Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2023.11.02 14:27:43 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: 2103604815-9

E-mail: info@acci.gr

Αθήνα,02/11/2023

Αριθ. Πρωτ.:3098116

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **Μουσείο -Βικτώρια Ανώνυμη Εταιρία Κτηματική, Οικοδομική, Ανάπτυξης Ακινήτων και Συμμετοχών**, το διακριτικό τίτλο **ΜΟΥΣΕΙΟ - ΒΙΚΤΩΡΙΑ Α.Ε.** και αριθμό ΓΕΜΗ **007160601000**.

Την **02/11/2023** καταχωρήθηκαν αυτοματοποιημένα στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), με **Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης 3846805,** οι εγκεκριμένες από την 25/10/2023 Γενική Συνέλευση οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία «Μουσείο -Βικτώρια Ανώνυμη Εταιρία Κτηματική, Οικοδομική, Ανάπτυξης Ακινήτων και Συμμετοχών», το διακριτικό τίτλο «ΜΟΥΣΕΙΟ - ΒΙΚΤΩΡΙΑ Α.Ε.» και αριθμό ΓΕΜΗ **007160601000**, για τη χρήση 01/01/2022 έως 31/12/2022.

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 αποτελει προιόν αυτοματοποιημένης καταχώρισης δυνάμει της διάταξης του άρθρου 26 του ν.4919/2022 με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου.

I. ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΗΣΗΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΗΣ ΧΡΗΣΕΩΣ 2022

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ Δ.Σ. ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΗΣ 14ης ΧΡΗΣΕΩΣ
(1η Ιανουαρίου 2022 – 31η Δεκεμβρίου 2022)
ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

ΜΟΥΣΕΙΟ - ΒΙΚΤΩΡΙΑ ΑΕ

Κύριοι Μέτοχοι,

Σύμφωνα με το άρθρο 150 παράγραφος 2α του Ν. 4548/2018 «Αναμόρφωση του Δικαίου των Ανωνύμων Εταιρειών», υποβάλλουμε συνημμένως στη γενική συνέλευσή σας τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας για τη χρήση 01/01/2022 - 31/12/2022 με τις παρατηρήσεις μας πάνω σε αυτές και παρακαλούμε να τις εγκρίνετε. Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις είναι συνταγμένες με τα Νέα Λογιστικά Πρότυπα (Ν.4308/2014).
Στην παρούσα έκθεση όλες οι επιμέρους θεματικές ενότητες, οι οποίες είναι απαραίτητες, με βάση το ως άνω νομοθετικό πλαίσιο, απεικονίζουν με τρόπο αληθή και συνοπτικό πλην όμως ουσιαστικό, όλες τις σχετικές και αναγκαίες κατά το νόμο πληροφορίες, προκειμένου να εξαχθεί μια ουσιαστική και εμπεριστατωμένη ενημέρωση για τη δραστηριότητα της Εταιρείας κατά την εν λόγω χρονική περίοδο.

Σκοπός των θεματικών ενοτήτων της έκθεσης είναι η ενημέρωση των χρηστών:

- Για την χρηματοοικονομική θέση, τις επιδόσεις και τα λοιπά πληροφοριακά στοιχεία της Εταιρείας κατά την εξεταζόμενη χρήση,
- Για τα σημαντικά γεγονότα που έλαβαν χώρα κατά την διάρκεια της εξεταζόμενης χρήσης και την επίδρασή τους στις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις,
- Για τις προοπτικές και τους στρατηγικούς στόχους και της Εταιρείας,
- Για τους κινδύνους που ενδέχεται να προκύψουν για την Εταιρεία,
- Για τις συναλλαγές που έγιναν μεταξύ της Εταιρείας και των συνδεδεμένων με αυτήν μερών,
- Για τα σημαντικά γεγονότα που έλαβαν χώρα μετά την λήξη της εξεταζόμενης χρήσης έως και την σύνταξη της παρούσης.

Η Έκθεση περιλαμβάνεται αυτούσια μαζί με τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και τα λοιπά απαιτούμενα από τον νόμο στοιχεία, στην ετήσια οικονομική έκθεση που αφορά την κλειόμενη χρήση 2022.

1. Γενική παρουσίαση

1.1 Περιγραφή δραστηριοτήτων

Η εταιρεία «Μουσείο – Βικτώρια ΑΕ» δραστηριοποιείται σε στο τομέα της ανάπτυξη, εκμετάλλευση, πώληση, μίσθωση, εκμίσθωση, ακινήτων και κτιρίων οποιασδήποτε μορφής και είδους, είτε απευθείας, είτε μέσω θυγατρικών ή συνδεδεμένων επιχειρήσεων. Έχει την κατοχή, νομή και εκμετάλλευση του εμπορικού κέντρου *Athenian Capitol* επί της οδού Ιουλιανού 33-35 & Γ Σεπτεμβρίου 74-78 στο κέντρο της Αθήνας.

1.2 Στόχοι

Η εταιρεία έχει στόχο την ανάπτυξη στον τομέα της διαχείρισης ακινήτων με την δημιουργία χώρων υγειούς επιχειρηματικότητας στο κέντρο της Αθήνα ανταποκρινόμενη στις προκλήσεις της μετά COVID εποχής. Η αξιοποίηση των αναπτυξιακών προοπτικών τόσο της ελληνικής οικονομίας όσο και του κλάδου των ακινήτων αποτελούν τους βασικούς πυλώνες των επενδυτικών πρωτοβουλιών της εταιρείας.

1.3 Διοίκηση

Η επίβλεψη των εργασιών και η διοίκηση της εταιρείας ασκείται από τετραμελές Διοικητικό Συμβούλιο το οποίο εκλέγει η Γενική Συνέλευση με πενταετή θητεία, που παρατείνεται αυτόματα μέχρι την πρώτη τακτική Γενική Συνέλευση μετά τη λήξη της θητείας τους, η οποία δεν μπορεί όμως να ξεπεράσει την εξαετία. Το παρών ΔΣ απαρτίζεται από τους κατωτέρω:

Θεόδωρος Χαραγκιώνης του Νικηφόρου	Πρόεδρος Δ.Σ.
Νικηφόρος Χαραγκιώνης του Πέτρου	Διευθύνων Σύμβουλος
Ειρήνη Χαραγκιώνη του Θεόδωρου	Μέλος
Νικηφόρος Χαραγκιώνης του Θεόδωρου	Μέλος

Η θητεία τους λήγει στις 10 Σεπτεμβρίου 2023 αλλά παρατείνεται αυτόματα μέχρι την επόμενη τακτική Γενική Συνέλευση.

