία πώλησης όλων

των μετοχών που κατείχαν με τρίτο μέρος. Η πώληση υπόκειται σε μια σειρά ενεργειών προκειμένου να ολοκληρωθεί η συνολική συναλλαγή.

Στις 20 Μαΐου 2021 υπογράφηκε συμπληρωματική και τροποποιητική σύμβαση κατά την οποία το Κοινό Ομολογιακό Δάνειο αναθεωρήθηκε στα Σαράντα Δύο Εκατομμύρια Ευρώ(€42.000.000) ενώ βάση της νέας τροποποιητική σύμβασης με ημερομηνία 02.12.2022 τελικώς συμφωνήθηκε στα Τριάντα Δύο Εκατομμύρια Πεντακόσιες Χιλιάδες Ευρώ (€32.500.000).

Στις 25 Μαΐου2022 η Γενική Συνέλευση των Μετόχων αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου κατά το ποσό των Ευρώ Οκτώ Εκατομμυρίων Εκατόν Εβδομήντα Τεσσάρων Χιλιάδων Εννιακοσίων Εξήντα (8.174.960) με την έκδοση Οκτακοσίων Δέκα Επτά Χιλιάδων Τετρακοσίων Ενενήντα Έξι (817.496) νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας εκάστης Ευρώ Δέκα (10). Το σύνολο του ως άνω προπεριγραφόμενου ποσού της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας προήλθε από κεφαλαιοποίηση ποσών προοριζόμενων για αύξηση μετοχικού κεφαλαίου, από σχετικό λογαριασμό της Εταιρείας. Μετά την παραπάνω αύξηση, το σύνολο του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας ανέρχεται στο ποσό των Ευρώ Δέκα Πέντε Εκατομμυρίων Ογδόντα Έξι Χιλιάδων Πεντακοσίων Δέκα (15.586.510) διαιρούμενο σε Ένα Εκατομμύριο Πεντακόσιες Πενήντα Οκτώ Χιλιάδες Πενήντα Μια (1.558.651) κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας εκάστης ποσού Ευρώ Δέκα (10).

Πέραν των ανωτέρω δεν υπάρχουν άλλα μεταγενέστερα της 31ης Δεκεμβρίου 2021 γεγονότα, που να αφορούν την Εταιρεία και για τα οποία να χρειάζεται αναφορά με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.

Κύριοι Μέτοχοι,

Λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω παρακαλούμε όπως εγκρίνετε τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31.12.2021.

Για το Διοικητικό Συμβούλιο,

Με εκτίμηση,

Αθήνα, 5 Δεκεμβρίου 2022

Ο Πρόεδρος Δ.Σ. Το μέλος Δ.Σ.

Michel Checoury Παχυγιάννης Βασίλειος

ΙΙ. Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

(ποσά σε Ευρώ)

	Σημ.	31.12.2021	31.12.2020
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ			
Μη Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία			
Ενσώματες ακινητοποιήσεις	**6**	28.853.452	13.550.025
Επενδύσεις σε ακίνητα	**7**	-	9.798.845
Δικαίωμα χρήσης ακινήτου	**8**	17.566	64.042
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις		8.000	17.500
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		**28.879.018**	**23.430.412**
Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία			
Ακίνητα για εμπορία	**9**	31.931.162	-
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	**10**	1.455.356	965.669
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	**11**	5.859.392	700.665
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		**39.245.910**	**1.666.334**
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων		**68.124.928**	**25.096.746**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό κεφάλαιο	**12**	7.411.550	919.530
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	**12**	12.863.470	12.863.470
Αποθεματικό αναπροσαρμογής ακινήτων		-	690.672
Αποτελέσματα εις νέον		(941.943)	(8.232.700)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**19.333.077**	**6.240.972**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δάνεια	**13**	12.318.829	3.856.694
Μακροπρόθεσμες χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	**8**	16.735	56.458
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		12.386	11.000
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	**19**	6.559.319	1.304.226
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		**18.907.269**	**5.228.378**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	**14**	29.579.965	13.469.105
Βραχυπρόθεσμες χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	**8**	2.627	9.524
Δάνεια πληρωτέα στην επόμενη χρήση	**13**	301.990	148.767
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		**29.884.582**	**13.627.396**
Σύνολο υποχρεώσεων		**48.791.851**	**18.855.774**
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων		**68.124.928**	**25.096.746**

Οι Σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 18-46 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

(ποσά σε Ευρώ)

	Σημ.	1.1.2021 - 31.12.2021	1.1.2020 - 31.12.2020
Κύκλος εργασιών	15	63.000	7.700
Κόστος πωληθέντων		(34.787)	-
Μικτά κέρδη		**28.213**	**7.700**
Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	6 & 7	13.783.549	527.840
Έξοδα διοίκησης	16	(1.931.140)	(1.997.229)
Λοιπά έσοδα εκμεταλλεύσεως	17	5.172	417
Λοιπά έξοδα εκμεταλλεύσεως	17	(41.253)	(26.607)
Αποτελέσματα προ φόρων και χρηματοδοτικών αποτελεσμάτων		**11.844.541**	**(1.487.879)**
Χρηματοοικονομικά έξοδα και συναφή έξοδα	18	(205.057)	(173.335)
Καθαρές κέρδη / (ζημίες) περιόδου προ φόρων		**11.639.484**	**(1.661.214)**
Φόρος Εισοδήματος	19	(4.683.814)	(126.474)
Καθαρά κέρδη / (ζημίες) περιόδου μετά φόρων		**6.955.670**	**(1.787.688)**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους (μη ανακυκλούμενα)			
Λοιπά συνολικά εισοδήματα (καθαρά από φόρους)		(690.673)	107.392
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους		**6.264.997**	**(1.680.296)**

Οι Σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 18-46 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

(ποσά σε Ευρώ)	Μετοχικό κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά εύλογης αξίας	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπο, 1 Ιανουαρίου 2020	**919.530**	**12.863.470**	**583.281**	**(6.445.012)**	**7.921.268**
Αναπροσαρμογή αξίας ακινήτων σε εύλογη αξία	-	-	**141.305**	-	**141.305**
Φόροι εισοδήματος λοιπών συνολικών εσόδων	-	-	**(33.913)**	-	**(33.913)**
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου				-	-
Έξοδα Αύξησης μετοχικού κεφαλαίου				-	-
Καθαρές Ζημίες περιόδου	-	-	-	(1.787.688)	**(1.787.688)**
Υπόλοιπο, 31 Δεκεμβρίου 2020	**919.530**	**12.863.470**	**690.673**	**(8.232.700)**	**6.240.972**
Αναπροσαρμογή αξίας ακινήτων σε εύλογη αξία	-	-	**(908.779)**	-	**(908.779)**
Φόροι εισοδήματος λοιπών συνολικών εσόδων	-	-	**218.106**	-	**218.106**
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	-	-		-	-
Έξοδα Αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	-	-		-	-
Απορρόφηση Θέρισσος Χιλς ΑΕ	6.492.020	-		335.087	**6.827.107**
Καθαρά Κέρδη περιόδου	-	-	-	6.955.670	**6.955.670**
Υπόλοιπο, 31 Δεκεμβρίου 2021	**7.411.550**	**12.863.470**	**0,00**	**(941.943)**	**19.333.076**

Οι Σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 18-46 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

(ποσά σε Ευρώ)	Σημ.	31.12.2021	31.12.2020
Λειτουργικές Δραστηριότητες			
Κέρδη / (Ζημίες) χρήσης		**11.639.484**	**(1.661.214)**
προσαρμογές για:			
Αποσβέσεις	**8 & 6**	22.757	39.382
Μεταβολές στην εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα	**6 &7 & 19**	(13.783.549)	(527.840)
Χρηματοοικονομικά έξοδα και συναφή έξοδα	**18**	205.057	173.335
Λειτουργικές ροές προ μεταβολών του κεφαλαίου κίνησης		**(1.916.251)**	**(1.976.337)**
Μεταβολές Κεφαλαίου κίνησης			
Μείωση/(αύξηση) πελατών και λοιπών απαιτήσεων		(328.131)	(81.529)
Μείωση/(αύξηση) ακινήτων για εμπορία		(178.162)	-
(Μείωση)/ αύξηση προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων		15.445.290	6.300.198
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα		(251.123)	(73.859)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		**12.771.623**	**4.168.473**
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Πωλήσεις/Διαγραφές παγίων	**6 & 8**	4.140	-
Αγορά ενσώματων παγίων	**6 & 8**	(16.511.348)	(5.205.030)
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		**(16.507.208)**	**(5.205.030)**
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Εισπράξεις από ληφθέντα δάνεια	**13**	9.340.000	807.000
Πληρωμές δανείων	**13**	(453.061)	-
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		**8.886.939**	**807.000**
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		**5.151.354**	**(229.557)**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών έναρξης χρήσης		**700.665**	**930.222**
Ταμειακά διαθέσιμα από απορρόφηση THERISSOS HILLS		**7.373**	
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών λήξης χρήσης		**5.859.392**	**700.665**

Οι Σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 18-46 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

III. Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

1.1 Γενικές Πληροφορίες για την Εταιρεία

Η «ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΕΙΚΟΣΙ ΤΕΣΣΕΡΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ & ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» (η «Εταιρεία»), δραστηριοποιείται στον κλάδο της αγοράς, ανάπτυξη και εκμετάλλευση ακινήτων στην Ελλάδα, στην ανέγερση κατοικιών και τουριστικών μονάδων για λογαριασμό τρίτων ή για λογαριασμό της Εταιρείας, προς εκμετάλλευση ή προς πώληση, καθώς και την άσκηση κάθε είδους Ξενοδοχειακών και Τουριστικών Επιχειρήσεων, αποκλειστικά στην Ελλάδα.

Η Εταιρεία έχει συσταθεί και είναι εγκατεστημένη στην Ελλάδα, η διεύθυνση της έδρας της και τα κεντρικά γραφεία της είναι στην Ακαδημίας 32, Τ.Κ. 108 72, Αθήνα.

Ο κύριος μέτοχος της Εταιρείας κατά 100% είναι η «Single Purpose Vehicle Fourteen Ltd.» με έδρα στην Κύπρο, με μετόχους κατά 50% την «Single Purpose Vehicle Ten Ltd.» με έδρα την Κύπρο, η οποία ανήκει κατά 66,68% στην «Dolphinci Twenty Four Ltd.» με έδρα την Κύπρο, η οποία ανήκει κατά 100% στον Όμιλο «Dolphin Capital Investors Ltd.» (ο «Όμιλος») η οποία είναι εισηγμένη στην Εναλλακτική Αγορά του Χρηματιστηρίου Αξιών του Λονδίνου, κατά 40% την «Kerzner International Management FZE» και κατά 10% την «Kea Assets Ltd.».

Οι παρούσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 5 Δεκεμβρίου 2022 και τελούν υπό την έγκριση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας.

Με τη συνεδρίαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης την 24η Σεπτεμβρίου 2020 εκλέχθηκε το νέο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας το οποίο συγκροτήθηκε σε σώμα με τη συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου 24η Σεπτεμβρίου 2020 αποτελούμενο από τους κάτωθι αναφερόμενους:

Michel Checoury, Πρόεδρος ΔΣ

Philippe Zuber, Αντιπρόεδρος ΔΣ

Dolphin Capital Investors Ltd. ως εκπροσωπείται νομίμως από τον Ήρως Μιλτιάδους, Μέλος ΔΣ

Βασίλειος Παχυγιάννης, Μέλος ΔΣ

Η θητεία του ανωτέρω Διοικητικού Συμβουλίου ορίζεται σε πενταετής (5 έτη) και θα λήξει την 24η Σεπτεμβρίου 2025.

1.2 Συγχώνευση με απορρόφηση της εταιρείας «Therissos Hills Ανώνυμη Εταιρεία Αγοράς Ανάπτυξης και Εκμετάλλευσης Ακινήτων» από την Εταιρεία

Τον Ιούνιο του 2020 το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας έλαβε απόφαση για την έναρξη διαδικασιών συγχώνευσης με την απορρόφηση της εταιρείας με την επωνυμία «THERISSOS HILLS (ΘΕΡΙΣΣΟΣ ΧΙΛΛΣ) ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΤΑΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4601/2019, Ν. 4548/2018, και του Ν. 4438/2016. Η συγχώνευση πραγματοποιήθηκε με εισφορά της καθαρής θέσης της Απορροφώμενης εταιρείας στην Εταιρεία (μεταβίβαση όλων των στοιχείων του ενεργητικού και του παθητικού της Απορροφώμενης εταιρείας στην Εταιρεία), με ημερομηνία μετασχηματισμού την 1 Ιουλίου 2020.

Τον Οκτώβριο του 2021 η Γενική Συνέλευση ενέκρινε ομόφωνα τη συγχώνευση της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «THERISSOS HILLS (ΘΕΡΙΣΟΣ ΧΙΛΛΣ) ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» και το διακριτικό τίτλο «THERISSOS HILLS (ΘΕΡΙΣΟΣ ΧΙΛΛΣ) Α.Ε.» (η «Απορροφώμενη») με την ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΕΙΚΟΣΙ ΤΕΣΣΡΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ»

και το διακριτικό τίτλο «ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΕΙΚΟΣΙ ΤΕΣΣΕΡΑ Α.Ε.» , με απορρόφηση της πρώτης από τη δεύτερη.

Η συγχώνευση πραγματοποιήθηκε με εισφορά των Ιδίων Κεφαλαίων της εταιρείας με την επωνυμία «THERISSOS HILLS (ΘΕΡΙΣΣΟΣ ΧΙΛΛΣ) ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΤΑΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» (Απορροφώμενη εταιρεία) στην εταιρεία «ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΕΙΚΟΣΙ ΤΕΣΣΕΡΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» (Απορροφώσα εταιρεία), με μεταβίβαση όλων των στοιχείων του ενεργητικού και του παθητικού της Απορροφώμενης εταιρείας στην Εταιρεία. Με την ολοκλήρωση της συγχώνευσης, η Απορροφώμενη εταιρεία λύθηκε, χωρίς να τεθεί σε εκκαθάριση, ενώ το σύνολο του ενεργητικού και του παθητικού της μεταβιβάστηκε κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή και κατ' εφαρμογή των διατάξεων του Ν. 4601/2019, του Ν. 4548/2018 του άρθρου 54 του Ν. 4172/2013 και του άρθρου 61 του Ν. 4438/2016 στην Εταιρεία, η οποία υποκαθίσταται ως καθολική διάδοχος στο σύνολο της περιουσίας, δηλαδή το σύνολο των δικαιωμάτων, των υποχρεώσεων και γενικά των έννομων σχέσεων της Απορροφώμενης εταιρείας, συμπεριλαμβανομένων των διοικητικών αδειών, που έχουν εκδοθεί υπέρ της Απορροφώμενης εταιρείας, τυχόν δε εκκρεμείς δίκες συνεχίζονται αυτοδικαίως από την Απορροφώσα εταιρεία χωρίς καμία άλλη διατύπωση, μη επερχόμενης βίαιης διακοπής αυτών με τη συγχώνευση.

Η Απορροφώμενη εταιρεία μεταβίβασε το σύνολο της περιουσίας της (ενεργητικό και παθητικό) στην Εταιρεία, με βάση την περιουσιακή κατάσταση, όπως αυτή εμφανίζεται στην με ημερομηνία 1/7/2020 λογιστική κατάσταση συγχώνευσης. Αντιστοίχως, η Εταιρεία κατέστη αποκλειστική κυρία, νομέας, κάτοχος και δικαιούχος κάθε κινητής και ακίνητης περιουσίας και κάθε άλλου περιουσιακού στοιχείου της Απορροφώμενης εταιρείας. Στην εταιρεία μεταβιβάστηκε και κάθε άλλο δικαίωμα, άυλο αγαθό, αξίωση ή άλλο περιουσιακό στοιχείο. Της συντελούμενης συγχώνευσης με απορρόφηση της Απορροφώμενης εταιρείας προηγήθηκε η αποτίμηση της αξίας της για την οποία συντάχθηκε τον Μάιο του 2021 Έκθεση Αποτίμησης από εταιρεία ορκωτών ελεγκτών λογιστών.