2. Οικονομική πορεία

Δεδομένης της οικονομικής συγκυρίας και των συνθηκών που έχουν διαμορφωθεί στο ευρύτερο οικονομικό περιβάλλον, η οικονομική πορεία της εταιρείας κρίνεται ως εξαιρετικά προσοδοφόρα. Όσον αφορά την εξέλιξη του κύκλου εργασιών μετά την περσινή περιστασιακή αύξηση λόγω της αναδρομικής μείωσης των επιτοκίων δανεισμού τα κέρδη διαμορφώθηκαν στα € 55.328,11 μειωμένα κατά 97,85%. Ο Ισολογισμός παρουσιάζει γενικό σύνολο Ενεργητικού και Παθητικού ευρώ 20.760.773,04. Αναφερόμενοι στα επιμέρους στοιχεία του ισολογισμού σημειώνουμε τα κάτωθι:

2.1 Για τα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία του ενεργητικού

1. Η αναπόσβεστη αξία του Μηχανολογικού εξοπλισμού ανέρχεται σε ποσό ευρώ 22,20 αναλύεται δε σε: αξία κτήσεως ποσού ευρώ 220,00 μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις ποσού ευρώ 197,80.
2. Έπιπλα & λοιπό εξοπλισμό των οποίων η αξία κτήσεως ανέρχεται σε ποσό ευρώ 15.785,23 και αναλύεται σε αξία κτήσης ποσού ευρώ 90.177,84 μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις ποσού ευρώ 74.392,61
3. Η αναπόσβεστη αξία των Επενδύσεων σε ακίνητα ανέρχεται σε ποσό ευρώ 16.716.451,50 και αφορά οικόπεδα και κτίρια, αναλύεται δε σε: αξία κτήσεως ποσού ευρώ 25.670.181,78 μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις ποσού ευρώ 8.953.730,28.
4. Η αναπόσβεστη αξία Λοιπών άυλων, ανέρχεται σε ποσό ευρώ 191.509,40 αναλύεται δε σε: αξία κτήσεως ποσού ευρώ 1.078.671,90 μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις ποσού ευρώ 887.162,50.
5. Τα λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία της εταιρείας ανέρχονται σε ευρώ 22.747,47. Το ανωτέρω ποσό αποτελείται από δοθείσες εγγυήσεις.
6. Οι συμμετοχές της εταιρείας σε άλλες εταιρείες ανέρχονται στο ποσό των ευρώ 123.840,00

2.2 Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία

Για τα δεδομένα των Κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων έχουμε να σημειώσουμε τα εξής:

1. Η Εταιρεία δεν διατηρεί αποθέματα καθώς ο τομέας δραστηριότητάς αποτελεί παροχή υπηρεσίας.
2. Οι Εμπορικές απαιτήσεις ανέρχονται στο ποσό των ευρώ 1.089.783,46 προέρχονται από τρέχουσες συναλλαγές της εταιρείας.
3. Οι Λοιπές απαιτήσεις ανέρχονται στο ποσό των ευρώ 1.880.702,52. Κατά το ποσό ευρώ 621.205,17 είναι

βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις κατά συνδεδεμένων επιχειρήσεων οι οποίες στην πλειοψηφία τους προκύπτουν από συμβάσεις εκχώρησης φορολογικών οφειλών συνδεδεμένων επιχειρήσεων νομίμως χαρτοσημασμένες.

4. Τα Ταμειακά διαθέσιμα & ισοδύναμα την 31/12/2022 ανέρχονταν στο ποσό ευρώ 712.380,86 και καλύπτουν τις ανάγκες της εταιρείας.

2.3 Για τους λογαριασμούς του παθητικού

1. Το σύνολο της Καθαρής Θέσης της εταιρείας την 31/12/2022 είναι αρνητικό και ανέρχεται στο ποσό των ευρώ -671.301,56 και είναι μικρότερη του ½ του μετοχικού κεφαλαίου.
2. Οι μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις της εταιρείας, ανέρχονται στο ποσό ευρώ 748.001,52
3. Οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της εταιρείας, ανέρχονται στο ποσό ευρώ 21.432.074,60

2.4 Αποτελέσματα χρήσης

ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΗΣ			
	Χρήση	Χρήση	Μεταβολή
	01.01.2022 - 31.12.2022	**01.01.2021- 31.12.2021**	%
Κύκλος Εργασιών	1.971.460,69	1.716.671,00	14,84%
Μικτά κέρδη / (ζημίες)	548.911,22	455.693,84	20,46%
Περιθώριο μικτού κέρδους	0,28	26,55	-98,95%
EBITDA	1.290.046,29	1.204.620,59	7,09%
EBIT	423.063,50	366.912,87	15,30%
Αποτελέσματα προ φόρων	55.328,11	2.572.439,51	-97,85%
Αποτελέσματα μετά από φόρους	55.328,11	2.572.439,51	-97,85%

Ο κύκλος εργασιών ανήλθε στο ποσό των Ευρώ 1.971.460,69 έναντι 1.716.671,00 της προηγούμενης χρήσης και παρουσίασε αύξηση κατά 14,84%

Οι μικτές κέρδη ανήλθαν στο ποσό των ευρώ 548.911,22 έναντι κερδών ποσού ευρώ 455.693,84 της προηγούμενης χρήσης παρουσιάζοντας αύξηση κατά 20,46%.

Τα κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων (EBITDA), ανήλθαν στο ποσό των ευρώ 1.290.046,29 έναντι κερδών ποσού των ευρώ 1.204.620,59της προηγούμενης χρήσης.

Τα κέρδη προ φόρων της εταιρείας ανήλθαν σε ποσό ευρώ 55.328,11 έναντι ποσού ευρώ 2.572.439,51 της προηγούμενης χρήσης.

Η ανάλυση της αλυσίδας αξίας και των ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων, που χρησιμοποιήθηκαν από την εταιρεία στα πλαίσια της πραγματοποίησης των εργασιών της στη χρήση 2022, παρατίθενται στο σχετικό Προσάρτημα της ίδιας χρήσης.

2.5 Διάθεση των αποτελεσμάτων

Η εταιρεία επειδή έχει συσσωρευμένες ζημίες ποσού ευρώ -10.048.911,55 δεν μπορεί να προβεί στην διάθεση των αποτελεσμάτων.

2.6 Οικονομικοί δείκτες

	31/12/2022	31/12/2021

Οικονομικής διαρθρώσεως				
Κυκλοφορούν ενεργητικό	3.690.417,24	17,78%	3.133.034,61	14,96%
Σύνολο ενεργητικού	20.760.773,04		20.940.572,56	
Πάγιο ενεργητικό	17.070.355,80	82,22%	17.807.537,95	85,04%
Σύνολο ενεργητικού	20.760.773,04		20.940.572,56	
Ίδια κεφάλαια	-671.301,56	-3,13%	-726.629,67	-3,35%
Σύνολο υποχρεώσεων	21.432.074,60		21.667.202,23	
Ίδια κεφάλαια	-671.301,56	-3,23%	-726.629,67	-3,47%
Σύνολο παθητικού	20.760.773,04		20.940.572,56	
Σύνολο Υποχρεώσεων	21.432.074,60	103,23%	21.667.202,23	103,47%
Σύνολο Παθητικού	20.760.773,04		20.940.572,56	
Ίδια κεφάλαια	-671.301,56	-3,93%	-726.629,67	-4,08%
Πάγιο ενεργητικό	17.070.355,80		17.807.537,95	
Ρευστότητας				
Κυκλοφορούν ενεργητικό	3.690.417,24	17,22%	3.133.034,61	14,96%
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	21.432.074,60		20.940.572,56	
Κεφάλαιο κινήσεως	-712.380,86	19,30%	-952.005,22	30,39%
Κυκλοφορούν ενεργητικό	3.690.417,24		3.133.034,61	
Αποδόσεως και Αποδοτικότητας				
Καθαρά αποτελέσματα πρό τόκων & φόρων	423.063,50	21,46%	2.573.565,79	149,92%
Πωλήσεις αποθεμάτων & υπηρεσιών	1.971.460,69		1.716.671,00	

Αποτελέσματα χρήσεως προ φόρου	55.328,11	-8,24%	2.572.439,51	-354,02%
Ίδια κεφάλαια	-671.301,56		-726.629,67	

3. Κίνδυνοι και αβεβαιότητες

3.1 Εφοδιαστική αλυσίδα

Η εταιρεία καλύπτει τις ανάγκες της χρησιμοποιώντας έναν επαρκώς διαφοροποιημένο αριθμό προμηθευτών ώστε να περιορίσει την εμπορική της εξάρτηση. Η προμήθεια αποθεμάτων εξετάζεται κατά περίπτωση σε σχέση με τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά των αναγκών της εταιρείας.

3.2 Προοπτικές για την νέα χρονιά

Η εταιρεία παρακολουθεί προσεκτικά τις εξελίξεις στον κλάδο και γενικότερα στην ελληνική και την παγκόσμια οικονομία και εκμεταλλευόμενη την αποκτηθείσα εμπειρία της την καλή της φήμη προσδοκά στην αποτελεσματική και κερδοφόρα ολοκλήρωση των πρόσφατων επενδυτικών πρωτοβουλιών της.

3.3 Κυριότεροι κίνδυνοι

Από τη λήξη της κλειόμενης χρήσεως 31/12/2022 μέχρι την ημέρα συντάξεως της παρούσας εκθέσεως, η πορεία των εσόδων της εταιρείας είναι ικανοποιητική και συνεχίζοντια οι προσπάθειες για την διατήρηση και περαιτερω αύξηση της κερδοφορίας παρολο το δυσμενές οικονομικό περιβάλλον και τις συνεχώς αυξανόμενες προκλήσεις.

Συναλλαγματικός κίνδυνος

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται αποκλειστικά στην Ελληνική Επικράτεια με συνέπεια να μην είναι εκτεθειμένη σε κίνδυνο συναλλαγματικών ισοτιμιών. Η Εταιρεία δεν κατέχει χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία ούτε έχει υποχρεώσεις σε ξένο νόμισμα. Τα αποτελέσματα της χρήσης, τα ίδια κεφαλαία, καθώς και η σχέση μεταξύ των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων δεν επηρεάζονται από τις συναλλαγματικές ισοτιμίες του Ευρώ με άλλα νομίσματα.

Κίνδυνος επιτοκίων

Η πολιτική της Εταιρείας είναι να ελαχιστοποιήσει την έκθεση της στον κίνδυνο ταμειακών ροών επιτοκίου όσον αφορά στις χρηματοδοτήσεις. Την 31η Δεκεμβρίου 2022, η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη στις μεταβολές της αγοράς του επιτοκίου όσον αφορά τον τραπεζικό δανεισμό της, ο οποίος υπόκεινται σε μεταβλητό ποσοστό επιτοκίου.

Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία ελέγχει διαρκώς τις απαιτήσεις της, είτε χωριστά είτε κατά ομάδα και ενσωματώνει τις πληροφορίες αυτές στις διαδικασίες του πιστωτικού ελέγχου.

Απώτερος στόχος είναι η σύναψη συνεργασίας με όσο το δυνατόν πιο φερέγγυους νέους μισθωτές και ο διαρκής έλεγχος του υφιστάμενου πελατολογίου.

Η διοίκηση της Εταιρείας θεωρεί ότι όλα τα ανωτέρω χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία τα οποία δεν έχουν απομειωθεί σε προηγούμενες ημερομηνίες σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων είναι υψηλής πιστωτικής ποιότητας, συμπεριλαμβανομένων και των οφειλομένων. Ο πιστωτικός κίνδυνος για απαιτήσεις ρευστοποιήσιμες καθώς και για άλλα βραχυπρόθεσμα χρηματοοικονομικά στοιχεία είναι αυξημένος λόγω της υφιστάμενης οικονομικής κρίσης.

Κίνδυνος ρευστότητας

Η Εταιρεία διαχειρίζεται τις ανάγκες ρευστότητας της με προσεκτική παρακολούθηση των χρεών χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων, καθώς επίσης και των πληρωμών που πραγματοποιούνται καθημερινά. Οι ανάγκες ρευστότητας παρακολουθούνται σε διάφορες χρονικές ζώνες, σε καθημερινή και εβδομαδιαία βάση, καθώς και σε μια κυλιόμενη περίοδο 30 ημερών. Οι μακροπρόθεσμες ανάγκες ρευστότητας για τους επόμενους 6 μήνες και το επόμενο έτος προσδιορίζονται μηνιαία.
Η Εταιρεία πάγια προσπαθεί να διατηρεί μετρητά για να καλύψει ανάγκες ρευστότητας για περιόδους έως 30 ημερών.

Κεφαλαιουχικός κίνδυνος

Η Εταιρεία δεν διατρέχει κεφαλαιουχικό κίνδυνο καθώς οι βασικοί δείκτες ρευστότητας, αποτυπώνουν ικανοποιητική ρευστότητα και επάρκεια σε κεφάλαιο κίνησης.

4. Περιβαλλοντικά και λοιπά θέματα

Συμμόρφωση με την περιβαλλοντική νομοθεσία

Αν και οι δραστηριότητες της εταιρείας έχουν ήπιες περιβαλλοντολογικές επιδράσεις, η εταιρεία δραστηριοποιείται πάντα σεβόμενη την φύση και τον άνθρωπο τηρώντας όλους τους περιβαλλοντικούς κανόνες και νομοθεσία.

5. Πολιτική ανθρώπινου δυναμικού

Τα μεγέθη που αφορούν στο απασχολούμενο προσωπικό παρατίθενται στην σημείωση 7 του προσαρτήματος.

Η εταιρεία συμμορφώνεται με την εργατική νομοθεσία και τις συλλογικές συμβάσεις όπου αυτές έχουν εφαρμογή, συμπεριλαμβανομένων των κανόνων υγιεινής και ασφαλείας.

6. Μη χρηματοοικονομικοί δείκτες

Στην κλειόμενη χρήση δεν έχουν προκύψει αξιοσημείωτοι μη χρηματοοικονομικοί δείκτες που να χρήζουν ιδιαίτερης αναφοράς.