Το καταβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχονταν πριν την συγχώνευση σε Ευρώ Εννιακοσίων Δέκα Εννέα Χιλιάδων Πεντακοσίων Τριάντα (919.530), διαιρούμενο σε Ενενήντα Μια Χιλιάδες Εννιακόσιες Πενήντα Τρεις (91.593) κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας Ευρώ Δέκα (10) η κάθε μια μετοχή. Η καθαρή θέση της Απορροφώμενης εταιρείας ανέρχονταν στο ποσό των Ευρώ Έξι Εκατομμυρίων Τετρακοσίων Ενενήντα Δυο Χιλιάδων Είκοσι (6.492.020). Κατόπιν της απορροφήσεως, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αυξήθηκε κατά το συνολικό ποσό των Ευρώ Έξι Εκατομμυρίων Τετρακοσίων Ενενήντα Δυο Χιλιάδων Είκοσι (6.492.020), που αντιστοιχεί σε ποσό ίσο με την εισφερόμενη καθαρή θέση της Απορροφώσας εταιρείας, όπως αυτό προκύπτει από τη σχετική λογιστική κατάσταση με ημερομηνία 1/7/2020. Αντίστοιχα, εκδόθηκαν Εξακόσιες Σαράντα Εννέα Χιλιάδες Διακόσιες Δυο (649.202) νέες κοινές ονομαστικές μετοχές από την Εταιρεία, ονομαστικής αξίας Ευρώ Δέκα (10) η καθεμία.

Συνεπεία της συγχωνεύσεως, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας διαμορφώθηκε στο ποσό των Ευρώ Επτά Εκατομμυρίων Τετρακοσίων Έντεκα Χιλιάδων Πεντακοσίων Πενήντα (7.411.550), διαιρούμενο σε Επτακόσιες Σαράντα Μια Χιλιάδες Εκατόν Πενήντα Πέντε (741.155) κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας Ευρώ Δέκα (10) έκαστη.

Η σχέση ανταλλαγής μετοχών που προτάθηκε από τα Διοικητικά Συμβούλια των εταιρειών και συμφωνήθηκε είναι για κάθε μια (1) υφιστάμενη κοινή, ονομαστική μετοχή μετά ψήφου της Απορροφώμενης εταιρείας, ο κύριος αυτή θα λάβει Έξι Χιλιάδες Εξακόσιες Εξήντα (6.660) νέες κοινές, ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές της Εταιρείας. Συνεπώς, η μοναδική μέτοχος της Εταιρείας και της Απορροφώσας εταιρείας, που είναι η εταιρεία «Single Purpose Vehicle Fourteen Limited», απέκτησε από την Εταιρεία επιπλέον Εξακόσιες Σαράντα Εννέα Χιλιάδες Διακόσιες Δυο (649.202) νέες κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας Ευρώ Δέκα (10) η καθεμία, ήτοι μετοχές συνολικής ονομαστικής αξίας ποσού Ευρώ Έξι Εκατομμυρίων Τετρακοσίων Ενενήντα Δυο Χιλιάδων Είκοσι (6.492.020). Από την ημερομηνία ολοκλήρωσης της συγχώνευσης, οι μετοχές που, σύμφωνα με τα προαναφερόμενα,

αναλογούν στην εταιρεία «Single Purpose Vehicle Fourteen Limited», ως μοναδική μέτοχο της Εταιρείας, παρέχουν σε αυτήν το δικαίωμα συμμετοχής στα κέρδη της Απορροφώσας εταιρείας

Η Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας και της Απορροφώμενης την 5 Οκτωβρίου 2021 αποφάσισαν ομόφωνα την έγκριση (α) της συγχώνευσης των δυο Συγχωνευόμενων εταιρειών με απορρόφηση της Εταιρείας από την εταιρεία «Ειδικού Σκοπού Είκοσι Τέσσερα Ανώνυμη Εταιρεία Αγοράς Ανάπτυξης και Εκμετάλλευσης Ακινήτων» και (β) του Σχεδίου Σύμβασης Συγχώνευσης με απορρόφηση με ημερομηνία 7 Δεκεμβρίου 2020

Την 27/10/2021 καταχωρήθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), απόφαση της Υπηρεσίας Γ.Ε.ΜΗ σύμφωνα με την οποία εγκρίθηκε η συγχώνευση της Εταιρείας με την THERISSOS HILLS, με απορρόφηση της δεύτερης σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4601/2019, του Ν.4548/2018, του άρθρου 54 του Ν.4172/2013 και τις διατάξεις του άρθρου 61 του Ν.4438/2016 και τις αποφάσεις των από 05/10/2021 Γενικών Συνελεύσεων των μετόχων των ως άνω Α.Ε και την με την από 25/10/2021 συμβολαιογραφική πράξη.

Από την 28 Οκτωβρίου 2021 όλες οι πράξεις και οι συναλλαγές της Απορροφώμενης εταιρείας, θεωρούνται από λογιστική άποψη, ότι έχουν διενεργηθεί για λογαριασμό της Εταιρείας. Τα δε οικονομικά αποτελέσματα που προέκυψαν κατά το παραπάνω χρονικό διάστημα θεωρούνται ως αποτελέσματα της Εταιρείας. Ομοίως, όλες οι δικαιοπραξίες που έγιναν κατά το πιο πάνω χρονικό διάστημα με κάθε τρίτο φυσικό ή νομικό πρόσωπο στο όνομα της Απορροφώμενης εταιρείας συνεχίστηκαν από την Εταιρεία με τους ίδιους όρους και συμφωνίες. Δεν υπάρχουν μέτοχοι ή κάτοχοι άλλων τίτλων της Απορροφώμενης εταιρείας που να είχαν σε αυτή ειδικά δικαιώματα ή προνόμια, ούτε κάτοχοι άλλων τίτλων πλην μετοχών.

Κανένα από τα μέλη των Διοικητικών Συμβουλίων, οι εμπειρογνώμονες Συγχωνευόμενων εταιρειών δεν απολαμβάνουν κάποιου ιδιαίτερου πλεονεκτήματος, καθώς δεν προβλέπονται από τα Καταστατικά, ούτε από τις αποφάσεις των Γενικών Συνελεύσεων ή των Διοικητικών Συμβουλίων των Συγχωνευόμενων εταιρειών.

2. Πλαίσιο Κατάρτισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

2.1 Βάση παρουσίασης

Οι ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας, έχουν καταρτιστεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) και τις ερμηνείες που έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Διερμηνειών, όπως αυτά έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων και όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση μέχρι την 31 Δεκεμβρίου 2021.

Τα ποσά που αναφέρονται παρακάτω είναι σε Ευρώ, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά στις επιμέρους σημειώσεις.

Οι συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, εκτός από τις επενδύσεις σε ακίνητα και τις ενσώματες ακινητοποιήσεις οι οποίες αποτιμώνται και αναπροσαρμόζονται αντίστοιχα σε εύλογες αξίες σε τρέχουσες αξίες και με βάση την αρχή συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας.

Οι λογιστικές αρχές και μέθοδοι που χρησιμοποιήθηκαν για τη σύνταξη και παρουσίαση των ετησίων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31 Δεκεμβρίου 2021 και περιγράφονται κατωτέρω, έχουν εφαρμοσθεί σε όλες τις περιόδους που παρουσιάζονται.

2.2 Χρήση εκτιμήσεων

Η σύνταξη των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, προϋποθέτει τη διενέργεια εκτιμήσεων και παραδοχών, οι οποίες ενδέχεται να επηρεάσουν τόσο τα λογιστικά υπόλοιπα των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, όσο και τις απαιτούμενες γνωστοποιήσεις για ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις κατά την ημερομηνία σύνταξης, όπως επίσης και το ύψος των εξόδων που αναγνωρίσθηκαν κατά τη διάρκεια της περιόδου αναφοράς. Η χρήση των διαθέσιμων πληροφοριών και η άσκηση εκτιμήσεων και παραδοχών στην εφαρμογή των λογιστικών αρχών, αποτελούν αναπόσπαστα στοιχεία για τη διενέργεια εκτιμήσεων στις περιοχές και τομείς που παρουσιάζονται στην παράγραφο «Σημαντικές λογιστικές αρχές και εκτιμήσεις» στη Σημείωση 5.

2.3 Συνέχιση Επιχειρηματικής Δραστηριότητας (going concern)

Οι συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή της συνέχισης της λειτουργίας της επιχείρησης η οποία κρίθηκε κατάλληλη από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, χωρίς την ύπαρξη ουσιωδών αβεβαιοτήτων που να θέτουν σε κίνδυνο την ομαλή λειτουργία της αξιολογώντας τα παρακάτω στοιχεία:

Η ρωσική εισβολή στην Ουκρανία τον Φεβρουάριο του 2022 άλλαξε τα δεδομένα διεθνώς. Οι συνέπειες της σύγκρουσης είναι απρόβλεπτες για την παγκόσμια και την ευρωπαϊκή οικονομία, την γεωπολιτική σταθερότητα, την ασφάλεια, την ειρήνη και τη συνεργασία διεθνώς. Το μέγεθος και η διάρκεια των επιπτώσεων εξαρτώνται από την εξέλιξη του πολέμου, τον αντίκτυπο των κυρώσεων που έχουν επιβληθεί και τον τρόπο αντίδρασης της δημοσιονομικής και νομισματικής πολιτικής. Η Εταιρεία δεν εκτίθεται στην Ρωσία ούτε στην Ουκρανία επομένως η Διοίκηση θεωρεί ότι δεν υπάρχει επίδραση στην πορεία της η οποία να έχει επίπτωση στις Χρηματοοικονομικές της Καταστάσεις.

Ωστόσο η Διοίκηση λαμβάνοντας υπόψη τη συνεχή οικονομική στήριξη από τους μετόχους της, τη συνολική θετική πορεία των εταιρειών των Ομίλων στους οποίους ανήκει η Εταιρεία και την επιτυχή αντιμετώπιση των συνεπειών της πανδημίας Covid-19 και μέσα στο 2021, εκτιμά ότι θα έχει επαρκή ρευστότητα και χρηματοδότηση για να εξυπηρετηθούν τόσο οι λειτουργικές όσο και οι χρηματοδοτικές της ανάγκες για τουλάχιστον τους επόμενους 12 μήνες από την ημερομηνία έγκρισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Στο 2ο εξάμηνο του 2022, οι κύριοι μέτοχοι της μητρικής εταιρείας της Ειδικού Σκοπού 24 A.E., Single Purpose Vehicle Fourteen Limited ("SPV 14"), οι οποίοι κατέχουν το 90% της SPV 14, υπέγραψαν συμφωνία πώλησης όλων των μετοχών που κατείχαν με τρίτο μέρος. Η πώληση υπόκειται σε μια σειρά ενεργειών προκειμένου να ολοκληρωθεί η συνολική συναλλαγή.

Η Διοίκηση της Εταιρείας επίσης θεωρεί ότι το γεγονός αυτό δεν επηρεάζει σε κάθε περίπτωση την καταλληλόλητα της αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας για τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας, καθώς η πώληση των περιουσιακών στοιχείων σε επίπεδο απώτατης μετόχου συντελείται μέσω διάθεσης των μετοχών των ενδιάμεσων μητρικών εταιρειών.

3. Βασικές Λογιστικές Αρχές και Μέθοδοι

Οι κύριες λογιστικές αρχές και μέθοδοι που υιοθετήθηκαν κατά τη σύνταξη των ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσεως που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021 είναι οι ακόλουθες:

3.1 Νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης και μετατροπή ξένων νομισμάτων

(α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης

Τα στοιχεία των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της Εταιρείας αποτιμώνται με χρήση του νομίσματος του οικονομικού περιβάλλοντος μέσα στο οποίο η Εταιρεία λειτουργεί (λειτουργικό νόμισμα). Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ, που είναι το νόμισμα λειτουργίας της Εταιρείας.

(β) Συναλλαγές και υπόλοιπα

Οι συναλλαγές σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα βάσει των ισοτιμιών που υφίστανται κατά την ημερομηνία των συναλλαγών.

Κέρδη και ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές οι οποίες προκύπτουν από μετατροπή των νομισματικών στοιχείων που εκφράζονται σε ξένο νόμισμα κατά τη διάρκεια της περιόδου και κατά την ημερομηνία Χρηματοοικονομικής Θέσης με τις υπάρχουσες ισοτιμίες, καταχωρούνται στην Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων.

Οι συναλλαγματικές διαφορές που προκύπτουν από τη μετατροπή χρηματοοικονομικών στοιχείων σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, καταχωρούνται στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος χρηματοοικονομικών στοιχείων σε εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων στα Ίδια Κεφάλαια. Τυχόν απαιτήσεις και υποχρεώσεις σε ξένο νόμισμα κατά την ημερομηνία σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων προσαρμόζονται ώστε να αντανακλούν τις τρέχουσες συναλλαγματικές ισοτιμίες της ημερομηνίας αναφοράς.

3.2 Ενσώματες ακινητοποιήσεις

Οι ενσώματες ακινητοποιήσεις οι οποίες περιλαμβάνουν κυρίως οικόπεδα που αφορούν στο υπό ανέγερση Ξενοδοχείο της Εταιρείας, αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους κατά τακτά χρονικά διαστήματα. Η διαφορά της αναπόσβεστης αξίας με την εύλογη αξία καταχωρείται απ' ευθείας στα Λοιπά Συνολικά έσοδα ή στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος, αν είναι θετική ή αρνητική αντίστοιχα, λαμβάνοντας υπ' όψη και το αποτέλεσμα των προγενέστερων αποτιμήσεων. Τα λοιπά ενσώματα πάγια επιμετρώνται στο κόστος κτήσεως μείον σωρευμένες αποσβέσεις και τυχόν απομείωση. Το κόστος κτήσεως περιλαμβάνει όλες τις άμεσα επιρριπτέες δαπάνες για την απόκτηση των παγίων στοιχείων.

Η εύλογη αξία βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φύση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε περιουσιακού στοιχείου. Εάν αυτές οι πληροφορίες δεν είναι διαθέσιμες, τότε η Εταιρεία εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές ή προεξόφληση ταμειακών ροών. Η εύλογη αξία εκτιμάται από ανεξάρτητους

πιστοποιημένους εκτιμητές σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Διεθνή Επιτροπή Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

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

- Λοιπός εξοπλισμός 1-20 έτη

Ακίνητα που είναι στη φάση της κατασκευής δεν αποσβένονται. Η αξία των οικοπέδων δεν αποσβένεται.

Η αποτίμηση των ακινήτων έχει πραγματοποιηθεί από τον διεθνή οίκο εκτιμητών «HVS». Πρόκειται για ένα γνωστό και αξιόπιστο οίκο εκτιμητών που συγκαταλέγεται μεταξύ των κορυφαίων οίκων εκτιμητών παγκοσμίως. Το τοπικό γραφείο της Αθήνας που διεξήγαγε την εκτίμηση της εύλογης αξίας κατέχει την απαιτούμενη για αποτιμήσεις ακινήτων εμπειρία που έχει αποκτηθεί από αντίστοιχες εκτιμήσεις ακινήτων για λογαριασμό άλλων Ελληνικών εταιρειών.

Η έκθεση αποτίμησης εκφράζει την γνώμη του εκτιμητή σχετικά με την εύλογη αξία του ακινήτου όπως αυτή έχει προσδιορισθεί από το Royal Institution of Chartered Surveyors και την Διεθνή Επιτροπή Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee). Ο προσδιορισμός αυτός της εύλογης αξίας είναι συνεπής με τα σχετικά πρότυπα περί εύλογης αξίας όπως αυτά περιλαμβάνονται στα Διεθνή Πρότυπα της Ελεγκτικής και τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.

Η μέθοδος που χρησιμοποιείται είναι η μέθοδος του κεφαλαιοποιούμενου εισοδήματος.

3.3 Επενδύσεις σε Ακίνητα

Ακίνητα τα οποία κατέχονται για μακροχρόνιες εκμισθώσεις ή για κεφαλαιουχικά κέρδη ή και τα δύο κατηγοριοποιούνται ως Επενδύσεις σε Ακίνητα. Οι Επενδύσεις σε Ακίνητα περιλαμβάνουν μόνο ιδιόκτητα οικόπεδα μέχρι τη φάση της ανέγερσης της ξενοδοχειακής εγκατάστασης και των λοιπών εγκαταστάσεων της μονάδας.

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

Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται σε εύλογη αξία. Η εύλογη αξία βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φύση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε περιουσιακού στοιχείου. Εάν αυτές οι πληροφορίες δεν είναι διαθέσιμες, τότε η Εταιρεία εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές ή προεξόφληση ταμειακών ροών. Ο υπολογισμός της εύλογης αξίας γίνεται κατ΄ έτος από ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Διεθνή Επιτροπή Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee), με σημαντική εμπειρία στην εκτίμηση ακινήτων στην Ελληνική Επικράτεια.

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

Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα απεικονίζει, μεταξύ άλλων, έσοδα από ενοίκια υφιστάμενων μισθώσεων και παραδοχές σχετικά με τα έσοδα από ενοίκια από μελλοντικές μισθώσεις, υπό το φως των τρεχουσών συνθηκών που ισχύουν στην αγορά.