7. Λοιπά θέματα

7.1 Προβλεπόμενη εξέλιξη

Η πορεία της Εταιρείας παρόλο το δυσμένες οικονομικό περιβάλων λόγω των συνεπειών της υγειονομικής κρίσης φαίνεται να σταθεροποιεί την κερδοφορία της καθώς καρπώνεται τα οφέλη των τελευταίων επενδυτικών πρωτοβουλιών της. Η, από τον Οκτώβριο του 2019, μίσθωση του ακινήτου της εταιρείας σε εταιρεία του εξωτερικού διάρκειας 5 ετών με δυνατότητα επέκτασης, επέφερε τα προβλεπόμενα οφέλη μειώνοντας σημαντικά τις συσσωρευμένες ζημιές των προηγούμενων ετών. Παράλληλα ολοκληρώθηκε η συμφωνία αναδιάρθρωσης της Εταιρίας ως μέρος της συνολικής αναδιάρθρωσης του Ομίλου Χαραγκιώνη στη δανειακή σχέση του με τη Eurobank Ergasias AE με ευνοϊκούς όρους επιτοκίου και καταβολής κεφαλαίου για τα επόμενα 10 έτη. Υπεγράφη το σύμφωνο αναδιάρθρωσης το οποίο τηρείται από τον Ιούλιο του 2017. Αναμένεται η υπογραφή της τελειωτικής συμφωνίας.

7.2 Έρευνα και ανάπτυξη

Η εταιρεία δεν διεξάγει έρευνα και δεν διαθέτει τμήμα ανάπτυξης.

7.3 Υποκαταστήματα

Η εταιρεία δεν διαθέτει υποκατάστημα.

7.4 Πληροφορίες του άρθρου 150 παράγραφος 4 του νόμου 4548/2018

Δεν συντρέχει η περίπτωση απόκτησης ιδίων μετοχών.

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

Στην σκιά της σημαντικής για τον Όμιλο, απώλειας του Προέδρου του, του αείμνηστου Θεόδωρου Ν. Χαραγκιώνη η εταιρεία βρίσκεται σε τροχιά αναδιοργάνωσης. Η διοίκηση της εταιρείας εξετάζει το ενδεχόμενο της απορρόφησης της εταιρείας Ακροπόλ Σταθμοί Κυψέλης, συμφερόντων του Ομίλου Χαραγκιώνη, η οποία είναι και η κατασκευάστριας του υπόγειου σταθμού αυτοκινήτων που λειτουργεί στο ακίνητο της εταιρείας επί της οδού Ιουλιανού 33-35 και Γ Σεπτεμβρίου 76-78 Αθήνα. Η εταιρεία ανταποκρινόμενη στις προκλήσεις της εποχής και εκμεταλλευόμενη την ανοδική πορεία στις τιμές των ακινήτων μελετάει διάφορα επενδυτικά σχέδια που μπορούν να αποδώσουν κερδοφόρα αποτελέσματα. Η υλοποίηση των σχεδίων δεν είναι δυνατόν αν προβλεφθεί κατά πόσο θα επηρεάσει τις οικονομικές καταστάσεις ενώ η διοίκηση παρακολουθεί συνεχώς τις εξελίξεις τόσο στην οικονομική και παγκόσμια οικονομία όσο και στον κλάδο διαχείρισης ακινήτων προκειμένω να προβεί στις κατάλληλες διορθωτικές εγγραφές εφόσον κριθεί αναγκαίο.

Αφού σας εκθέσαμε τα ανωτέρω συμπληρωματικά στοιχεία της διαχείρισης και των προοπτικών της εταιρείας, παρακαλούμε για την έγκριση των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Αθήνα, 30 /06/2023

Το Διοικητικό Συμβούλιο,

Διευθύνων Σύμβουλος Νικηφόρος Π. Χαραγκιώνης Α.Δ.Τ.: ΑΕ 060099	Το Μέλος Νικηφόρος Θ. Χαραγκιώνης Α.Δ.Τ ΑΗ 064847

Μουσείο – Βικτώρια Ανώνυμη Εταιρία Κτηματική, Οικοδομική, Ανάπτυξης Ακινήτων και Συμμετοχών

ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

ΤΗΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022

(χρήσης 1η Ιανουαρίου – 31η Δεκεμβρίου 2022)

Βάσει των Ελληνικών Λογιστικών Προτύπων

(Νόμος 4308/2014)

Αριθμός Γ.Ε.ΜΗ. : 007160601000
Γ' Σεπτεμβρίου 76, 104 34 Αθήνα

I. ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΗΣΗΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΗΣ ΧΡΗΣΕΩΣ 2022

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ Δ.Σ. ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΗΣ 14ης ΧΡΗΣΕΩΣ
(1η Ιανουαρίου 2022 – 31η Δεκεμβρίου 2022)
ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

ΜΟΥΣΕΙΟ - ΒΙΚΤΩΡΙΑ ΑΕ

Κύριοι Μέτοχοι,

Σύμφωνα με το άρθρο 150 παράγραφος 2α του Ν. 4548/2018 «Αναμόρφωση του Δικαίου των Ανωνύμων Εταιρειών», υποβάλλουμε συνημμένως στη γενική συνέλευσή σας τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας για τη χρήση 01/01/2022 - 31/12/2022 με τις παρατηρήσεις μας πάνω σε αυτές και παρακαλούμε να τις εγκρίνετε. Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις είναι συνταγμένες με τα Νέα Λογιστικά Πρότυπα (Ν.4308/2014).
Στην παρούσα έκθεση όλες οι επιμέρους θεματικές ενότητες, οι οποίες είναι απαραίτητες, με βάση το ως άνω νομοθετικό πλαίσιο, απεικονίζουν με τρόπο αληθή και συνοπτικό πλην όμως ουσιαστικό, όλες τις σχετικές και αναγκαίες κατά το νόμο πληροφορίες, προκειμένου να εξαχθεί μια ουσιαστική και εμπεριστατωμένη ενημέρωση για τη δραστηριότητα της Εταιρείας κατά την εν λόγω χρονική περίοδο.

Σκοπός των θεματικών ενοτήτων της έκθεσης είναι η ενημέρωση των χρηστών:

- Για την χρηματοοικονομική θέση, τις επιδόσεις και τα λοιπά πληροφοριακά στοιχεία της Εταιρείας κατά την εξεταζόμενη χρήση,
- Για τα σημαντικά γεγονότα που έλαβαν χώρα κατά την διάρκεια της εξεταζόμενης χρήσης και την επίδρασή τους στις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις,
- Για τις προοπτικές και τους στρατηγικούς στόχους και της Εταιρείας,
- Για τους κινδύνους που ενδέχεται να προκύψουν για την Εταιρεία,
- Για τις συναλλαγές που έγιναν μεταξύ της Εταιρείας και των συνδεδεμένων με αυτήν μερών,
- Για τα σημαντικά γεγονότα που έλαβαν χώρα μετά την λήξη της εξεταζόμενης χρήσης έως και την σύνταξη της παρούσης.

Η Έκθεση περιλαμβάνεται αυτούσια μαζί με τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και τα λοιπά απαιτούμενα από τον νόμο στοιχεία, στην ετήσια οικονομική έκθεση που αφορά την κλειόμενη χρήση 2022.

1. Γενική παρουσίαση

1.1 Περιγραφή δραστηριοτήτων

Η εταιρεία «Μουσείο – Βικτώρια ΑΕ» δραστηριοποιείται σε στο τομέα της ανάπτυξη, εκμετάλλευση, πώληση, μίσθωση, εκμίσθωση, ακινήτων και κτιρίων οποιασδήποτε μορφής και είδους, είτε απευθείας, είτε μέσω θυγατρικών ή συνδεδεμένων επιχειρήσεων. Έχει την κατοχή, νομή και εκμετάλλευση του εμπορικού κέντρου *Athenian Capitol* επί της οδού Ιουλιανού 33-35 & Γ Σεπτεμβρίου 74-78 στο κέντρο της Αθήνας.

1.2 Στόχοι

Η εταιρεία έχει στόχο την ανάπτυξη στον τομέα της διαχείρισης ακινήτων με την δημιουργία χώρων υγειούς επιχειρηματικότητας στο κέντρο της Αθήνα ανταποκρινόμενη στις προκλήσεις της μετά COVID εποχής. Η αξιοποίηση των αναπτυξιακών προοπτικών τόσο της ελληνικής οικονομίας όσο και του κλάδου των ακινήτων αποτελούν τους βασικούς πυλώνες των επενδυτικών πρωτοβουλιών της εταιρείας.

1.3 Διοίκηση

Η επίβλεψη των εργασιών και η διοίκηση της εταιρείας ασκείται από τετραμελές Διοικητικό Συμβούλιο το οποίο εκλέγει η Γενική Συνέλευση με πενταετή θητεία, που παρατείνεται αυτόματα μέχρι την πρώτη τακτική Γενική Συνέλευση μετά τη λήξη της θητείας τους, η οποία δεν μπορεί όμως να ξεπεράσει την εξαετία. Το παρών ΔΣ απαρτίζεται από τους κατωτέρω:

Θεόδωρος Χαραγκιώνης του Νικηφόρου	Πρόεδρος Δ.Σ.
Νικηφόρος Χαραγκιώνης του Πέτρου	Διευθύνων Σύμβουλος
Ειρήνη Χαραγκιώνη του Θεόδωρου	Μέλος
Νικηφόρος Χαραγκιώνης του Θεόδωρου	Μέλος

Η θητεία τους λήγει στις 10 Σεπτεμβρίου 2023 αλλά παρατείνεται αυτόματα μέχρι την επόμενη τακτική Γενική Συνέλευση.

2. Οικονομική πορεία

Δεδομένης της οικονομικής συγκυρίας και των συνθηκών που έχουν διαμορφωθεί στο ευρύτερο οικονομικό περιβάλλον, η οικονομική πορεία της εταιρείας κρίνεται ως εξαιρετικά προσοδοφόρα. Όσον αφορά την εξέλιξη του κύκλου εργασιών μετά την περσινή περιστασιακή αύξηση λόγω της αναδρομικής μείωσης των επιτοκίων δανεισμού τα κέρδη διαμορφώθηκαν στα € 55.328,11 μειωμένα κατά 97,85%. Ο Ισολογισμός παρουσιάζει γενικό σύνολο Ενεργητικού και Παθητικού ευρώ 20.760.773,04. Αναφερόμενοι στα επιμέρους στοιχεία του ισολογισμού σημειώνουμε τα κάτωθι:

2.1 Για τα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία του ενεργητικού

1. Η αναπόσβεστη αξία του Μηχανολογικού εξοπλισμού ανέρχεται σε ποσό ευρώ 22,20 αναλύεται δε σε: αξία κτήσεως ποσού ευρώ 220,00 μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις ποσού ευρώ 197,80.
2. Έπιπλα & λοιπό εξοπλισμό των οποίων η αξία κτήσεως ανέρχεται σε ποσό ευρώ 15.785,23 και αναλύεται σε αξία κτήσης ποσού ευρώ 90.177,84 μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις ποσού ευρώ 74.392,61
3. Η αναπόσβεστη αξία των Επενδύσεων σε ακίνητα ανέρχεται σε ποσό ευρώ 16.716.451,50 και αφορά οικόπεδα και κτίρια, αναλύεται δε σε: αξία κτήσεως ποσού ευρώ 25.670.181,78 μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις ποσού ευρώ 8.953.730,28.
4. Η αναπόσβεστη αξία Λοιπών άυλων, ανέρχεται σε ποσό ευρώ 191.509,40 αναλύεται δε σε: αξία κτήσεως ποσού ευρώ 1.078.671,90 μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις ποσού ευρώ 887.162,50.
5. Τα λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία της εταιρείας ανέρχονται σε ευρώ 22.747,47. Το ανωτέρω ποσό αποτελείται από δοθείσες εγγυήσεις.
6. Οι συμμετοχές της εταιρείας σε άλλες εταιρείες ανέρχονται στο ποσό των ευρώ 123.840,00

2.2 Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία

Για τα δεδομένα των Κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων έχουμε να σημειώσουμε τα εξής:

1. Η Εταιρεία δεν διατηρεί αποθέματα καθώς ο τομέας δραστηριότητάς αποτελεί παροχή υπηρεσίας.
2. Οι Εμπορικές απαιτήσεις ανέρχονται στο ποσό των ευρώ 1.089.783,46 προέρχονται από τρέχουσες συναλλαγές της εταιρείας.
3. Οι Λοιπές απαιτήσεις ανέρχονται στο ποσό των ευρώ 1.880.702,52. Κατά το ποσό ευρώ 621.205,17 είναι

βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις κατά συνδεδεμένων επιχειρήσεων οι οποίες στην πλειοψηφία τους προκύπτουν από συμβάσεις εκχώρησης φορολογικών οφειλών συνδεδεμένων επιχειρήσεων νομίμως χαρτοσημασμένες.

4. Τα Ταμειακά διαθέσιμα & ισοδύναμα την 31/12/2022 ανέρχονταν στο ποσό ευρώ 712.380,86 και καλύπτουν τις ανάγκες της εταιρείας.

2.3 Για τους λογαριασμούς του παθητικού

1. Το σύνολο της Καθαρής Θέσης της εταιρείας την 31/12/2022 είναι αρνητικό και ανέρχεται στο ποσό των ευρώ -671.301,56 και είναι μικρότερη του ½ του μετοχικού κεφαλαίου.
2. Οι μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις της εταιρείας, ανέρχονται στο ποσό ευρώ 748.001,52
3. Οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της εταιρείας, ανέρχονται στο ποσό ευρώ 21.432.074,60

2.4 Αποτελέσματα χρήσης

ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΗΣ			
	Χρήση	Χρήση	Μεταβολή
	01.01.2022 - 31.12.2022	**01.01.2021- 31.12.2021**	%
Κύκλος Εργασιών	1.971.460,69	1.716.671,00	14,84%
Μικτά κέρδη / (ζημίες)	548.911,22	455.693,84	20,46%
Περιθώριο μικτού κέρδους	0,28	26,55	-98,95%
EBITDA	1.290.046,29	1.204.620,59	7,09%
EBIT	423.063,50	366.912,87	15,30%
Αποτελέσματα προ φόρων	55.328,11	2.572.439,51	-97,85%
Αποτελέσματα μετά από φόρους	55.328,11	2.572.439,51	-97,85%

Ο κύκλος εργασιών ανήλθε στο ποσό των Ευρώ 1.971.460,69 έναντι 1.716.671,00 της προηγούμενης χρήσης και παρουσίασε αύξηση κατά 14,84%

Οι μικτές κέρδη ανήλθαν στο ποσό των ευρώ 548.911,22 έναντι κερδών ποσού ευρώ 455.693,84 της προηγούμενης χρήσης παρουσιάζοντας αύξηση κατά 20,46%.