Η εύλογη αξία επίσης αντικατοπτρίζει, σε παρόμοια βάση, οποιαδήποτε ταμειακή εκροή (συμπεριλαμβανομένων πληρωμών ενοικίων και άλλων εκροών) που θα ήταν αναμενόμενη, από κάθε ακίνητο. Ορισμένες από αυτές τις

εκροές αναγνωρίζονται ως υποχρέωση, ενώ άλλες εκροές, συμπεριλαμβανομένων ενδεχομένων πληρωμών ενοικίων, δεν αναγνωρίζονται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

Για σκοπούς συντηρητικότητας η μέθοδος που συνήθως επιλέγεται για την αποτίμηση των ακινήτων της Εταιρείας λαμβάνει υπόψη της τόσο αγοραίες τιμές (τρέχουσες αξίες ακινήτων) με βάση τις συγκριτικές αξίες όσο και την εύλογη αξία που προκύπτει από την μέθοδο προεξόφλησης ταμειακών ροών. Η βαρύτητα μεταξύ των δυο μεθόδων επιλέγεται με επαγγελματικά κριτήρια από τον ανεξάρτητο εκτιμητή, ανάλογα με τις συνθήκες της αγοράς.

Η μέθοδος που χρησιμοποιείται είναι η μέθοδος των συγκριτικών στοιχείων της αγοράς.

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

Μεταβολές στις εύλογες αξίες καταχωρούνται στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος.

3.3.1 Ακίνητα για Εμπορία-Αποθέματα

Τα ακίνητα για εμπορία αποτελούνται από οικόπεδα, για τα οποία λαμβάνονται άδειες δόμησης και αποφασίζεται η εκκίνηση κατασκευής, με σκοπό την μελλοντική πώληση. Ταξινομούνται ως αποθέματα, στην εύλογη αξία κατά την ημερομηνία ταξινόμησης. Η μεταγενέστερη επιμέτρηση γίνεται στην χαμηλότερη αξία μεταξύ κόστους και καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας. Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία εκτιμάται με βάση τις τρέχουσες τιμές πώλησης των αποθεμάτων στα πλαίσια της συνήθους δραστηριότητας αφαιρουμένου του κόστους ολοκλήρωσης, όπου συντρέχει περίπτωση, και των τυχόν εξόδων πώλησης. Διαγραφές και ζημίες απομείωσης αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος που προκύπτουν. Το κόστος των ακινήτων που εκμισθώνονται με χρονομεριστική μίσθωση αναγνωρίζεται ως κόστος πωληθέντων, ενώ το αντίτιμο ως έσοδο στον κύκλο εργασιών.

3.4 Μισθώσεις

Το ΔΠΧΑ 16, το οποίο αντικατέστησε το ΔΛΠ 17 «Μισθώσεις» και σχετικές διερμηνείες, εισήγαγε ένα ενιαίο μοντέλο λογιστικής, εντός ισολογισμού για τους μισθωτές, σύμφωνα με το οποίο η ταξινόμηση των μισθώσεων από την πλευρά του μισθωτή, ως λειτουργικές ή χρηματοδοτικές μισθώσεις, καταργείται και όλες οι μισθώσεις αντιμετωπίζονται παρόμοια με τις χρηματοδοτικές μισθώσεις σύμφωνα με το ΔΛΠ 17.

Ο ορισμός της μίσθωσης σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 16 αφορά κυρίως την έννοια του ελέγχου. Το πρότυπο διαχωρίζει τις μισθώσεις από τις συμβάσεις παροχής υπηρεσιών με βάση το κατά πόσο η χρήση ενός καθορισμένου περιουσιακού στοιχείου ελέγχεται από τον πελάτη. Θεωρείται ότι υφίσταται έλεγχος όταν ο πελάτης έχει:

- Το δικαίωμα να αποκτήσει ουσιαστικά όλα τα οικονομικά οφέλη από τη χρήση του καθορισμένου περιουσιακού στοιχείου, και
- Το δικαίωμα να κατευθύνει τη χρήση του καθορισμένου περιουσιακού στοιχείου

Το ΔΠΧΑ 16 προβλέπει την αναγνώριση του «δικαιώματος χρήσης μισθωμένου στοιχείου ενεργητικού» ('right of use asset') και της «υποχρέωσης από μισθώσεις» ('lease liability'), κατά την έναρξη της μίσθωσης, σε περίπτωση που υπάρχει σύμβαση ή μέρος σύμβασης που αποδίδει στον μισθωτή το δικαίωμα χρήσης ενός περιουσιακού στοιχείου για μία χρονική περίοδο έναντι τιμήματος.

Το δικαίωμα χρήσης μισθωμένου στοιχείου ενεργητικού, αρχικά επιμετράται στο κόστος, το οποίο αποτελείται από το ποσό της υποχρέωσης από μισθώσεις, πλέον τα μισθώματα που καταβλήθηκαν στον εκμισθωτή κατά ή πριν την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης αφαιρουμένων τυχόν κινήτρων προς τον μισθωτή που εισπράχθηκαν, την αρχική εκτίμηση για κόστος αποκατάστασης και το αρχικό άμεσο κόστος που πραγματοποιήθηκε από τον μισθωτή, και εν συνεχεία επιμετράται στο κόστος, μείον σωρευμένες αποσβέσεις και απομείωση. Η υποχρέωση από μισθώσεις,

αρχικά αναγνωρίζεται στην παρούσα αξία των μισθωμάτων κατά την διάρκεια της περιόδου μίσθωσης που ακόμη δεν έχουν καταβληθεί. Η Εταιρεία επιμετρά το μισθωμένο στοιχείο ενεργητικού στην εύλογη αξία εφόσον το κατηγοριοποιεί στις κατηγορίες περιουσιακών στοιχείων που επιμετρώνται στην εύλογη αξία. Για να κατηγοριοποιηθεί ένα μισθωμένο περιουσιακό στοιχείο στις κατηγορίες αυτές λαμβάνονται υπόψη παράγοντες όπως ενδεικτικά η διάρκεια της μίσθωσης και η χρήση που δύναται να κάνει η Εταιρεία ως μισθωτής καθώς από τους παράγοντες αυτούς εξαρτάται σημαντικά η εύλογη αξία του στοιχείου.

Κατά συνέπεια, η σταθερή μέθοδος αναγνώρισης του εξόδου από λειτουργικές μισθώσεις σύμφωνα με το ΔΛΠ 17 αντικαθίσταται από την απόσβεση του «δικαιώματος χρήσης μισθωμένου στοιχείου ενεργητικού» και τον τόκο-έξοδο της «υποχρέωσης από μισθώσεις». Η αναγνώριση των στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων από τους μισθωτές, όπως περιγράφεται ανωτέρω, δεν απαιτείται για ορισμένες βραχυπρόθεσμης διάρκειας μισθώσεις και μισθώσεις στοιχείων ενεργητικού χαμηλής αξίας. Ο λογιστικός χειρισμός για τους εκμισθωτές δεν επηρεάζεται ουσιωδώς από τις απαιτήσεις του ΔΠΧΑ 16.

3.5 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Τα περιουσιακά στοιχεία που αποσβένονται, υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία τους δεν θα ανακτηθεί. Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη αξία μεταξύ εύλογης αξίας πώλησης του περιουσιακού στοιχείου ή της μονάδας δημιουργίας ταμειακών ροών μειωμένης με το απαιτούμενο για την πώληση κόστος και αξίας λόγω χρήσης.

Η ανακτήσιμη αξία προσδιορίζεται σε επίπεδο εξατομικευμένου περιουσιακού στοιχείου εκτός εάν το περιουσιακό στοιχείο αυτό δεν παράγει ταμειακές εισροές οι οποίες να είναι ανεξάρτητες από αυτές άλλων περιουσιακών στοιχείων ή ομάδας περιουσιακών στοιχείων. Όταν η λογιστική αξία ενός περιουσιακού στοιχείου υπερβαίνει το ανακτήσιμο ποσό του, τότε θεωρείται ότι η αξία του έχει απομειωθεί και προσαρμόζεται στο ύψος του ανακτήσιμου ποσού του. Η αξία λόγω χρήσης υπολογίζεται ως η παρούσα αξία των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών χρησιμοποιώντας ένα προ φόρου επιτόκιο προεξόφλησης το οποίο αντανακλά τρέχουσες εκτιμήσεις της χρονικής αξίας του χρήματος και τους κινδύνους που σχετίζονται με το συγκεκριμένο περιουσιακό στοιχείο. Η εύλογη αξία πώλησης (μετά την αφαίρεση των εξόδων πώλησης) προσδιορίζεται βάσει της, κατά περίπτωση, εφαρμογής ενός μοντέλου αποτίμησης. Οι ζημίες απομείωσης από συνεχιζόμενη λειτουργία αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος. Σε κάθε ημερομηνία Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης εξετάζεται το κατά πόσο ζημίες απομείωσης που είχαν αναγνωριστεί στο παρελθόν υφίστανται πλέον ή έχουν μειωθεί. Εάν υπάρχουν τέτοιες ενδείξεις, πραγματοποιείται επαναπροσδιορισμός του ανακτήσιμου ποσού του περιουσιακού στοιχείου. Ζημίες απομείωσης οι οποίες έχουν αναγνωριστεί στο παρελθόν, αντιλογίζονται μόνο σε περίπτωση όπου υπάρχουν αλλαγές στις εκτιμήσεις που χρησιμοποιήθηκαν για τον προσδιορισμό του ανακτήσιμου ποσού από την αναγνώριση της τελευταίας ζημίας απομείωσης.

Το αυξημένο υπόλοιπο του περιουσιακού στοιχείου που προκύπτει από τον αντιλογισμό της ζημίας απομείωσης, δεν μπορεί να υπερβαίνει το υπόλοιπο που θα είχε προσδιοριστεί (μείον αποσβέσεις), εάν η ζημία απομείωσης δεν είχε αναγνωριστεί στο παρελθόν. Ο αντιλογισμός της απομείωσης αναγνωρίζεται στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος εκτός εάν το συγκεκριμένο περιουσιακό στοιχείο αποτιμάται σε εύλογες αξίες, οπότε ο αντιλογισμός αντιμετωπίζεται ως αύξηση της ήδη αναγνωρισμένης υπεραξίας ενώ μετά τον αντιλογισμό, οι αποσβέσεις του συγκεκριμένου περιουσιακού στοιχείου προσαρμόζονται ώστε το αναθεωρημένο υπόλοιπο (μείον την υπολειμματική αξία) να επιμεριστεί ισόποσα στο μέλλον βάσει της υπολειπόμενης ωφέλιμης ζωής του περιουσιακού στοιχείου.

3.6 Επενδύσεις και άλλα χρηματοοικονομικά στοιχεία

Το σύνολο των χρηματοοικονομικών μέσων αφορούν στοιχεία που αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος. Η Διοίκηση προσδιορίζει την ταξινόμηση κατά την αρχική αναγνώριση και επανεξετάζει την ταξινόμηση σε κάθε ημερομηνία δημοσίευσης. Η Εταιρεία δεν κατέχει παράγωγα.

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του Ενεργητικού ταξινομούνται στην κατηγορία δάνεια και απαιτήσεις τα οποία αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου και περιλαμβάνει τους πελάτες και λοιπές απαιτήσεις καθώς και τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών.

3.6.1 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Οι πελάτες και λοιπές απαιτήσεις περιλαμβάνουν μη παράγωγα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία με πάγιες ή προσδιορισμένες πληρωμές, τα οποία δε διαπραγματεύονται σε ενεργές αγορές και δεν υπάρχει πρόθεση πώλησης αυτών. Περιλαμβάνονται στο κυκλοφορούν ενεργητικό όλα τα σχετικά χρηματοοικονομικά στοιχεία, εκτός από εκείνα με λήξεις μεγαλύτερες των δώδεκα (12) μηνών από την ημερομηνία της χρηματοοικονομικής θέσης τα οποία συμπεριλαμβάνονται στα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία.

Οι εμπορικές απαιτήσεις που δεν περιλαμβάνουν ένα σημαντικό σκέλος χρηματοδότησης (που καθορίζεται σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 15 Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες), αναγνωρίζονται αρχικά στην τιμή συναλλαγής (όπως ορίζεται στο ΔΠΧΑ 15) και μεταγενέστερα επιμετρώνται στην εύλογη αξία ή στο αναπόσβεστο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, εκτός εάν το αποτέλεσμα της προεξόφλησης δεν είναι σημαντικό, μειωμένο με τυχόν ζημιά απομείωσης. Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές αντιπροσωπεύουν τη διαφορά μεταξύ των συμβατικών ταμειακών ροών και εκείνων που η Εταιρεία αναμένεται να λάβει. Η ζημιά απομείωσης για τις εμπορικές απαιτήσεις δημιουργείται όταν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι η Εταιρεία δεν είναι σε θέση να εισπράξει όλα τα ποσά των απαιτήσεων με βάση τους συμβατικούς όρους.

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

Οι απαιτήσεις της Εταιρείας ομαδοποιούνται στη βάση κοινών χαρακτηριστικών ως προς τον πιστωτικό κίνδυνο και στη βάση ιστορικών στοιχείων και εκτιμήσεων σχετικά με την αναμενόμενη μελλοντική εξέλιξη της ικανότητας των εμπορικών χρεωστών να αποπληρώσουν τα οφειλόμενα. Η Εταιρεία εκτιμά ότι δεν υπάρχει κίνδυνος αθέτησης και έχει ταξινομήσει τις απαιτήσεις της ως χαμηλού πιστωτικού κινδύνου, ως εκ τούτου δεν έχει αναγνωρίσει πρόβλεψη έναντι πιστωτικών ζημιών.

3.6.2 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών

Τα Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα Αυτών περιλαμβάνουν τα μετρητά, τις καταθέσεις όψεως και τις προθεσμιακές καταθέσεις έως τριών μηνών. Η αποτίμηση των στοιχείων αυτών γίνεται στο αναπόσβεστο κόστος.

3.6.3 Δάνεια

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

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

3.6.4 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Στην κατηγορία αυτή εντάσσονται κυρίως οι συμβατικές υποχρεώσεις προς τρίτους και υποχρεώσεις προς το Δημόσιο. Η αρχική καταχώρηση γίνεται στην εύλογη αξία της υποχρέωσης και μεταγενέστερα στο αναπόσβεστο

κόστος. Οι Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις εκτός εάν η Εταιρεία έχει το δικαίωμα να αναβάλει την εξόφληση της υποχρέωσης για τουλάχιστον 12 μήνες από την ημερομηνία της αναφοράς.

3.7 Παροχές στο προσωπικό/ Προγράμματα καθορισμένων εισφορών

Η υποχρέωση της Εταιρείας για Παροχές στο Προσωπικό από προγράμματα προκαθορισμένων παροχών περιορίζεται μόνο στο πρόγραμμα του Κ.Ν. 2112/1920 όπως τροποποιήθηκε από το Ν. 4093/2012 και αφορά στην παροχή αποζημίωσης στο σύνολο του προσωπικού κατά την έξοδό του από την υπηρεσία λόγω συνταξιοδότησης, όπου σύμφωνα με το πρόγραμμα αυτό το προσωπικό λαμβάνει το 40% της νόμιμης αποζημίωσης του που δίνεται σε περίπτωση απόλυσης.

Ένα πρόγραμμα καθορισμένων παροχών ορίζεται ως το πρόγραμμα με το οποίο η Εταιρεία αναλαμβάνει τον αναλογιστικό κίνδυνο με βάση διάφορες παραμέτρους όπως, η ηλικία, τα έτη προϋπηρεσίας, ή ο μισθός, και συνεπώς η υποχρέωση να καταβάλει στο προσωπικό που αποχωρεί τις προβλεπόμενες παροχές. Η υποχρέωση που αναγνωρίζεται για το πρόγραμμα καθορισμένων παροχών είναι η παρούσα αξία της καθορισμένης παροχής ανάλογα με το δεδουλευμένο δικαίωμα των εργαζομένων που προσδιορίζεται προεξοφλώντας τις εκτιμώμενες ταμιακές ροές των παροχών συνταξιοδότησης των εργαζομένων για την περίοδο των 16 τελευταίων ετών προ της εξόδου των εργαζομένων από την υπηρεσία, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις θεμελίωσης για λήψη πλήρους σύνταξης.