Τα κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων (EBITDA), ανήλθαν στο ποσό των ευρώ 1.290.046,29 έναντι κερδών ποσού των ευρώ 1.204.620,59της προηγούμενης χρήσης.

Τα κέρδη προ φόρων της εταιρείας ανήλθαν σε ποσό ευρώ 55.328,11 έναντι ποσού ευρώ 2.572.439,51 της προηγούμενης χρήσης.

Η ανάλυση της αλυσίδας αξίας και των ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων, που χρησιμοποιήθηκαν από την εταιρεία στα πλαίσια της πραγματοποίησης των εργασιών της στη χρήση 2022, παρατίθενται στο σχετικό Προσάρτημα της ίδιας χρήσης.

2.5 Διάθεση των αποτελεσμάτων

Η εταιρεία επειδή έχει συσσωρευμένες ζημίες ποσού ευρώ -10.048.911,55 δεν μπορεί να προβεί στην διάθεση των αποτελεσμάτων.

2.6 Οικονομικοί δείκτες

	31/12/2022	31/12/2021

Οικονομικής διαρθρώσεως				
Κυκλοφορούν ενεργητικό	3.690.417,24	17,78%	3.133.034,61	14,96%
Σύνολο ενεργητικού	20.760.773,04		20.940.572,56	
Πάγιο ενεργητικό	17.070.355,80	82,22%	17.807.537,95	85,04%
Σύνολο ενεργητικού	20.760.773,04		20.940.572,56	
Ίδια κεφάλαια	-671.301,56	-3,13%	-726.629,67	-3,35%
Σύνολο υποχρεώσεων	21.432.074,60		21.667.202,23	
Ίδια κεφάλαια	-671.301,56	-3,23%	-726.629,67	-3,47%
Σύνολο παθητικού	20.760.773,04		20.940.572,56	
Σύνολο Υποχρεώσεων	21.432.074,60	103,23%	21.667.202,23	103,47%
Σύνολο Παθητικού	20.760.773,04		20.940.572,56	
Ίδια κεφάλαια	-671.301,56	-3,93%	-726.629,67	-4,08%
Πάγιο ενεργητικό	17.070.355,80		17.807.537,95	
Ρευστότητας				
Κυκλοφορούν ενεργητικό	3.690.417,24	17,22%	3.133.034,61	14,96%
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	21.432.074,60		20.940.572,56	
Κεφάλαιο κινήσεως	-712.380,86	19,30%	-952.005,22	30,39%
Κυκλοφορούν ενεργητικό	3.690.417,24		3.133.034,61	
Αποδόσεως και Αποδοτικότητας				
Καθαρά αποτελέσματα πρό τόκων & φόρων	423.063,50	21,46%	2.573.565,79	149,92%
Πωλήσεις αποθεμάτων & υπηρεσιών	1.971.460,69		1.716.671,00	

Αποτελέσματα χρήσεως προ φόρου	55.328,11	-8,24%	2.572.439,51	-354,02%
Ίδια κεφάλαια	-671.301,56		-726.629,67	

3. Κίνδυνοι και αβεβαιότητες

3.1 Εφοδιαστική αλυσίδα

Η εταιρεία καλύπτει τις ανάγκες της χρησιμοποιώντας έναν επαρκώς διαφοροποιημένο αριθμό προμηθευτών ώστε να περιορίσει την εμπορική της εξάρτηση. Η προμήθεια αποθεμάτων εξετάζεται κατά περίπτωση σε σχέση με τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά των αναγκών της εταιρείας.

3.2 Προοπτικές για την νέα χρονιά

Η εταιρεία παρακολουθεί προσεκτικά τις εξελίξεις στον κλάδο και γενικότερα στην ελληνική και την παγκόσμια οικονομία και εκμεταλλευόμενη την αποκτηθείσα εμπειρία της την καλή της φήμη προσδοκά στην αποτελεσματική και κερδοφόρα ολοκλήρωση των πρόσφατων επενδυτικών πρωτοβουλιών της.

3.3 Κυριότεροι κίνδυνοι

Από τη λήξη της κλειόμενης χρήσεως 31/12/2022 μέχρι την ημέρα συντάξεως της παρούσας εκθέσεως, η πορεία των εσόδων της εταιρείας είναι ικανοποιητική και συνεχίζοντια οι προσπάθειες για την διατήρηση και περαιτερω αύξηση της κερδοφορίας παρολο το δυσμενές οικονομικό περιβάλλον και τις συνεχώς αυξανόμενες προκλήσεις.

Συναλλαγματικός κίνδυνος

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται αποκλειστικά στην Ελληνική Επικράτεια με συνέπεια να μην είναι εκτεθειμένη σε κίνδυνο συναλλαγματικών ισοτιμιών. Η Εταιρεία δεν κατέχει χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία ούτε έχει υποχρεώσεις σε ξένο νόμισμα. Τα αποτελέσματα της χρήσης, τα ίδια κεφαλαία, καθώς και η σχέση μεταξύ των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων δεν επηρεάζονται από τις συναλλαγματικές ισοτιμίες του Ευρώ με άλλα νομίσματα.

Κίνδυνος επιτοκίων

Η πολιτική της Εταιρείας είναι να ελαχιστοποιήσει την έκθεση της στον κίνδυνο ταμειακών ροών επιτοκίου όσον αφορά στις χρηματοδοτήσεις. Την 31η Δεκεμβρίου 2022, η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη στις μεταβολές της αγοράς του επιτοκίου όσον αφορά τον τραπεζικό δανεισμό της, ο οποίος υπόκεινται σε μεταβλητό ποσοστό επιτοκίου.

Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία ελέγχει διαρκώς τις απαιτήσεις της, είτε χωριστά είτε κατά ομάδα και ενσωματώνει τις πληροφορίες αυτές στις διαδικασίες του πιστωτικού ελέγχου.

Απώτερος στόχος είναι η σύναψη συνεργασίας με όσο το δυνατόν πιο φερέγγυους νέους μισθωτές και ο διαρκής έλεγχος του υφιστάμενου πελατολογίου.

Η διοίκηση της Εταιρείας θεωρεί ότι όλα τα ανωτέρω χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία τα οποία δεν έχουν απομειωθεί σε προηγούμενες ημερομηνίες σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων είναι υψηλής πιστωτικής ποιότητας, συμπεριλαμβανομένων και των οφειλομένων. Ο πιστωτικός κίνδυνος για απαιτήσεις ρευστοποιήσιμες καθώς και για άλλα βραχυπρόθεσμα χρηματοοικονομικά στοιχεία είναι αυξημένος λόγω της υφιστάμενης οικονομικής κρίσης.