Υπάρχει η υποχρέωση σύμφωνα με την ελληνική εργατική νομοθεσία να παρέχεται αποζημίωση για αποχώρηση λόγω συνταξιοδότησης στο προσωπικό. Το προεξοφλητικό επιτόκιο είναι το επιτόκιο, κατά την ημερομηνία αναφοράς, εταιρικών ομολόγων υψηλής πιστωτικής διαβάθμισης (τουλάχιστον ΑΑ) που έχουν ημερομηνίες λήξης σχετικές με αυτές των υποχρεώσεων της Εταιρείας και που αφορούν το ίδιο νόμισμα στο οποίο οι παροχές συνταξιοδότησης θα πληρωθούν στο προσωπικό. Το ύψος της υποχρέωσης προσδιορίζεται ετησίως από ανεξάρτητους αναλογιστές χρησιμοποιώντας την αναλογιστική μέθοδο της Προβλεπόμενης Μονάδας Υποχρέωσης (Projected Unit Credit Method). Η Εταιρεία αναγνωρίζει κέρδη ή ζημιές από τη μείωση στα ποσά των μελλοντικών εισφορών («περικοπή») ή τον τερματισμό παροχής («εκκαθάριση») ενός προγράμματος καθορισμένων παροχών όταν αυτή πραγματοποιείται. Τα κέρδη ή ζημιές από την περικοπή ή εκκαθάριση προκύπτουν από την μεταβολή στην παρούσα αξία της υποχρέωσης καθορισμένων παροχών, καθώς και των τυχόν αναλογιστικών κερδών και ζημιών καθώς και τυχόν κόστους προϋπηρεσίας που δεν είχε αναγνωριστεί προηγούμενα. Τα αναλογιστικά κέρδη και ζημίες που προκύπτουν κατά τον υπολογισμό της υποχρέωσης της Εταιρείας από ένα πρόγραμμα, αναγνωρίζονται άμεσα στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος.

Οι εισφορές σε κρατικά ασφαλιστικά ταμεία καθώς και σε προγράμματα εφάπαξ παροχών προς τους συνεργάτες της Εταιρείας θεωρούνται ως προγράμματα καθορισμένων εισφορών και εξοδοποιούνται όταν καθίστανται καταβλητέες. Η Εταιρεία δεν έχει ουδεμία είτε νομική είτε συμβατική υποχρέωση να καταβάλει πρόσθετες εισφορές σε περίπτωση που το ταμείο δεν διαθέτει επαρκή περιουσιακά στοιχεία για να παράσχει στους ασφαλιζόμενους του τις παροχές που τους οφείλει. Στα προγράμματα αυτά η υποχρέωση της Εταιρείας περιορίζεται στο ετήσιο ποσό των εισφορών που οφείλει να καταβάλει στο ταμείο ή στο πρόγραμμα.

3.8 Κόστος δανεισμού

Τα κόστη δανεισμού καταχωρούνται στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος με την πραγματοποίησή τους με βάση τις σχετικές συμβάσεις με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Το κόστος δανεισμού που αφορά κατασκευαστική περίοδο δεν κεφαλαιοποιείται λόγω της αποτίμησης του περιουσιακού στοιχείου σε τρέχουσες αξίες.

3.9 Φόρος εισοδήματος (Τρέχων και Αναβαλλόμενος)

Τρέχων φόρος εισοδήματος

Η δαπάνη για τρέχοντα φόρο εισοδήματος περιλαμβάνει το φόρο εισοδήματος που προκύπτει βάσει των κερδών της Εταιρείας όπως αναμορφώνονται στις φορολογικές δηλώσεις καθώς και προβλέψεις για πρόσθετους φόρους και προσαυξήσεις για ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις, και υπολογίζεται σύμφωνα με τους θεσμοθετημένους ή ουσιαστικά θεσμοθετημένους φορολογικούς συντελεστές κατά την ημερομηνία κατάρτισης της Χρηματοοικονομικής Θέσης.

Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος υπολογίζεται χρησιμοποιώντας τη μέθοδο της υποχρέωσης σε όλες τις προσωρινές διαφορές κατά την ημερομηνία σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων μεταξύ της φορολογικής βάσης και της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων. Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται για όλες τις φορολογητέες προσωρινές διαφορές εκτός εάν η υποχρέωση για αναβαλλόμενους φόρους εισοδήματος προκύπτει από την αρχική αναγνώριση υπεραξίας ή την αρχική αναγνώριση ενός στοιχείου του ενεργητικού ή παθητικού σε μία συναλλαγή, η οποία δεν είναι συνένωση εταιρειών και κατά την στιγμή της συναλλαγής δεν επηρεάζει ούτε το λογιστικό κέρδος ούτε το φορολογητέο κέρδος ή ζημία.

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται για όλες τις εκπιπτόμενες προσωρινές διαφορές και μεταφερόμενες φορολογικές απαιτήσεις και φορολογικές ζημίες, στο βαθμό που είναι πιθανό ότι θα υπάρχει διαθέσιμο φορολογητέο κέρδος το οποίο θα χρησιμοποιηθεί έναντι των εκπιπτόμενων προσωρινών διαφορών και των μεταφερόμενων αχρησιμοποίητων φορολογικών απαιτήσεων και των αχρησιμοποίητων φορολογικών ζημιών. Δεν αναγνωρίζεται αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση στην περίπτωση που αυτή προκύπτει από την αρχική αναγνώριση στοιχείου του ενεργητικού ή των υποχρεώσεων σε μια συναλλαγή που δεν αποτελεί συνένωση εταιρειών και τη στιγμή της συναλλαγής δεν επηρεάζει ούτε το λογιστικό κέρδος ούτε το φορολογητέο κέρδος ή ζημία.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις επανεκτιμώνται σε κάθε ημερομηνία κατάρτισης της Χρηματοοικονομικής Θέσης και μειώνονται στο βαθμό που δε θεωρείται πιθανό ότι θα υπάρξουν αρκετά φορολογητέα κέρδη έναντι των οποίων μέρος ή το σύνολο των απαιτήσεων από αναβαλλόμενους φόρους εισοδήματος μπορεί να χρησιμοποιηθεί. Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις υπολογίζονται με βάση τους φορολογικούς συντελεστές που αναμένεται να είναι σε ισχύ τη χρήση που η απαίτηση θα ανακτηθεί ή η υποχρέωση θα τακτοποιηθεί, και βασίζονται στους φορολογικούς συντελεστές (και φορολογικούς νόμους) που είναι σε ισχύ ή έχουν θεσμοθετηθεί κατά την ημερομηνία κατάρτισης της Χρηματοοικονομικής Θέσης. Ο φόρος εισοδήματος που σχετίζεται με στοιχεία τα οποία έχουν αναγνωρισθεί απ' ευθείας στα λοιπά συνολικά εισοδήματα καταχωρείται απ' ευθείας στα Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα και όχι στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος.

3.10 Αναγνώριση εσόδων

Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 15 τα έσοδα της Εταιρείας αναγνωρίζονται όταν ή ενόσω εκπληρώνεται μια υποχρέωση εκτέλεσης με τη μεταβίβαση ενός υποσχόμενου αγαθού ή μιας υπηρεσίας (ήτοι ενός περιουσιακού στοιχείου) σε πελάτη, και όταν (ή ενόσω) ο πελάτης αποκτά τον έλεγχο του εν λόγω περιουσιακού στοιχείου. Ο προσδιορισμός της εκπλήρωσης μιας υποχρέωσης σε δεδομένη στιγμή ή σε βάθος χρόνου απαιτεί κρίση.

Τα έσοδα της Εταιρείας στο παρόν στάδιο αφορούν την παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών καθώς δεν έχει έσοδα από δραστηριότητα. Η Εταιρεία εφαρμόζει το ΔΠΧΑ 15 από την 1 Ιανουαρίου 2018, αναδρομικά, με τη σωρευτική επίδραση της αρχικής εφαρμογής να αναγνωρίζεται κατά την ημερομηνία αρχικής εφαρμογής.

3.11 Προβλέψεις για κινδύνους και έξοδα, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενες απαιτήσεις

Προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία έχει παρούσες νομικές, βάσει συμβάσεων ή τεκμαιρόμενες υποχρεώσεις ως αποτέλεσμα παρελθόντων γεγονότων, είναι πιθανή η εκκαθάρισή τους μέσω εκροών πόρων και η εκτίμηση του ακριβούς ποσού της υποχρέωσης μπορεί να πραγματοποιηθεί με αξιοπιστία. Οι προβλέψεις επισκοπούνται κατά την ημερομηνία σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων και προσαρμόζονται

προκειμένου να αντανακλούν την παρούσα αξία της δαπάνης που αναμένεται να απαιτηθεί για τη διευθέτηση της υποχρέωσης. Οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις δεν αναγνωρίζονται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται, εκτός εάν η πιθανότητα εκροών πόρων οι οποίοι ενσωματώνουν οικονομικά οφέλη είναι ελάχιστη. Οι ενδεχόμενες απαιτήσεις δεν αναγνωρίζονται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται εφόσον η εισροή οικονομικών οφελών είναι πιθανή.

3.12 Αλλαγές λογιστικών αρχών και μεθόδων και γνωστοποιήσεις

Νέα Πρότυπα, διερμηνείες και τροποποιήσεις υφιστάμενων προτύπων

Οι λογιστικές αρχές και οι υπολογισμοί βάσει των οποίων συντάχθηκαν οι οικονομικές καταστάσεις, είναι συνεπείς με αυτές που χρησιμοποιήθηκαν για τη σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων της χρήσης που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2020, πλην των κάτωθι αναφερόμενων τροποποιήσεων, οι οποίες υιοθετήθηκαν κατά την 1 Ιανουαρίου 2021. Οι τροποποιήσεις και ερμηνείες που εφαρμόστηκαν για πρώτη φορά κατά το 2021 δεν είχαν σημαντικές επιπτώσεις στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2021.

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

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

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

Η τροποποίηση παρέχει στους μισθωτές (αλλά όχι τους εκμισθωτές) τη δυνατότητα προαιρετικής εξαίρεσης από την εκτίμηση του κατά πόσον η παραχώρηση σε ενοίκιο που σχετίζεται με τον Covid-19 είναι τροποποίηση της μίσθωσης. Οι μισθωτές μπορούν να επιλέξουν να λογιστικοποιήσουν τις παραχωρήσεις σε ενοίκια με τον ίδιο τρόπο που θα έκαναν για αλλαγές που δεν είναι τροποποιήσεις μισθώσεων. Η τροποποίηση του ΔΠΧΑ 16 ισχύει για τις ετήσιες περιόδους αναφοράς που αρχίζουν την 1 Ιουνίου 2020 ή μεταγενέστερα. Η ανωτέρω τροποποίηση δεν έχει εφαρμογή στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

ΔΠΧΑ 4 (Τροποποίηση) «Παράταση της προσωρινής απαλλαγής από την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9»

Η τροποποίηση εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2021. Η τροποποίηση αλλάζει την καθορισμένη ημερομηνία λήξης για την προσωρινή εξαίρεση στο ΔΠΧΑ 4 «Ασφαλιστήρια συμβόλαια» από την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα», έτσι ώστε οι οντότητες να υποχρεούνται να εφαρμόζουν το ΔΠΧΑ 9 για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023. Η ανωτέρω τροποποίηση δεν έχει εφαρμογή στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας

Απόφαση της Επιτροπής Διερμηνειών των ΔΠΧΑ, περί της «Κατανομής παροχών σε περιόδους υπηρεσίας (ΔΛΠ 19)»: Η Επιτροπή Διερμηνειών των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς εξέδωσε τον Μάιο του 2021 την οριστική απόφαση ημερήσιας διάταξης υπό τον τίτλο «Κατανομή παροχών σε περιόδους υπηρεσίας (ΔΛΠ 19)» (στην οποία περιλαμβάνεται επεξηγηματικό υλικό αναφορικά με τον τρόπο κατανομής των παροχών σε περιόδους υπηρεσίας επί συγκεκριμένου προγράμματος καθορισμένων παροχών ανάλογου εκείνου που ορίζεται στο άρθρο 8 του Ν.3198/1955 ως προς την παροχή αποζημίωσης λόγω συνταξιοδότησης (το «Πρόγραμμα Καθορισμένων Παροχών του Εργατικού Δικαίου»). Οι εν λόγω επεξηγηματικές πληροφορίες διαφοροποιούν τον

τρόπο με τον οποίο εφαρμόζονταν, στην Ελλάδα, κατά το παρελθόν οι βασικές αρχές και οι κανόνες του ΔΛΠ 19 ως προς το θέμα αυτό, και κατά συνέπεια, σύμφωνα με τα όσα ορίζονται στο "IASB Due Process Handbook (παρ. 8.6)", οι οικονομικές οντότητες που συντάσσουν τις Χρηματοοικονομικές τους Καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτείται να τροποποιήσουν ανάλογα την Λογιστική τους Πολιτική ως προς το θέμα αυτό. Η ανωτέρω τροποποίηση δεν έχει επίδραση στις καθώς η Εταιρείας δεν αναγνώρισε προβλέψεις για παροχές στο προσωπικό από προγράμματα καθορισμένων παροχών λόγω μη απασχόλησης προσωπικού.

Πρότυπα που έχουν εκδοθεί αλλά δεν έχουν εφαρμογή στην παρούσα λογιστική περίοδο και δεν έχουν υιοθετηθεί νωρίτερα

Η Εταιρεία δεν έχει υιοθετήσει κάποιο από τα παρακάτω πρότυπα, διερμηνείες ή τροποποιήσεις τα οποία έχουν εκδοθεί αλλά δεν έχουν εφαρμογή στην παρούσα χρήση. Επιπλέον η Εταιρεία αξιολόγησε όλα τα πρότυπα και τις διερμηνείες ή τροποποιήσεις που έχουν εκδοθεί αλλά δεν είχαν εφαρμογή στην παρούσα χρήση και δεν αναμένει να υπάρξει σημαντική επίδραση στις Χρηματοοικονομικές καταστάσεις από την εφαρμογή τους.

ΔΠΧΑ 10 (Τροποποίηση) Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις και ΔΛΠ 28 Επενδύσεις σε Συγγενείς επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες: Πώληση ή εισφορά περιουσιακών στοιχείων μεταξύ ενός επενδυτή και της συγγενούς του εταιρείας ή της κοινοπραξίας του: Οι τροποποιήσεις αντιμετωπίζουν μια αναγνωρισμένη ασυνέπεια μεταξύ των απαιτήσεων του ΔΠΧΑ 10 και εκείνες του ΔΛΠ 28, για την αντιμετώπιση της πώλησης ή της εισφοράς των περιουσιακών στοιχείων μεταξύ του επενδυτή και της συγγενούς του εταιρείας ή της κοινοπραξίας του. Η κύρια συνέπεια των τροποποιήσεων είναι ότι ένα πλήρες κέρδος ή η ζημία αναγνωρίζεται όταν η συναλλαγή περιλαμβάνει μια επιχείρηση (είτε στεγάζεται σε μια θυγατρική είτε όχι). Ένα μερικό κέρδος ή η ζημία αναγνωρίζεται όταν η συναλλαγή περιλαμβάνει στοιχεία ενεργητικού που δεν συνιστούν επιχείρηση, ακόμη και αν τα στοιχεία αυτά στεγάζονται σε θυγατρική. Το Δεκέμβριο του 2015 το ΣΔΛΠ ανέβαλε επ' αόριστο την ημερομηνία εφαρμογής της τροποποίησης αυτής, αναμένοντας το αποτέλεσμα του έργου του για τη μέθοδο της καθαρής θέσης.

ΔΠΧΑ 3 Συνενώσεις Επιχειρήσεων, ΔΛΠ 16 Ενσώματες Ακινητοποιήσεις, IAS 37 Προβλέψεις, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία και Ετήσιες Αναβαθμίσεις 2018-2020 ΔΠΧΑ (Τροποποιήσεις) Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Το ΣΔΛΠ εξέδωσε, περιορισμένου πεδίου, τροποποιήσεις σε πρότυπα, ως κατωτέρω:

- ΔΠΧΑ 3 Συνενώσεις Επιχειρήσεων: οι τροποποιήσεις επικαιροποιούν μία παραπομπή του ΔΠΧΑ 3 στο Εννοιολογικό Πλαίσιο για Χρηματοοικονομικές Αναφορές χωρίς αλλαγή στις λογιστικές απαιτήσεις του προτύπου για συνενώσεις επιχειρήσεων.

- ΔΛΠ 16 Ενσώματες Ακινητοποιήσεις: οι τροποποιήσεις απαγορεύουν τη μείωση του κόστος των ενσώματων ακινητοποιήσεων με ποσά που λαμβάνονται από την πώληση στοιχείων που παράγονται ενώ η εταιρεία προετοιμάζει το περιουσιακό στοιχείο για την προοριζόμενη χρήση του. Τα έσοδα από τις πωλήσεις και το σχετικό κόστος αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος

- ΔΛΠ 37 Προβλέψεις, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία: οι τροποποιήσεις προσδιορίζουν τις δαπάνες εκπλήρωσης μιας σύμβασης, στο πλαίσιο της αξιολόγησης της σύμβασης εάν είναι επαχθής.

- Μικρές τροποποιήσεις διενεργήθηκαν στις Ετήσιες Αναβαθμίσεις 2018-2020 στα πρότυπα ΔΠΧΑ 1- Πρώτη Εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, στο ΔΠΧΑ 9- Χρηματοοικονομικά Μέσα, στο ΔΠΛ 41-Γεωργία και στα ενδεικτικά παραδείγματα που συνοδεύουν το ΔΠΧΑ 16-Μισθώσεις.

ΔΛΠ 1 Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων και Δήλωση Πρακτικής ΔΠΧΑ 2: Γνωστοποίηση των Λογιστικών Πολιτικών (Τροποποιήσεις): Οι τροποποιήσεις ισχύουν για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις παρέχουν

καθοδήγηση σχετικά με την εφαρμογή κρίσης επί της σημαντικότητας στις γνωστοποιήσεις λογιστικών πολιτικών. Συγκεκριμένα, οι τροποποιήσεις αντικαθιστούν την απαίτηση γνωστοποίησης «σημαντικών» λογιστικών πολιτικών με την απαίτηση γνωστοποίησης «ουσιωδών» λογιστικών πολιτικών. Επίσης, προστίθενται οδηγίες και επεξηγηματικά παραδείγματα στη Δήλωση Πρακτικής για να βοηθήσουν στην εφαρμογή της έννοιας του ουσιώδους κατά τη διενέργεια κρίσεων στις γνωστοποιήσεις λογιστικών πολιτικών. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΛΠ 1 (Τροποποίηση) «Ταξινόμηση υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022): Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022 ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Ωστόσο, λόγω της πανδημίας Covid-19 το ΣΔΛΠ ανέβαλε την ημερομηνία εφαρμογής κατά ένα έτος, δηλαδή από την 1η Ιανουαρίου 2023, δίνοντας περισσότερο χρόνο στις εταιρείες να προσδιορίσουν τυχόν αλλαγές στην ταξινόμηση των υποχρεώσεων. Οι τροποποιήσεις έχουν στόχο την επίτευξη συνέπειας στην εφαρμογή των απαιτήσεων του προτύπου, βοηθώντας τις εταιρείες να καθορίσουν κατά πόσο ο δανεισμός και οι λοιπές υποχρεώσεις με αβέβαιη ημερομηνία διακανονισμού ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις, στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης. Οι τροποποιήσεις επηρεάζουν την παρουσίαση των υποχρεώσεων στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης, ενώ δεν τροποποιούν τις υφιστάμενες απαιτήσεις αναφορικά με την επιμέτρηση ή το χρόνο αναγνώρισης ενός περιουσιακού στοιχείου, υποχρέωσης, εσόδου ή εξόδου ή τις γνωστοποιήσεις επί των στοιχείων αυτών. Επίσης, οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν τις απαιτήσεις ταξινόμησης για το δανεισμό, τον οποίο μπορεί να διακανονίσει μία εταιρεία εκδίδοντας συμμετοχικούς τίτλους.

Τον Νοέμβριο του 2021, το ΣΔΛΠ εξέδωσε ένα προσχέδιο έκθεσης το οποίο διευκρινίζει την ταξινόμηση των υποχρεώσεων που υπόκεινται σε όρους συμμόρφωσης σε ημερομηνία μεταγενέστερη της περιόδου αναφοράς. Ειδικότερα, το ΣΔΛΠ πρότεινε τροποποιήσεις περιορισμένου πεδίου στο ΔΛΠ 1, οι οποίες αντιστρέφουν τις τροποποιήσεις του 2020 που απαιτούν από τις οντότητες να ταξινομήσουν ως βραχυπρόθεσμες, τις υποχρεώσεις που υπόκεινται σε τήρηση όρων συμμόρφωσης, μόνο εντός των επόμενων δώδεκα μηνών μετά την περίοδο αναφοράς, εάν οι όροι συμμόρφωσης δεν πληρούνται στο τέλος της περιόδου αναφοράς. Οι προτάσεις αφορούν στο να παρουσιάζουν οι οντότητες ξεχωριστά τις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις που υπόκεινται σε τήρηση όρων συμμόρφωσης εντός δώδεκα μηνών από την περίοδο αναφοράς. Επιπροσθέτως, θα απαιτούνται πρόσθετες γνωστοποιήσεις όταν οι οντότητες δεν τηρούν τους όρους συμμόρφωσης στο τέλος της περιόδου αναφοράς. Οι προτάσεις θα τεθούν σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2024 και θα πρέπει να εφαρμοστούν αναδρομικά σύμφωνα με το ΔΛΠ 8, ενώ επιτρέπεται η νωρίτερη εφαρμογή. Το ΣΔΛΠ πρότεινε επίσης, την αναβολή της έναρξης ισχύος των τροποποιήσεων του 2020 αναφορικά με την ταξινόμηση των υποχρεώσεων

ΔΛΠ 8 Λογιστικές πολιτικές, αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις και σφάλματα: Οι τροποποιήσεις τίθενται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2023, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή και ισχύουν για αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές και αλλαγές σε λογιστικές εκτιμήσεις που πραγματοποιούνται κατά ή μετά την έναρξη αυτής της περιόδου. Οι τροποποιήσεις εισάγουν νέο ορισμό της λογιστικής εκτίμησης ως νομισματικά ποσά στις οικονομικές καταστάσεις που υπόκεινται σε αβεβαιότητα επιμέτρησης. Επίσης, οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ποιες είναι οι αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις και πώς διαφέρουν από τις αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές και τις διορθώσεις λαθών. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΛΠ 12 Αναβαλλομένη φορολογία σχετιζόμενη με περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις από μια μεμονωμένη συναλλαγή (Τροποποιήσεις): Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Τον Μάϊο του 2021, το ΣΔΛΠ εξέδωσε τροποποιήσεις οι οποίες περιορίζουν το πεδίο εφαρμογής της εξαίρεσης αρχικής αναγνώρισης του ΔΛΠ 12 και καθορίζουν τον τρόπο με τον οποίο οι εταιρείες πρέπει να αντιμετωπίσουν λογιστικά την αναβαλλόμενη φορολογία σε συναλλαγές όπως μισθώσεις και υποχρεώσεις παροπλισμού. Σύμφωνα με τις τροποποιήσεις, η αρχική εξαίρεση

αναγνώρισης δεν ισχύει για συναλλαγές που, κατά την αρχική αναγνώριση, δημιουργούν ίσες φορολογητέες και εκπεστέες προσωρινές διαφορές. Ισχύει μόνο εάν η αναγνώριση ενός περιουσιακού στοιχείου μίσθωσης και υποχρέωσης μίσθωσης (ή υποχρέωσης παροπλισμού και περιουσιακού στοιχείου παροπλισμού) δημιουργεί προσωρινές διαφορές που δεν είναι ίσες. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 16 Μισθώσεις-Εκπτώσεις ενοικίου που σχετίζονται με τον COVID-19 μετά την 30η Ιουνίου 2021 (Τροποποιήσεις): Η Τροποποίηση εφαρμόζεται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Απριλίου 2021, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή, συμπεριλαμβανομένων των οικονομικών καταστάσεων που δεν έχουν ακόμη εγκριθεί για έκδοση κατά την 31η Μαρτίου 2021. Τον Μάρτιο του 2021, το ΣΔΛΠ τροποποίησε τους όρους της πρακτικής διευκόλυνσης που παρέχεται στον μισθωτή να αντιμετωπίσει λογιστικά οποιαδήποτε αλλαγή ή έκπτωση επί μισθωμάτων ως συνέπεια του Covid-19, με τον ίδιο τρόπο βάσει των απαιτήσεων του ΔΠΧΑ 16, εάν η αλλαγή ή έκπτωση δεν θεωρείτο τροποποίηση της μίσθωσης. Με βάση την τροποποίηση, η πρακτική διευκόλυνση εφαρμόζεται για μειώσεις σε πληρωμές μισθωμάτων και επηρεάζει πληρωμές που οφείλονται την ή πριν από την 30η Ιουνίου 2022, εφόσον πληρούνται οι υπόλοιπες προϋποθέσεις της πρακτικής διευκόλυνσης.

4. Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων & κεφαλαίων

4.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικών κινδύνων

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

Η διαχείριση των οποιονδήποτε κινδύνων διεκπεραιώνεται από το Διοικητικό Συμβούλιο. Το Διοικητικό Συμβούλιο προσδιορίζει και εκτιμά τους χρηματοοικονομικούς κινδύνους σε συνεργασία τους συνεργάτες του. Το Διοικητικό Συμβούλιο παρέχει οδηγίες και κατευθύνσεις στα μέλη του για την γενική διαχείριση των κινδύνων καθώς και ειδικές οδηγίες για τη διαχείριση συγκεκριμένων κινδύνων όπως ο κίνδυνος επιτοκίου, ο πιστωτικός κίνδυνος, η χρήση παραγώγων και μη-παραγώγων χρηματοοικονομικών εργαλείων, επένδυσης των διαθεσίμων, καθώς και ο συναλλαγματικός κίνδυνος.

4.1.1 Κίνδυνος αγοράς

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο αγοράς μόνο από την μεταβολή της αξίας των ακινήτων, ενώ δεν επηρεάζονται τα χρηματοοικονομικά μέσα.

4.1.2 Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία δεν έχει σημαντικές συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου καθώς οι απαιτήσεις αφορούν κυρίως υπόλοιπα απαιτήσεων ΦΠΑ από το ελληνικό δημόσιο.

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών τηρούνται σε τραπεζικούς λογαριασμούς στην Ελλάδα με πιστοποιημένη πιστοληπτική ικανότητα από τον Οίκο Standard & Poors. Λόγω του χαμηλού ύψους ταμειακών διαθεσίμων και του γεγονότος ότι τα τραπεζικά ιδρύματα στην Ελλάδα είναι προστατευμένα από το ευρωπαϊκό σύστημα, δεν υφίσταται σημαντικός κίνδυνος.

Τα κυριότερα χρηματοοικονομικά μέσα της Εταιρείας έχουν ως εξής :

(ποσά σε Ευρώ)	**31.12.2021**	**31.12.2020**
Ενεργητικό		
Σε αναπόσβεστο κόστος		
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	1.455.356	965.669
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	5.859.392	700.665
Σύνολο	**7.314.748**	**1.666.334**
Παθητικό		
Σε αναπόσβεστο κόστος		
Δανεισμός	12.620.819	4.005.461
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	29.579.965	13.469.105
Σύνολο	**42.200.784**	**17.474.566**

4.1.3 Κίνδυνος ρευστότητας

Ως κίνδυνος ρευστότητας ορίζεται το ενδεχόμενο αδυναμίας της Εταιρείας να αποπληρώσει πλήρως ή εγκαίρως τις τρέχουσες και μελλοντικές υποχρεώσεις της.

Η Εταιρεία έχει συνάψει μακροχρόνιο δανεισμό (εκδίδοντας ομολογιακά δάνεια) για τη χρηματοδότηση των επενδύσεών της και διατηρεί επαρκή διαθέσιμα ενώ η κάλυψη του κεφαλαίου κίνησης γίνεται από την μητρική Εταιρεία, όταν απαιτείται.

Η ληκτότητα των υποχρεώσεων, (μη προ εξοφλημένων) έχει ως εξής:

31.12.2021	**Λογιστικό υπόλοιπο**	**Έως 1 έτος**	**Από 2 έως 5 έτη**	**Μετά από 5 έτη**	**Σύνολο**
(ποσά σε Ευρώ)					
Δάνεια	12.620.819	301.990	653.800	12.268.933	13.224.723
Λοιπές υποχρεώσεις	29.579.965	29.579.965	-	-	29.579.965
	42.200.784	**29.881.955**	**653.800**	**12.268.933**	**42.804.688**

31.12.2020	**Λογιστικό υπόλοιπο**	**Έως 1 έτος**	**Από 2 έως 5 έτη**	**Μετά από 5 έτη**	**Σύνολο**
(ποσά σε Ευρώ)					
Δάνεια	4.005.462	148.767	424.546	4.180.055	4.753.368
Λοιπές υποχρεώσεις	13.469.105	13.469.105	-	-	13.469.105
	17.474.567	**13.617.872**	**424.546**	**4.180.055**	**18.222.473**

4.1.4 Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος επιτοκίων

Η Εταιρεία έχει καταθέσεις όψεως και δεν εκτίθεται σημαντικά σε κίνδυνο διακύμανσης επιτοκίων καθώς δεν έχει προθεσμιακές καταθέσεις ή λοιπά έντοκα χρηματοοικονομικά στοιχεία πλην του δανεισμού.

Οι δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας διασυνδέονται με επιτόκιο Euribor και ο κίνδυνος διακύμανσης επιτοκίων προκύπτει κυρίως μέσω του δανεισμού με κυμαινόμενο επιτόκιο. Η Εταιρεία δεν χρησιμοποιεί χρηματοοικονομικά παράγωγα. Η Εταιρεία παρακολουθεί τη διακύμανση των επιτοκίων και λαμβάνει μέτρα περιορισμού του χρηματοοικονομικού κόστους μέσω της ορθολογικής διαχείρισης των διαθεσίμων.

Τα επιτόκια των έντοκων χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων έχουν ως εξής:

2021	**Ονομαστική Αξία**	**Επιτόκιο**	**Λήξη**	**Υπόλοιπο**
Ομολογιακό Δάνειο - Συνδεδεμένα Μέρη	13.000.000	2,7 %+ 12M Euribor	19.12.2022	0
Ομολογιακό Δάνειο - Συνδεδεμένα Μέρη	10.000.000	2,7 %+ 12M Euribor	24.01.2029	3.582.733
Τραπεζικό Κοινό Ομολογιακό Δάνειο - Eurobank	9.340.000	3,75% + 12M EUR	09.08.2029	9.340.000

2020	**Ονομαστική Αξία**	**Επιτόκιο**	**Λήξη**	**Υπόλοιπο**
Ομολογιακό Δάνειο - Συνδεδεμένα Μέρη	13.000.000	2,7 %+ 12M Euribor	19.12.2022	50.000
Ομολογιακό Δάνειο - Συνδεδεμένα Μέρη	10.000.000	2,7 %+ 12M Euribor	24.01.2029	3.806.694

4.1.5 Κίνδυνος μεταβολής συναλλαγματικών ισοτιμιών

Ο κίνδυνος από μεταβολή συναλλαγματικών ισοτιμιών είναι περιορισμένος για την Εταιρεία και συναρτάται κυρίως με τυχόν λήψη υπηρεσιών ή προμήθεια παγίων, η πληρωμή των οποίων είναι σε ξένο νόμισμα.

4.1.6 Κίνδυνος μακροοικονομικού Περιβάλλοντος λόγω της πανδημίας COVID-19

Το 2021 σημειώθηκε σημαντική ανάπτυξη στην οικονομία λόγω της άρσης πολλών περιοριστικών μέτρων για την πανδημία Covid-19. Σύμφωνα με την Έκθεση της Τράπεζας της Ελλάδος, εκτιμάται ότι το 2022 η ανάπτυξη θα συνεχιστεί σε χαμηλότερους όμως ρυθμούς εξαιτίας των αναταράξεων στις διεθνείς τιμές ενέργειας και τροφίμων, την επιδείνωση του κλίματος εμπιστοσύνης και την αναταραχή των χρηματοπιστωτικών αγορών, καθώς και τις πληθωριστικές πιέσεις που έχουν προκληθεί από τον πόλεμο στην Ουκρανία. Η Εταιρεία, εκτιμά διαρκώς την κατάσταση και τις πιθανές επιπτώσεις της, προκειμένου να διασφαλίσει ότι λαμβάνονται έγκαιρα όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα και ενέργειες για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητες της.