Κίνδυνος ρευστότητας

Η Εταιρεία διαχειρίζεται τις ανάγκες ρευστότητας της με προσεκτική παρακολούθηση των χρεών χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων, καθώς επίσης και των πληρωμών που πραγματοποιούνται καθημερινά. Οι ανάγκες ρευστότητας παρακολουθούνται σε διάφορες χρονικές ζώνες, σε καθημερινή και εβδομαδιαία βάση, καθώς και σε μια κυλιόμενη περίοδο 30 ημερών. Οι μακροπρόθεσμες ανάγκες ρευστότητας για τους επόμενους 6 μήνες και το επόμενο έτος προσδιορίζονται μηνιαία.
Η Εταιρεία πάγια προσπαθεί να διατηρεί μετρητά για να καλύψει ανάγκες ρευστότητας για περιόδους έως 30 ημερών.

Κεφαλαιουχικός κίνδυνος

Η Εταιρεία δεν διατρέχει κεφαλαιουχικό κίνδυνο καθώς οι βασικοί δείκτες ρευστότητας, αποτυπώνουν ικανοποιητική ρευστότητα και επάρκεια σε κεφάλαιο κίνησης.

4. Περιβαλλοντικά και λοιπά θέματα

Συμμόρφωση με την περιβαλλοντική νομοθεσία

Αν και οι δραστηριότητες της εταιρείας έχουν ήπιες περιβαλλοντολογικές επιδράσεις, η εταιρεία δραστηριοποιείται πάντα σεβόμενη την φύση και τον άνθρωπο τηρώντας όλους τους περιβαλλοντικούς κανόνες και νομοθεσία.

5. Πολιτική ανθρώπινου δυναμικού

Τα μεγέθη που αφορούν στο απασχολούμενο προσωπικό παρατίθενται στην σημείωση 7 του προσαρτήματος.

Η εταιρεία συμμορφώνεται με την εργατική νομοθεσία και τις συλλογικές συμβάσεις όπου αυτές έχουν εφαρμογή, συμπεριλαμβανομένων των κανόνων υγιεινής και ασφαλείας.

6. Μη χρηματοοικονομικοί δείκτες

Στην κλειόμενη χρήση δεν έχουν προκύψει αξιοσημείωτοι μη χρηματοοικονομικοί δείκτες που να χρήζουν ιδιαίτερης αναφοράς.

7. Λοιπά θέματα

7.1 Προβλεπόμενη εξέλιξη

Η πορεία της Εταιρείας παρόλο το δυσμένες οικονομικό περιβάλων λόγω των συνεπειών της υγειονομικής κρίσης φαίνεται να σταθεροποιεί την κερδοφορία της καθώς καρπώνεται τα οφέλη των τελευταίων επενδυτικών πρωτοβουλιών της. Η, από τον Οκτώβριο του 2019, μίσθωση του ακινήτου της εταιρείας σε εταιρεία του εξωτερικού διάρκειας 5 ετών με δυνατότητα επέκτασης, επέφερε τα προβλεπόμενα οφέλη μειώνοντας σημαντικά τις συσσωρευμένες ζημιές των προηγούμενων ετών. Παράλληλα ολοκληρώθηκε η συμφωνία αναδιάρθρωσης της Εταιρίας ως μέρος της συνολικής αναδιάρθρωσης του Ομίλου Χαραγκιώνη στη δανειακή σχέση του με τη Eurobank Ergasias AE με ευνοϊκούς όρους επιτοκίου και καταβολής κεφαλαίου για τα επόμενα 10 έτη. Υπεγράφη το σύμφωνο αναδιάρθρωσης το οποίο τηρείται από τον Ιούλιο του 2017. Αναμένεται η υπογραφή της τελειωτικής συμφωνίας.

7.2 Έρευνα και ανάπτυξη

Η εταιρεία δεν διεξάγει έρευνα και δεν διαθέτει τμήμα ανάπτυξης.

7.3 Υποκαταστήματα

Η εταιρεία δεν διαθέτει υποκατάστημα.

7.4 Πληροφορίες του άρθρου 150 παράγραφος 4 του νόμου 4548/2018

Δεν συντρέχει η περίπτωση απόκτησης ιδίων μετοχών.

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

Στην σκιά της σημαντικής για τον Όμιλο, απώλειας του Προέδρου του, του αείμνηστου Θεόδωρου Ν. Χαραγκιώνη η εταιρεία βρίσκεται σε τροχιά αναδιοργάνωσης. Η διοίκηση της εταιρείας εξετάζει το ενδεχόμενο της απορρόφησης της εταιρείας Ακροπόλ Σταθμοί Κυψέλης, συμφερόντων του Ομίλου Χαραγκιώνη, η οποία είναι και η κατασκευάστριας του υπόγειου σταθμού αυτοκινήτων που λειτουργεί στο ακίνητο της εταιρείας επί της οδού Ιουλιανού 33-35 και Γ Σεπτεμβρίου 76-78 Αθήνα. Η εταιρεία ανταποκρινόμενη στις προκλήσεις της εποχής και εκμεταλλευόμενη την ανοδική πορεία στις τιμές των ακινήτων μελετάει διάφορα επενδυτικά σχέδια που μπορούν να αποδώσουν κερδοφόρα αποτελέσματα. Η υλοποίηση των σχεδίων δεν είναι δυνατόν αν προβλεφθεί κατά πόσο θα επηρεάσει τις οικονομικές καταστάσεις ενώ η διοίκηση παρακολουθεί συνεχώς τις εξελίξεις τόσο στην οικονομική και παγκόσμια οικονομία όσο και στον κλάδο διαχείρισης ακινήτων προκειμένω να προβεί στις κατάλληλες διορθωτικές εγγραφές εφόσον κριθεί αναγκαίο.

Αφού σας εκθέσαμε τα ανωτέρω συμπληρωματικά στοιχεία της διαχείρισης και των προοπτικών της εταιρείας, παρακαλούμε για την έγκριση των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Αθήνα, 30 /06/2023

Το Διοικητικό Συμβούλιο,

Διευθύνων Σύμβουλος Νικηφόρος Π. Χαραγκιώνης Α.Δ.Τ.: ΑΕ 060099	Το Μέλος Νικηφόρος Θ. Χαραγκιώνης Α.Δ.Τ ΑΗ 064847

Οι Σημειώσεις (Προσάρτημα) από τη σελίδα 13 έως και τη σελίδα 19 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΜΟΥΣΕΙΟ ΒΙΚΤΩΡΙΑ ΑΕ
ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΤΗΣ 31ης Δεκεμβρίου 2022 - 15η Εταιρική χρήση (01.01.2022-31.12.2022)

Ποσά σε Ευρώ	31/12/2022	31/12/2021
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ		
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία		
Ενσώματα πάγια		
Μηχανολογικός εξοπλισμός	22,20	22,20
Λοιπός εξοπλισμός	15.785,23	16.322,61
Επενδύσεις σε ακίνητα	16.716.451,50	17.453.030,16
Σύνολο	16.732.258,93	17.469.374,97
Άυλα πάγια στοιχεία		
Λοιπά άυλα	191.509,40	191.575,51
Σύνολο	191.509,40	191.575,51
Προκαταβολές και μη κυκλοφορούντα στοιχεία υπό κατασκευή		
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία		
Συμμετοχές σε θυγατρικές, συγγενείς και κοινοπραξίες	123.840,00	123.840,00
Λοιπά	22.747,47	22.747,47
Σύνολο	146.587,47	146.587,47
Σύνολο μη κυκλοφορούντων	**17.070.355,80**	**17.807.537,95**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία		
Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές		
Εμπορικές απαιτήσεις	1.089.783,46	860.051,87
Δουλευμένα έσοδα περίοδου	0,00	0,00
Λοιπές απαιτήσεις	1.880.702,52	1.320.977,52
Προπληρωμένα έξοδα	7.550,40	0,00
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	712.380,86	952.005,22
Σύνολο	3.690.417,24	3.133.034,61
Σύνολο κυκλοφορούντων	**3.690.417,24**	**3.133.034,61**
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	**20.760.773,04**	**20.940.572,56**