4.2 Διαχείριση κεφαλαίων

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

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

Ο καθαρός δανεισμός της Εταιρείας στις 31 Δεκεμβρίου 2021 και 2020 παρουσιάζεται στον ακόλουθο πίνακα:

Καθαρός Δανεισμός	**2021**	**2020**
Βραχυπρόθεσμος δανεισμός	301.990	148.767
Μακροπρόθεσμος δανεισμός	12.318.829	3.856.694
Σύνολο δανείων	**12.620.819**	**4.005.461**
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	5.859.392	700.665
Καθαρός δανεισμός	**6.761.427**	**3.304.796**
Σύνολο καθαρής θέσης εταιρείας	19.333.077	6.240.972
Σύνολο κεφαλαίων	26.094.504	9.545.768
Δείκτης Κεφαλαιακής Μόχλευσης	26%	35%

Ο δείκτης κεφαλαιακής μόχλευσης στις 31 Δεκεμβρίου 2021 για την Εταιρεία υπολογίζεται σε 26% (2020: 35%). Ο δείκτης αυτός υπολογίζεται ως το πηλίκο του καθαρού δανεισμού (ήτοι, συνολικές μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις δανείων μείον ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα) προς το σύνολο των κεφαλαίων (ήτοι, σύνολο καθαρής θέσης πλέον καθαρός δανεισμός).

5. Σημαντικές λογιστικές αρχές και εκτιμήσεις

Η Διοίκηση της Εταιρείας πιστεύει ότι οι εκτιμήσεις και οι παραδοχές που έχουν διενεργηθεί για τη σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων είναι οι κατάλληλες δεδομένου των γεγονότων που ίσχυαν κατά το τέλος της χρήσης.

Πολλές από τις λογιστικές αρχές που υιοθετεί η Εταιρεία, από τη φύση τους, υπόκεινται σε τεχνικές μεθόδους εκτιμήσεων, σε παραδοχές αποτιμήσεων και σε άλλες αξιολογήσεις. Συγκεκριμένα, η Εταιρεία έχει υιοθετήσει τις παρακάτω λογιστικές αρχές οι οποίες είναι σημαντικές για την κατανόηση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων,

εξαιτίας αφενός των εκτιμήσεων και παραδοχών που εμπεριέχονται αναπόσπαστα στις αρχές αυτές, και αφετέρου λόγω της ευαισθησίας των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σε αυτές.

5.1 Προβλέψεις για εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

Οι προβλέψεις για εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις που σχηματίζονται είναι αποτέλεσμα συνεχούς αξιολόγησης των απαιτήσεων της. Η αξιολόγηση των απαιτήσεων διενεργείται από μέλη της Διοίκησης.

Μία απαίτηση υπόκειται σε έλεγχο απομείωσης αξίας όταν υπάρχουν βάσιμες ενδείξεις, κατά την ημερομηνία αξιολόγησης, ότι ο πελάτης δεν θα έχει τη δυνατότητα να ανταποκριθεί στις υποχρεώσεις.

5.2 Προβλέψεις για ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Η Διοίκηση της Εταιρείας παρακολουθεί τυχόν εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις και τις οικονομικές επιπτώσεις που πιθανόν να έχουν στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις με βάση τις εκτιμήσεις των νομικών συμβούλων. Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021 δεν υπάρχουν κατά της Εταιρείας εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις.

5.3 Αποτίμηση ακινήτων σε εύλογες αξίες

Η Εταιρεία έχει υιοθετήσει τη λογιστική αρχή των εύλογων αξίων για την αποτίμηση των ιδιοχρησιμοποιούμενων και των επενδυτικών ακινήτων της. Οι επιμετρήσεις της εύλογης αξίας για τα ενσώματα πάγια και επενδυτικά ακίνητα γίνονται από ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές σε ετήσια βάση. Οι ανεξάρτητοι εκτιμητές είναι μέλη αναγνωρισμένων επαγγελματικών ενώσεων και κατέχουν τόσο την απαραίτητη εμπειρία όσο και τις εξειδικευμένες γνώσεις σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας. Επίσης όσον αφορά τις περιπτώσεις όπου απαιτείται η χρήση ταμειακών ροών γίνεται συνεργασία με το Διεθνή Οίκο «Hotel Valuation Services» για την αξιολόγηση και εκτίμηση των μελλοντικών ροών με βάση τη διεθνή εμπειρία και τις ιδιαίτερες συνθήκες των ακινήτων. Αναφορικά με την αποτίμηση των περιουσιακών στοιχείων οι μέθοδοι και οι παραδοχές αναλύονται στην παράγραφο 3.2, 3.3 και 6.

5.4 Φόρος εισοδήματος

Η πρόβλεψη για φόρο εισοδήματος με βάση το ΔΛΠ12 υπολογίζεται με εκτίμηση των φόρων που θα καταβληθούν στις φορολογικές αρχές τόσο στην τρέχουσα χρήση όσο και σε μεταγενέστερες περιόδους και περιλαμβάνει τον τρέχοντα φόρο εισοδήματος, πρόβλεψη για έκτακτους φόρους και εισφορές για κάθε χρήση καθώς και την πρόβλεψη για αναβαλλόμενους φόρους. Για τις απαιτήσεις από αναβαλλόμενη φορολογία εκτιμάται η μελλοντική ικανότητα της Εταιρείας να παράγει το αναγκαίο φορολογητέο εισόδημα που συμψηφίζει τον αναβαλλόμενο φόρο. Η τελική εκκαθάριση των φόρων εισοδήματος πιθανόν να αποκλίνει από τα σχετικά ποσά, που έχουν καταχωρηθεί στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

6. Ενσώματες ακινητοποιήσεις

Ποσά σε Ευρώ	Γήπεδα - Οικόπεδα	Κτίρια και τεχνικά έργα	Μεταφορικά μέσα	Κτίρια και τεχνικά έργα υπό εκτέλεση	Έπιπλα και Λοιπός Εξοπλισμός	Σύνολο
Υπόλοιπο την 31.12.2019	**2.475.350**	-	-	**5.758.255**	-	**8.233.605**
Αξία κτήσης / αναπροσαρμογής την 01.01.2020	**2.475.350**	-	-	**5.758.255**	**1.735**	**8.235.340**
Προσθήκες περιόδου	-	-	18.500	5.152.670	33.860	5.205.030
Αναπροσαρμογή αξίας	141.305	-	-	-	-	141.305
Αξία κτήσης / αναπροσαρμογής την 31.12.2020	**2.616.655**	-	**18.500**	**10.910.925**	**35.595**	**13.581.675**
Αποσβέσεις την 01.01.2020	-	-	-	-	**1.735**	**1.735**
Προσθήκες περιόδου	-	-	1.480	-	28.435	29.915
Αποσβέσεις την 31.12.2020	-	-	**1.480**	-	**30.170**	**31.650**
Υπόλοιπο την 31.12.2020	**2.616.655**	-	**17.020**	**10.910.925**	**5.425**	**13.550.025**
Αξία κτήσης / αναπροσαρμογής την 01.01.2021	**2.616.655**	-	**18.500**	**10.910.925**	**35.595**	**13.581.675**
Προσθήκες περιόδου	-	6.950	14.500	16.447.300	35.102	16.503.852
Απορρόφηση της THERISSOS HILLS A.E.	7.578.188	-	-	-	-	7.578.188
Αναπροσαρμογή αξίας	(8.754.843)	-	-	-	-	(8.754.843)
Μειώσεις περιόδου	-	-	(4.500)	-	-	(4.500)
Αξία κτήσης / αναπροσαρμογής την 31.12.2021	**1.440.000**	**6.950**	**28.500**	**27.358.225**	**70.697**	**28.904.372**
Αποσβέσεις την 01.01.2021	-	-	**1.480**	-	**30.170**	**31.650**
Προσθήκες περιόδου	-	38	3.527	-	16.065	19.630
Μειώσεις περιόδου	-	-	(360)	-	-	(360)
Αποσβέσεις την 31.12.2021	**0**	**38**	**4.647**	**0**	**46.235**	**50.920**
Υπόλοιπο την 31.12.2021	**1.440.000**	**6.912**	**23.853**	**27.358.225**	**24.462**	**28.853.452**

Τα γήπεδα – οικόπεδα της Εταιρείας που έχουν κατηγοριοποιηθεί ως ενσώματες ακινητοποιήσεις (ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα), αφορούν σε εδαφική έκταση 299.773χιλ. τ.μ. περίπου.

Όπως αναφέρεται στη σημείωση 3.2 τα ιδιοχρησιμοποιούμενα γήπεδα της Εταιρείας εμφανίζονται στις αναπροσαρμοσμένες αξίες τους που αφορούν στις εκτιμώμενες εύλογες αξίες τους κατά την ημερομηνία της αναπροσαρμογής. Οι εκτιμήσεις της εύλογης αξίας πραγματοποιούνται σε ετήσια βάση.

Η τελευταία αναπροσαρμογή της αξίας των ακινήτων πραγματοποιήθηκε την 31/12/2021, από ανεξάρτητο πιστοποιημένο εκτιμητή. Η αποτίμηση των εν λόγω εδαφικών εκτάσεων έχει πραγματοποιηθεί από τον διεθνή οίκο εκτιμητών «HVS». Πρόκειται για ένα γνωστό και αξιόπιστο οίκο εκτιμητών που συγκαταλέγεται μεταξύ των κορυφαίων οίκων εκτιμητών παγκοσμίως. Το τοπικό γραφείο της Αθήνας που διεξήγαγε την εκτίμηση της εύλογης αξίας κατέχει την απαιτούμενη για αποτιμήσεις ακινήτων εμπειρία που έχει αποκτηθεί από αντίστοιχες εκτιμήσεις ακινήτων για λογαριασμό άλλων Ελληνικών Εταιρειών.

Η μέθοδος που χρησιμοποιήθηκε για την αποτίμηση των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων είναι η μέθοδος του κεφαλαιοποιούμενου εισοδήματος. Οι αναμενόμενες ταμειακές ροές προ-εξοφλούνται με τη χρήση κατάλληλου επιτοκίου με συντελεστή προεξόφλησης 11.1% . Η εκτίμηση της αξίας των Γεωτεμαχίων έγινε με τη μέθοδο της υπολειμματικής αξίας.

Στη χρήση 2021 από την αποτίμηση σε εύλογη αξία προέκυψε μείωση συνολικού ποσού Ευρώ 8.754.843, η οποία καταχωρήθηκε στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος μετά από συμψηφισμό του αποθεματικού αναπροσαρμογής ήτοι Ευρώ 908.779.

Εάν η αποτίμηση των ενσώματων ακινητοποιήσεων γινόταν με τη μέθοδο του κόστους κτήσης η αξία αυτών θα ανέρχονταν την 31/12/2021 σε ποσό Ευρώ 10.002.613 (31/12/2020: Ευρώ 5.707.520).

Το σύνολο των ακινήτων της Εταιρείας είναι υποθηκευμένο στην τράπεζα Eurobank ως εγγύηση για τη σύμβαση δανείου με πιστωτικό ίδρυμα, η εκταμίευση του οποίου αναμένεται να ολοκληρωθεί στην επόμενη χρήση.

Οι εκθέσεις αποτίμησης ακινήτων της 31 Δεκεμβρίου 2021 περιλαμβάνουν μια σημείωση για σχετική αβεβαιότητα που ενέχουν οι αποτιμώμενες αξίες εξαιτίας της πανδημίας του Covid-19. Επιπρόσθετα, περιλαμβάνεται σημείωση σχετικά με τα πιθανά αποτελέσματα από τον πόλεμο Ρωσίας-Ουκρανίας με αναφορά ότι οι επιπτώσεις δεν έχουν ακόμη μετρηθεί και ποσοτικοποιηθεί καθώς είναι σε εξέλιξη. Ως εκ τούτου οι αξίες που αναφέρονται στην έκθεση αποτίμησης είναι έγκυρες και δεν εγείρουν ζήτημα αλλαγής αξιών εξ αυτού του θέματος.

Αυτές οι σημειώσεις όπως αναφέρεται ανωτέρω δεν ακυρώνουν τα αποτελέσματα της έκθεσης, αλλά επισημαίνει ότι επειδή οι επιπτώσεις της πανδημίας δεν έχουν αποτυπωθεί πλήρως στην κτηματαγορά, οι όποιες αναγωγές σε αγοραίες αξίες είναι πιθανόν να μην απεικονίζουν πλήρως την εξελισσόμενη κατάσταση.

7. Επενδύσεις σε ακίνητα

(ποσά σε Ευρώ)	**Επενδύσεις σε ακίνητα**
Υπόλοιπο 01.01.2020	**9.271.005**
Κέρδος από αποτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα στη εύλογη αξία τους	527.840
Υπόλοιπο 31.12.2020	**9.798.845**
Προσθήκες από απορρόφηση THERISSOS HILLS	324.542
Κέρδος από αποτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα στη εύλογη αξία τους	21.629.613
Μεταφορά στα ακίνητα για εμπορία	(31.753.000)
Υπόλοιπο 31.12.2021	**0**

Όπως αναφέρεται στη σημείωση 3.3 τα επενδυτικά ακίνητα της Εταιρείας εμφανίζονται στην εύλογη αξία τους κατά την ημερομηνία της αναπροσαρμογής. Τα επενδυτικά ακίνητα αναφέρονται αποκλειστικά σε εδαφικές εκτάσεις που προορίζονται για την κατασκευή ιδιωτικών κατοικιών και για τις οποίες έχουν εκδοθεί όλες οι άδειες δόμησης

Η τελευταία αναπροσαρμογή της αξίας των επενδυτικών ακινήτων πραγματοποιήθηκε την 31/12/2021, από ανεξάρτητο πιστοποιημένο εκτιμητή.

Η μέθοδος που χρησιμοποιήθηκε για την αποτίμηση των ακινήτων είναι η μέθοδος του κεφαλαιοποιούμενου εισοδήματος. Οι αναμενόμενες ταμειακές ροές προ-εξοφλούνται με τη χρήση κατάλληλου επιτοκίου με συντελεστή προεξόφλησης 11.1% .

Στη χρήση 2021 από την αποτίμηση σε εύλογη αξία προέκυψε κέρδος συνολικού ποσού Ευρώ 21.629.613 (2020: κέρδος Ευρώ 527.840) η οποία καταχωρήθηκε στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος, ενώ η συνολική αξία μεταφέρθηκε στα Ακίνητα για Εμπορία.

Το σύνολο των ακινήτων της Εταιρείας είναι υποθηκευμένο στην τράπεζα Eurobank ως εγγύηση για την από 9 Αυγούστου 2019 υπογεγραμμένη σύμβαση δανείου με πιστωτικό ίδρυμα.

Οι εκθέσεις αποτίμησης ακινήτων της 31 Δεκεμβρίου 2021 περιλαμβάνουν μια σημείωση για σχετική αβεβαιότητα που ενέχουν οι αποτιμώμενες αξίες εξαιτίας της πρωτοφανούς πανδημίας του Covid-19 που βρίσκεται σε εξέλιξη, η οποία δεν έχει αντιμετωπιστεί στο παρελθόν. Αυτή η σημείωση δεν ακυρώνει τα αποτελέσματα των εκθέσεων, αλλά επισημαίνει ότι επειδή οι επιπτώσεις της πανδημίας δεν έχουν αποτυπωθεί πλήρως στην κτηματαγορά, οι όποιες αναγωγές σε αγοραίες αξίες είναι πιθανόν να μην απεικονίζουν πλήρως την εξελισσόμενη κατάσταση.

8. Δικαιώματα χρήσης ακινήτου και χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

Τα δικαιώματα χρήσης ακινήτου αναλύονται παρακάτω:

(ποσά σε Ευρώ)	**Δικαίωμα χρήσης ακινήτου**
Υπόλοιπο 01.01.2020	**59.319**
Προσθήκες χρήσεως	14.190
Αποσβέσεις χρήσεως	(9.467)
Υπόλοιπο 31.12.2020	**64.042**
Προσθήκες χρήσεως	7.496
Μειώσεις χρήσεως	(50.845)
Αποσβέσεις χρήσεως	(3.127)
Υπόλοιπο 31.12.2021	**17.566**

(ποσά σε Ευρώ)	**Χρηματ/κονομικές υποχρεώσεις**
Υπόλοιπο 01.01.2020	**60.392**
Προσθήκες χρήσεως	14.191
Χρηματοοικονομικά έξοδα (σημείωση 17)	2.520
Πληρωμές	(11.121)
Υπόλοιπο 31.12.2020	**65.982**
Προσθήκες χρήσεως	7.496
Μειώσεις χρήσεως	(52.707)
Χρηματοοικονομικά έξοδα (σημείωση 17)	721
Πληρωμές	(2.130)
Υπόλοιπο 31.12.2021	**19.362**
Βραχυπρόθεσμες χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις προς συνδεδεμένες επιχειρήσεις	2.627
Μακροπρόθεσμες χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις προς συνδεδεμένες επιχειρήσεις	16.735
Υπόλοιπο 31.12.2021	**19.362**

9. Ακίνητα για Εμπορία

(ποσά σε Ευρώ)	**31.12.2021**	**31.12.2020**
Ακίνητα για εμπορία - μεταφορά από επενδυτικά ακίνητα	31.753.000	-
Πραγματοποιηθήσες εργασίες	178.162	-
Σύνολο	**31.931.162**	**-**

Η Εταιρεία αναγνώρισε στη χρήση του 2021 πρώτη φορά Ακίνητα για εμπορία καθώς έχουν εκδοθεί όλες οι άδειες δόμησης που προορίζονται για την κατασκευή ιδιωτικών κατοικιών. Σημειώνεται πως έως και σήμερα για 13 ιδιόκτητες κατοικίες ακινήτων σε εμπορία, υπογράφηκαν προσύμφωνα για την αγοραπωλησία κάθετων διηρημένων ιδιοκτησιών καθώς και συμβάσεις κράτησης.

10. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Οι πελάτες και λοιπές απαιτήσεις αναλύονται ως εξής:

(ποσά σε Ευρώ)	**31.12.2021**	**31.12.2020**
Πελάτες	130.388	35.336
Χρεώστες διάφοροι	601.437	437.557
Απαιτήσεις από συνδεδεμένες επιχειρήσεις (σημ.19)	-	-
Εξοδα επόμενων χρήσεων	723.531	492.776
Σύνολο	**1.455.356**	**965.669**

Η Εταιρεία εφαρμόζει απλοποιημένη προσέγγιση για το ΔΠΧΑ 9 στους πελάτες και λοιπές απαιτήσεις όσο αφορά τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές. Στην περίπτωση που οι απαιτήσεις λόγω ιστορικότητας και εκτιμήσεων για το μέλλον έχουν αξιολογηθεί ως χαμηλού πιστωτικού κινδύνου δε διενεργείται πρόβλεψη αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών.

Οι χρεώστες διάφοροι περιλαμβάνουν κυρίως την απαίτηση από το ελληνικό δημόσιο για ΦΠΑ προς επιστροφή.

Τα έξοδα επόμενων χρήσεων αφορούν χρήσεις δικαιωμάτων της Kerzner International Management FZE οι οποίες σχετίζονται με πωλήσεις ιδιωτικών κατοικιών One&Only Kéa Island («OOKI PHs»), οι οποίες θα καταστούν δεδουλευμένες με την ολοκλήρωση της συναλλαγής.

Οι εύλογες αξίες των απαιτήσεων, είναι άτοκες και βραχυπρόθεσμες και συμπίπτουν, περίπου, με τις λογιστικές αξίες.

11. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών αναλύονται ως εξής:

(ποσά σε Ευρώ)	**31.12.2021**	**31.12.2020**
Ταμείο	370	464
Καταθέσεις όψεως σε Ευρώ	5.859.022	700.201
Σύνολο	**5.859.392**	**700.665**

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών είναι σε Ευρώ και τηρούνται σε εγχώρια τραπεζικά ιδρύματα, ενώ φέρουν σχεδόν μηδενικό επιτόκιο.

12. Ίδια κεφάλαια

(ποσά σε Ευρώ)	**31.12.2021**	**31.12.2020**
Μετοχικό κεφάλαιο	7.411.550	919.530
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	12.863.470	12.863.470
Σύνολο	**20.275.020**	**13.783.000**

Παρατίθεται ανάλυση του μετοχικού κεφαλαίου:

(ποσά σε Ευρώ)	**Αριθμός μετοχών**	**Ονομαστική αξία**	**Μετοχικό κεφάλαιο**	**Υπερ το άρτιο**
Υπόλοιπο 31.12.2019	**91.953**	**10**	**919.530**	**12.863.470**
Μεταβολές χρήσης 2020	0	0	0	0
Υπόλοιπο 31.12.2020	**91.953**	**10**	**919.530**	**12.863.470**
Μεταβολές χρήσης 2021	649.202	10	6.492.020	0
Υπόλοιπο 31.12.2021	**741.155**	**10**	**7.411.550**	**12.863.470**

13. Δάνεια

Τα δάνεια της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

(ποσά σε Ευρώ)	**31.12.2021**	**31.12.2020**
Ομολογιακό δάνειο μακροπρόθεσμο - Συνδεμένα μέρη	3.582.733	3.856.694
Τόκοι και έξοδα ομολογιακών δανείων - Συνδεδεμένα μέρη	262.601	148.767
Τραπεζικό δάνειο	8.736.096	-
Τόκοι και έξοδα τραπεζικών δανείων	39.389	-
Σύνολο	**12.620.819**	**4.005.461**

Η κίνηση των δανειακών υποχρεώσεων για τις χρήσεις 2021 και 2020 έχει ως εξής:

(ποσά σε Ευρώ)	**31.12.2021**	**31.12.2020**
Μέχρι 1 έτος	-	-
Από 2 έως 5 έτη	1.307.600	-
Άνω των 5 ετών	11.615.133	3.856.694
	12.922.733	**3.856.694**

Η περίοδος αποπληρωμής του κεφαλαίου του ομολογιακού δανείου από την ημερομηνία της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης μέχρι τη συμβατική ημερομηνία λήξης αναλύεται κατωτέρω:

(ποσά σε Ευρώ)	**31.12.2021**	**31.12.2020**
Υπόλοιπο έναρξης	**3.856.694**	**3.060.694**
Προσθήκες	9.340.000	796.000
Προσθήκες από απορρόφηση THERISSOS HILLS	179.100	-
Αποπληρωμές κεφαλαίου	(453.061)	-
Έξοδα δανείου	(603.904)	-
Σύνολο	**12.318.829**	**3.856.694**

Ανάλυση δανεισμού:

2021	**Ονομαστική Αξία**	**Επιτόκιο**	**Λήξη**	**Υπόλοιπο**
Ομολογιακό Δάνειο - Συνδεδεμένα Μέρη	13.000.000	2,7 %+ 12M Euribor	19.12.2022	0
Ομολογιακό Δάνειο - Συνδεδεμένα Μέρη	10.000.000	2,7 %+ 12M Euribor	24.01.2029	3.582.733
Τραπεζικό Κοινό Ομολογιακό Δάνειο - Eurobank	9.340.000	3,75% + 12M EUR	09.08.2029	9.340.000

2020	**Ονομαστική Αξία**	**Επιτόκιο**	**Λήξη**	**Υπόλοιπο**
Ομολογιακό Δάνειο - Συνδεδεμένα Μέρη	13.000.000	2,7 %+ 12M Euribor	19.12.2022	50.000
Ομολογιακό Δάνειο - Συνδεδεμένα Μέρη	10.000.000	2,7 %+ 12M Euribor	24.01.2029	3.806.694

Η Εταιρεία είχε εκδώσει δυο ομολογιακά δάνεια ως εξής:

Στις 19 Δεκεμβρίου 2007 ένα ομολογιακό δάνειο μετατρέψιμο σε μετοχές ύψους μέχρι Ευρώ 13.000.000 με δεκαπενταετή (15) διάρκεια και με κυμαινόμενο επιτόκιο EURIBOR (12 μηνών) συν margin 2,7% ετησίως και συμβατική λήξη στις 19 Δεκεμβρίου 2022. Το υπόλοιπο του εν λόγω δανείου ποσού ΕΥΡΩ 50.000 αποπληρώθηκε μέσα στο 2021.

Στις 24 Ιανουαρίου 2013 ένα μη μετατρέψιμο κοινό ομολογιακό δάνειο ύψους μέχρι Ευρώ 10.000.000 εξαετούς (6) διάρκειας και με κυμαινόμενο επιτόκιο EURIBOR (12 μηνών), συν margin 2,7% ετησίως, με συμβατική λήξη αρχικά στις 24 Ιανουαρίου 2020. Τον Ιανουάριο του 2020 η Εταιρεία υπέγραψε πρόσθετη πράξη στην οποία συμφωνήθηκε η παράταση της ημερομηνίας λήξης του κοινού ομολογιακού δανείου μέχρι τον Ιανουάριο του 2029.

Στις 9/8/2019 υπογράφηκε σύμβαση ομολογιακού δανείου μεταξύ της Εταιρείας και της τράπεζας Eurobank, βάσει της οποίας η Εταιρεία αποκτούσε δικαίωμα να εκταμιεύσει ποσό ύψους μέχρι Ευρώ 42,5 εκ. με δεκαετή (10) διάρκεια. Το δάνειο αποτελείται από τρεις (3) σειρές, τη σειρά Α ποσού μέχρι Ευρώ 10.380.101 και με επιτόκιο EURIBOR (6 μηνών), συν margin 3,75% ετησίως, τη σειρά Β ποσού μέχρι Ευρώ 19,619,899 με επιτόκιο EURIBOR (6 μηνών), συν margin 4,25% ετησίως και τη σειρά Γ ποσού μέχρι Ευρώ 12.500.000 με επιτόκιο EURIBOR (6 μηνών), συν margin 3,5% ετησίως. Η σύμβαση τροποποιήθηκε στις 20/05/2021 και βάσει της τροποποίησης το ποσό της σειράς Γ ανέρχεται σε ποσό μέχρι Ευρώ 12.000.000 ενώ το συνολικό ποσό του δανείου ανέρχεται σε Σαράντα Δύο Εκατομμύρια Ευρώ (€42.000.000). Στις 02.12.2022 υπογράφηκε συμπληρωματική και τροποποιητική σύμβαση κατά την οποία το Κοινό Ομολογιακό Δάνειο αναθεωρήθηκε στα Τριάντα Δύο Εκατομμύρια Πεντακόσιες Χιλιάδες Ευρώ (€32.500.000). Μέχρι και 31/12/2021 η Εταιρεία είχε εκταμιεύσει ποσό ύψους Ευρώ 9.340.000

14. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις αναλύονται ως εξής:

(ποσά σε Ευρώ)	**31.12.2021**	**31.12.2020**
Προμηθευτές	3.995.119	3.971.401
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένες επιχειρήσεις (σημ. 20)	18.361.525	9.479.330
Υποχρεώσεις από φόρους - τέλη	184.648	1.652
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	2.675	2.737
Πιστωτές διάφοροι	6.628	6.835
Προκαταβολές πελατών	7.014.730	0
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	14.640	7.150
Σύνολο	**29.579.965**	**13.469.105**

Οι προκαταβολές των πελατών αφορούν προκαταβολές για την ανέγερση εφτά ιδιωτικών κατοικιών.

Οι υποχρεώσεις προς συνδεδεμένες επιχειρήσεις περιλαμβάνουν Ευρώ 12.990.525 που αφορά καταθέσεις μετόχων προοριζόμενες για μελλοντική αύξηση μετοχικού κεφαλαίου, όπως αναφέρεται και στη σημείωση 20.

15. Κύκλος εργασιών

Ο κύκλος εργασιών αναλύεται ως εξής:

(ποσά σε Ευρώ)	**31.12.2021**	**31.12.2020**
Παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών	63.000	7.700
Σύνολο	**63.000**	**7.700**

16. Έξοδα διοίκησης

Τα έξοδα διοίκησης της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

(ποσά σε Ευρώ)	**31.12.2021**	**31.12.2020**
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	0	27.314
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	1.714.496	1.798.584
Παροχές τρίτων	253	186
Φόροι - τέλη	26.052	21.899
Έξοδα ενοικίων	27.918	12.876
Αποσβέσεις	22.757	39.382
Έξοδα ταξιδίων	56.900	17.325
Λοιπά έξοδα	82.765	79.663
Σύνολο	**1.931.140**	**1.997.229**

Οι αμοιβές και έξοδα τρίτων περιλαμβάνουν ποσό Ευρώ 1.520.000 και αφορούν συμβουλευτικές υπηρεσίες και ενημέρωση από την SPV 14 Ltd για τη διεθνή αρχιτεκτονική και σχεδιαστική αγορά πολυτελών τουριστικών καταλυμάτων, καθώς και για τον προσδιορισμό και την επιλογή των αρχιτεκτόνων και σχεδιαστών για την ανάπτυξη του έργου της Εταιρείας.

17. Λοιπά έσοδα/ έξοδα εκμετάλλευσης

Τα λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης αναλύονται ως εξής:

(ποσά σε Ευρώ)	**31.12.2021**	**31.12.2020**
Ασφαλιστική αποζημίωση	3.300	-
Συναλλαγματικές Διαφορές	-	417
Λοιπά έσοδα εκμεταλλεύσεως	1.872	-
Σύνολο	**5.172**	**417**

(ποσά σε Ευρώ)	**31.12.2021**	**31.12.2020**
Ασφαλιστική αποζημίωση	3.300	-
Λοιπά έσοδα εκμεταλλεύσεως	1.872	-
Σύνολο	**5.172**	**417**

Τα λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης αναλύονται ως εξής:

(ποσά σε Ευρώ)	**31.12.2021**	**31.12.2020**
Ενοίκια εδαφικών εκτάσεων	-	21.726
Λοιπά έξοδα εκμεταλλεύσεως	41.253	4.881
Σύνολο	**41.253**	**26.607**

18. Χρηματοοικονομικά έξοδα

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα και συναφή έξοδα της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

(ποσά σε Ευρώ)	**31.12.2021**	**31.12.2020**
Τόκοι Ομολογιακών Δανείων Συνδεδεμένων	105.935	101.996
Τόκοι Τραπεζικών Ομολογιακών Δανείων	39.390	-
Χρηματοοικονομικά έξοδα μισθώσεων	721	2.520
Λοιπά χρηματοοικονομικά έξοδα	59.011	68.819
	205.057	**173.335**

19. Φόρος εισοδήματος

Ο φόρος εισοδήματος και οι αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

(ποσά σε Ευρώ)	**31.12.2021**	**31.12.2020**
Τρέχων Φόρος	-	-
Αναβαλλόμενος Φόρος	4.683.814	126.474
Σύνολο	**4.683.814**	**126.474**

Η κίνηση της αναβαλλόμενης φορολογίας αναλύεται παρακάτω:

Αναβαλλόμενες φορολογικές (απαιτήσεις) / υποχρεώσεις *Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ*	**31.12.2020**	**Επίδραση από απορρόφηση ΘΕΡΙΣΣΟΣ ΧΙΑΣ ΑΕ**	**Επίδραση από αλλαγή φορολογικού συντελεστή στα αποτελέσματα**	**Κατάσταση αποτελεσμάτων έσοδο / (έξοδο)**	**Επίδραση από αλλαγή φορολογικού συντελεστή στα συνολικά εισοδήματα**	**Συνολικά Εισοδήματα**	**31.12.2021**
Ενσώματες ακινητοποιήσεις	218.107	-	-	-	(18.176)	(199.931)	0
Επενδύσεις σε ακίνητα	1.086.584	800.463	(163.318)	4.798.091	-	-	6.521.820
Δικαίωμα χρήσης ακινήτου	(466)	-	39	32	-	-	(395)
Δάνεια	-	-	-	47.964	-	-	47.964
Λοιπά		(11.077)	1.007	-	-	-	(10.070)
	1.304.226	**789.386**	**(162.272)**	**4.846.087**	**(18.176)**	**(199.931)**	**6.559.319**

Αναβαλλόμενες φορολογικές (απαιτήσεις) / υποχρεώσεις *Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ*	**31.12.2019**	**Επίδραση από απορρόφηση ΘΕΡΙΣΣΟΣ ΧΙΑΣ ΑΕ**	**Επίδραση από αλλαγή φορολογικού συντελεστή στα αποτελέσματα**	**Κατάσταση αποτελεσμάτων έσοδο / (έξοδο)**	**Επίδραση από αλλαγή φορολογικού συντελεστή στα συνολικά εισοδήματα**	**Συνολικά Εισοδήματα**	**31.12.2020**
Ενσώματες ακινητοποιήσεις	**184.194**	-	-	-	-	33.913	218.107
Επενδύσεις σε ακίνητα	959.903	-	-	126.682	-	-	1.086.584
Δικαίωμα χρήσης ακινήτου	(258)	-	-	(208)	-	-	(466)
Δάνεια		-	-	-	-	-	0
	1.143.839	**0**	**0**	**126.474**	**0**	**33.913**	**1.304.226**

Η συνολική μεταβολή στον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος είναι η παρακάτω:

(ποσά σε Ευρώ)	
Υπόλοιπο 01.01.2020	**1.143.839**
Επίδραση από αλλαγή φορολογικού συντελεστή	-
Επίδραση στα συνολικά εισοδήματα	33.913
Επίδραση στα αποτελέσματα περιόδου	126.474
Υπόλοιπο 31.12.2020	**1.304.226**
Επίδραση από αλλαγή φορολογικού συντελεστή	(180.448)
Επίδραση στα συνολικά εισοδήματα	(199.931)
Επίδραση στα αποτελέσματα περιόδου	4.846.086
Επίδραση από απορρόφηση ΘΕΡΙΣΣΟΣ ΧΙΑΣ ΑΕ	789.386
Υπόλοιπο 31.12.2021	**6.559.319**

Η Ελληνική φορολογική νομοθεσία και οι σχετικές διατάξεις, υπόκεινται σε ερμηνείες από τις φορολογικές αρχές. Οι δηλώσεις φόρου εισοδήματος κατατίθενται στις φορολογικές αρχές σε ετήσια βάση, αλλά τα κέρδη ή οι ζημιές που δηλώνονται, για φορολογικούς σκοπούς, παραμένουν προσωρινά εκκρεμείς έως ότου οι φορολογικές αρχές ελέγξουν τις φορολογικές δηλώσεις και τα βιβλία του φορολογούμενου, και με βάση τους ελέγχους αυτούς, θα οριστικοποιηθούν και οι σχετικές φορολογικές υποχρεώσεις. Η Εταιρεία εκτιμά ότι το αποτέλεσμα μελλοντικού

φορολογικού ελέγχου των ανέλεγκτων χρήσεων, δεν θα έχει σημαντική επίδραση επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων δεδομένου και του ύψους των φορολογικών ζημιών.

Η Εταιρεία έχει περαιώσει σύμφωνα με το Ν. 3888/2010 μέχρι και τη χρήση 2009 και λαμβάνοντας υπόψη τις διατάξεις σχετικά με την πενταετή παραγραφή ανοιχτών φορολογικών χρήσεων, οι χρήσεις 2010 έως και 2015 θεωρούνται παραγεγραμμένες. Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά για τις χρήσεις 2016 έως 2021 και δεν έχει λάβει καμία εντολή ελέγχου από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις αυτές. Η Διοίκηση της Εταιρείας δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν από αυτές που καταχωρήθηκαν και που απεικονίζονται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις και ως εκ τούτου δεν έχει γίνει καμία πρόβλεψη για τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις.

Σύμφωνα με τις διατάξεις της φορολογικής νομοθεσίας, ο συντελεστής φόρου εισοδήματος, κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021 μειώθηκε σε 22% από 24% την 31 Δεκεμβρίου 2020.

Πληροφορίες για τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις παρατίθενται αντίστοιχα και στη σημείωση 20.1. κατωτέρω.

20. Συναλλαγές και υπόλοιπα με συνδεμένα μέρη

Οι συναλλαγές της Εταιρείας με τα συνδεμένα μέρη, που είναι η μητρική, οι συγγενείς επιχειρήσεις και τα ανώτατα στελέχη, κατά την έννοια του ΔΛΠ 24 αναλύονται ως ακολούθως:

Χρήση 2021

Συνδεδεμένη Εταιρεία	Πωλήσεις αγαθών και υπηρεσιών	Έξοδα από τόκους	Έξοδα μισθωμάτων λειτουργικής μίσθωσης	Αγορές αγαθών και υπηρεσιών	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
(ποσά σε Ευρώ)						
SINGLE PURPOSE VEHICLE FORTEEN Ltd. -Ομολογιακό και Τόκοι Ομολογικού Δανείου	-	105.935	-	-	-	3.845.334
SINGLE PURPOSE VEHICLE FORTEEN Ltd.	-	-	-	1.520.000	-	18.359.924
ΕΤ.ΑΝ.Α.Κ. Α.Ε.	-	721	-	-	-	20.692
ΝΤΟΛΦΙΝ ΚΑΠΠΑΑ ΠΑΡΤΝΕΡΣ ΑΕ	-	-	-	-	-	271
THERISSOS HILLS A.E.	-	-	-	-	-	0
	-	106.656	-	1.520.000	-	22.226.221
Check with Notes	-	-			-	-

Χρήση 2020

Συνδεδεμένη Εταιρεία	Πωλήσεις αγαθών και υπηρεσιών	Έξοδα από τόκους	Έξοδα μισθωμάτων λειτουργικής μίσθωσης	Αγορές αγαθών και υπηρεσιών	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
(ποσά σε Ευρώ)						
SINGLE PURPOSE VEHICLE FORTEEN Ltd. -Ομολογιακό και Τόκοι Ομολογικού Δανείου	-	101.996	-	-	-	13.327.986
SINGLE PURPOSE VEHICLE FORTEEN Ltd.	-	-	-	1.700.000	-	444
ΕΤ.ΑΝ.Α.Κ. Α.Ε.	-	-	773	-	-	13.435
ΝΤΟΛΦΙΝ ΚΑΠΠΑΑ ΠΑΡΤΝΕΡΣ ΑΕ	-	-	-	-	-	-
THERISSOS HILLS A.E.	-	-	241	-	-	208.908
	-	101.996	1.014	1.700.000	-	13.550.773

Το υπόλοιπο με την μητρική εταιρεία «Single Purpose Vehicle Fourteen Ltd.» αφορά υποχρέωση που απορρέει από ομολογιακό δάνειο που έχει εκδώσει η Εταιρεία (Ευρω 3.845.334) και ποσά προοριζόμενα για αύξηση μετοχικού κεφαλαίου (Ευρώ 12.990.525), καθώς και λήψη υπηρεσιών.

21. Δεσμεύσεις, ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις

21.1 Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις.

Η Εταιρεία έχει περαιώσει τις φορολογικές υποχρεώσεις της μέχρι τη χρήση 2009 σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις του Ν. 3888/2010. Για τις χρήσεις 2010 έως και 2021 η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά. Ωστόσο οι χρήσεις 2010 έως 2015 θεωρούνται ότι έχουν υπαχθεί στις διατάξεις περί πενταετούς παραγραφής. Η Διοίκηση της Εταιρείας δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν από αυτές που καταχωρήθηκαν

και που απεικονίζονται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις και ως εκ τούτου δεν έχει γίνει καμία πρόβλεψη για τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις.

21.2 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις από επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές

Δεν υπάρχουν επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές τρίτων κατά της Εταιρείας οι οποίες να επηρεάζουν ουσιωδώς τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

21.3 Εγγυήσεις

Με το πρακτικό ΔΣ της 15ης Απριλίου 2021 αποφασίστηκε η εγγραφή υποθήκης ανώτατου ποσού Ευρώ Σαράντα Δύο Εκατομμυρίων Πεντακοσίων Χιλιάδων (42.500.000) για την εξασφάλιση των απαιτήσεων των ομολογιούχων έναντι της Εταιρείας που απορρέουν από το από 9 Αυγούστου 2019 Κοινό Ομολογιακό Δάνειο εκδόσεως της ίδιας ανώτατου ποσού Ευρώ Σαράντα Δύο Εκατομμυρίων Πεντακοσίων Χιλιάδων (42.500.000), το Δάνειο Επιχορήγησης και τις Συμβάσεις.

22. Εύλογη αξία χρηματοοικονομικών στοιχείων

Δεν υφίσταται διαφορά μεταξύ των εύλογων αξιών και των αντίστοιχων λογιστικών των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και παθητικού (δηλαδή των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων, των ταμειακών διαθεσίμων και των προμηθευτών.

Η εύλογη αξία ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου είναι το ποσό που εισπράττεται για την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου ή πληρώνεται για το διακανονισμό μιας υποχρέωσης σε μία συναλλαγή υπό κανονικές συνθήκες μεταξύ δύο εμπορικά συναλλασσόμενων κατά την ημερομηνία αποτίμησης της. Η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31 Δεκεμβρίου 2021 προσδιορίστηκε με την καλύτερη δυνατή εκτίμηση από την Διοίκηση. Σε περιπτώσεις όπου δεν υπάρχουν διαθέσιμα δεδομένα ή είναι αυτά περιορισμένα από ενεργές χρηματαγορές οι αποτιμήσεις των εύλογων αξιών έχουν προκύψει από την εκτίμηση της Διοίκησης σύμφωνα με τις διαθέσιμες πληροφορίες που υπάρχουν.

Οι μέθοδοι αποτίμησης της εύλογης αξίας ιεραρχούνται σε τρία επίπεδα:

- Επίπεδο 1: Χρηματιστηριακές αξίες από ενεργές χρηματαγορές για ακριβώς ίδια εμπορεύσιμα στοιχεία.
- Επίπεδο 2: Αξίες που δεν είναι επιπέδου 1 αλλά μπορεί να εντοπισθούν ή να προσδιορισθούν άμεσα ή έμμεσα μέσω χρηματιστηριακών τιμών από ενεργές χρηματαγορές.
- Επίπεδο 3: Αξίες για περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις που δεν βασίζονται σε χρηματιστηριακές τιμές από ενεργές χρηματαγορές.

Οι παρακάτω μέθοδοι και παραδοχές χρησιμοποιήθηκαν για την εκτίμηση της εύλογης αξίας για κάθε κατηγορία χρηματοοικονομικού στοιχείου:

- Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών, εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις, προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις: Η λογιστική αξία είναι σχεδόν ίδια με την εύλογη επειδή η λήξη αυτών των χρηματοοικονομικών στοιχείων είναι βραχυπρόθεσμη.

23. Μεταγενέστερα γεγονότα

Στο 2ο εξάμηνο του 2022, οι κύριοι μέτοχοι της μητρικής εταιρείας της Ειδικού Σκοπού 24 A.E., Single Purpose Vehicle Fourteen Limited ("SPV 14"), οι οποίοι κατέχουν το 90% της SPV 14, υπέγραψαν συμφωνία πώλησης όλων των μετοχών που κατείχαν με τρίτο μέρος. Η πώληση υπόκειται σε μια σειρά ενεργειών προκειμένου να ολοκληρωθεί η συνολική συναλλαγή. Πέραν των ανωτέρω δεν υπάρχουν άλλα μεταγενέστερα της 31ης Δεκεμβρίου

2021 γεγονότα, που να αφορούν την Εταιρεία και για τα οποία να χρειάζεται αναφορά με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.

Στις 20 Μαΐου 2021 υπογράφηκε συμπληρωματική και τροποποιητική σύμβαση κατά την οποία το Κοινό Ομολογιακό Δάνειο αναθεωρήθηκε στα Σαράντα Δύο Εκατομμύρια Ευρώ(€42.000.000) ενώ βάση της νέας τροποποιητική σύμβασης με ημερομηνία 02.12.2022 τελικώς συμφωνήθηκε στα Τριάντα Δύο Εκατομμύρια Πεντακόσιες Χιλιάδες Ευρώ (€32.500.000).

Στις 25 Μαΐου 2022 η Γενική Συνέλευση των Μετόχων αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου κατά το ποσό των Ευρώ Οκτώ Εκατομμυρίων Εκατόν Εβδομήντα Τεσσάρων Χιλιάδων Εννιακοσίων Εξήντα (8.174.960) με την έκδοση Οκτακοσίων Δέκα Επτά Χιλιάδων Τετρακοσίων Ενενήντα Έξι (817.496) νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας εκάστης Ευρώ Δέκα (10). Το σύνολο του ως άνω προπεριγραφόμενου ποσού της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας προήλθε από κεφαλαιοποίηση ποσών προοριζόμενων για αύξηση μετοχικού κεφαλαίου, από σχετικό λογαριασμό της Εταιρείας. Μετά την παραπάνω αύξηση, το σύνολο του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας ανέρχεται στο ποσό των Ευρώ Δέκα Πέντε Εκατομμυρίων Ογδόντα Έξι Χιλιάδων Πεντακοσίων Δέκα (15.586.510) διαιρούμενο σε Ένα Εκατομμύριο Πεντακόσιες Πενήντα Οκτώ Χιλιάδες Πενήντα Μια (1.558.651) κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας εκάστης ποσού Ευρώ Δέκα (10).

Αθήνα, 5 Δεκεμβρίου 2022

Για την «ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΕΙΚΟΣΙ ΤΕΣΣΕΡΑ Α.Ε»

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.	**Το Μέλος του Δ.Σ.**	**Η Λογίστρια**
Michel Checoury	**Παχυγιάννης Βασίλειος**	**Νίκη Παπάζογλου**
		Α.Δ.Τ.: P 121114
ΑΡ. ΔΙΑΒ. 16FV09848	Α.Δ.Τ.: Χ 679682	ΑΡ.ΑΔΕΙΑΣ Α' ΤΑΞΗΣ: 86172

KPMG Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε.
Στρατηγού Τόμπρα 3
153 42 Αγία Παρασκευή
Ελλάδα
Τηλέφωνο: +30 210 60 62 100
Φαξ: +30 210 60 62 111
Email: info@kpmg.gr

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή

Προς τους Μετόχους της
ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΕΙΚΟΣΙ ΤΕΣΣΕΡΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ, ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη με Επιφύλαξη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΕΙΚΟΣΙ ΤΕΣΣΕΡΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ, ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (η «Εταιρεία»), οι οποίες αποτελούνται από την Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 31 Δεκεμβρίου 2021, τις Καταστάσεις Συνολικού Εισοδήματος, Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων και Ταμειακών Ροών της χρήσης που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις Σημειώσεις που περιλαμβάνουν περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Κατά τη γνώμη μας, εκτός από τις πιθανές επιπτώσεις του θέματος που περιγράφεται στην ενότητα της έκθεσής μας «Βάση για Γνώμη με Επιφύλαξη», οι συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, τη χρηματοοικονομική θέση της ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΕΙΚΟΣΙ ΤΕΣΣΕΡΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ, ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση για Γνώμη με Επιφύλαξη

Οι φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρείας δεν έχουν εξεταστεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις που έληξαν την 31 Δεκεμβρίου 2016 έως και 2021 με συνέπεια να μην έχουν καταστεί οριστικές για τις χρήσεις αυτές. Επίσης η Εταιρεία δεν έχει προβεί σε εκτίμηση των πρόσθετων φόρων και των προσαυξήσεων που πιθανόν να καταλογισθούν σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο και δεν έχει σχηματίσει σχετική πρόβλεψη για τον σκοπό αυτό. Από τον ελεγχό μας, δεν κατέστη δυνατό να αποκτήσουμε επαρκή και κατάλληλα ελεγκτικά τεκμήρια σχετικά με το ύψος της πρόβλεψης για πρόσθετους φόρους και προσαυξήσεις που τυχόν απαιτείται. Κατά συνέπεια, δεν είμαστε σε θέση να εκτιμήσουμε εάν είναι απαραίτητες ενδεχόμενες αναπροσαρμογές των αντίστοιχων κονδυλίων

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 Εταιρία σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Λογιστές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Λογιστών, όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με τον έλεγχό 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.

Άλλες Πληροφορίες

Η Διοίκηση είναι υπεύθυνη για τις άλλες πληροφορίες. Οι άλλες πληροφορίες περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, για την οποία γίνεται σχετική αναφορά στην «Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων», αλλά δεν περιλαμβάνουν τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών.

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

Σε σχέση με τον έλεγχό μας επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, η ευθύνη μας είναι να αναγνώσουμε τις άλλες πληροφορίες και, με τον τρόπο αυτό, να εξετάσουμε εάν αυτές είναι ουσιωδώς ασυνεπείς με τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις ή τις γνώσεις που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο, ή αλλιώς φαίνεται να είναι ουσιωδώς εσφαλμένες. Εάν, με βάση τις εργασίες που έχουμε εκτελέσει, καταλήξουμε στο συμπέρασμα ότι υπάρχει ουσιώδες σφάλμα σε αυτές τις άλλες πληροφορίες, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε το γεγονός αυτό. Δεν έχουμε τίποτα να αναφέρουμε σχετικά με το θέμα αυτό, πέραν των όσων αναφέρονται σχετικά με την Έκθεση Διαχείρισης Διοικητικού Συμβουλίου στην «Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων» κατωτέρω.

Ευθύνη της Διοίκησης επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Η Διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου, που η Διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση 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 Εταιρίας 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 Εταιρία ή να διακόψει τη δραστηριότητά της ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προχωρήσει σε 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 βάσει αυτές τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

Στα πλαίσια 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 Εταιρίας.
- 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 αν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρίας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Αν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων ή, αν 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 Εταιρία 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

Έκθεση Διαχείρισης Διοικητικού Συμβουλίου

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 Δεκεμβρίου 2021.

(β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας, για την ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΕΙΚΟΣΙ ΤΕΣΣΕΡΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ, ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου εκτός από τις πιθανές επιπτώσεις του θέματος που περιγράφεται στην παράγραφο Βάση για γνώμη με επιφύλαξη της έκθεσης ελέγχου.

Αθήνα 9 Δεκεμβρίου 2022

KPMG Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε.
ΑΜ ΣΟΕΛ 114

Ευαγγελία Καρατσόρη, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
ΑΜ ΣΟΕΛ 21181