Ποσά σε Ευρώ	31/12/2022	31/12/2021
ΠΑΘΗΤΙΚΟ		
Καθαρή θέση		
Καταβλημένα κεφάλαια		
Μετοχικό Κεφάλαιο	1.332.390,00	1.332.390,00
Υπέρ το άρτιο	8.045.198,00	8.045.198,00
Σύνολο	9.377.588,00	9.377.588,00
Αποθεματικά και αποτελέσματα εις νέο		
Αποθεματικά Νόμων ή καταστατικού	21,99	21,99
Αποτελέσματα εις νέο	(10.048.911,55)	(10.104.239,66)
Σύνολο	(10.048.889,56)	(10.104.217,67)
Σύνολο Καθαρής θέσης	**(671.301,56)**	**(726.629,67)**
Υποχρεώσεις		
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Δάνεια	211.000,00	211.000,00
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	537.001,52	429.400,29
Σύνολο	748.001,52	640.400,29
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Τραπεζικά δάνεια	17.001.008,58	17.234.935,25
Εμπορικές υποχρεώσεις	829.216,52	820.739,60
Λοιποί φόροι και τέλη	371.629,82	45.788,17
Οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης	753,90	1.514,35
Λοιπές υποχρεώσεις	285.776,31	412.377,08
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα		1.800,00
Έσοδα επόμενων χρήσεων	2.195.687,95	2.509.647,49
Σύνολο	20.684.073,08	21.026.801,94
Σύνολο υποχρεώσεων	**21.432.074,60**	**21.667.202,23**
Σύνολο καθαρής θέσης, προβλέψεων και υποχρεώσεων	**20.760.773,04**	**20.940.572,56**

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΕΩΣ ΤΗΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022

Ποσά σε Ευρώ	31/12/2022	31/12/2021
Κύκλος εργασιών (καθαρός)	1.971.460,69	1.716.671,00
Κόστος πωλήσεων	(1.422.549,47)	(1.260.977,16)
Μικτό αποτέλεσμα	**548.911,22**	**455.693,84**
Λοιπά συνήθη έσοδα	466.004,45	345.271,82
	1.014.915,67	800.965,66
Έξοδα διοίκησης	(325.465,16)	(249.408,37)
Έξοδα διάθεσης	-	-
Λοιπά έξοδα και ζημιές	(268.335,13)	(198.812,73)
Λοιπά έσοδα και κέρδη	1.948,12	2.220.821,23
Αποτελέσματα προ τόκων και φόρων	**423.063,50**	**2.573.565,79**
Πιστωτικοί τόκοι και συναφή έσοδα	23,10	-1.405,56
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	(367.758,49)	279,28
Αποτέλεσμα προ φόρων	**55.328,11**	**2.572.439,51**

Φόροι εισοδήματος	0,00	0,00
Αποτέλεσμα περιόδου μετά από φόρους	**55.328,11**	**2.572.439,51**

IV. ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ (σημειώσεις) ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

1. Γενικές Πληροφορίες

1. Επωνυμία: Μουσείο – Βικτώρια Ανώνυμη Εταιρία Κτηματική, Οικοδομική, Ανάπτυξης Ακινήτων και Συμμετοχών.
2. Νομικός τύπος: Ανώνυμη εταιρεία.
3. Περίοδος αναφοράς: 01.01.2022 - 31.12.2022
4. Διεύθυνση της έδρας: Γ ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΥ 76 ΑΘΗΝΑ ΤΚ 104-33
5. Αριθμός ΓΕ.ΜΗ.: 007160601000
6. Η διοίκηση εκτιμά ότι η παραδοχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας είναι ενδεδειγμένη για την κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.
7. Η εταιρεία δεν είναι σε εκκαθάριση.
8. Η εταιρεία ανήκει στην κατηγορία «μικρή» οντότητα και τηρεί διπλογραφικά βιβλία.
9. Τα ποσά των χρηματοοικονομικών καταστάσεων εκφράζονται σε ευρώ, που αποτελεί το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρείας.
10. Τα ποσά είναι σε Ευρώ και δεν έχουν στρογγυλοποιηθεί εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά.

2. Βασικές Λογιστικές Αρχές

2.1 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών και εκτιμήσεων (άρθρο 29, παρ.5 ΕΛΠ)

Η σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαιτεί όπως η Διοίκηση της Εταιρείας προβαίνει σε σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις, παραδοχές και κρίσεις που επηρεάζουν τα υπόλοιπα των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων και τις γνωστοποιήσεις, τη γνωστοποίηση ενδεχόμενων απαιτήσεων και υποχρεώσεων καθώς και τα παρουσιαζόμενα έσοδα και έξοδα. Τα πραγματικά αποτελέσματα ενδέχεται να διαφέρουν από τις εκτιμήσεις αυτές. Οι λογαριασμοί που επηρεάζονται από τις λογιστικές εκτιμήσεις είναι: α) πρόβλεψη για επισφαλείς απατήσεις β) προβλέψεις για παροχές στο προσωπικό και γ) φόροι εισοδήματος. Επίσης, οι σημαντικότερες λογιστικές πολιτικές είναι οι είναι τα εξής:

2.1.1 Ενσώματα πάγια

Αρχική αναγνώριση
Τα ενσώματα πάγια ακίνητα και λοιπός εξοπλισμός αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσης το οποίο περιλαμβάνει κάθε δαπάνη που απαιτείται για να έλθει το περιουσιακό στοιχείο στην παρούσα κατάσταση ή θέση ή επιδιωκόμενη χρήση.

Μεταγενέστερη επιμέτρηση
Μεταγενέστερα της αρχικής αναγνώρισης τα ενσώματα πάγια επιμετρούνται στο κόστος κτήσης, μείον αποσβέσεις και μείον ζημίες απομείωσης, όταν κρίνεται ότι αυτές (ζημίες απομείωσης) είναι μόνιμου χαρακτήρα. Τα ενσώματα πάγια αποσβένονται με τους παρακάτω συντελεστές απόσβεσης, που αντανακλούν την εκτιμώμενη ωφέλιμη οικονομική ζωή τους:

α/α	Περιγραφή	Συντελεστής απόσβεσης
(1)	Επενδύσεις σε ακίνητα	4%
(2)	Λοιπός εξοπλισμός	10% -20%

2.1.2 Άυλα πάγια

Τα άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσης. Μεταγενέστερα της αρχικής αναγνώρισης τα άυλα στοιχεία με περιορισμένη ωφέλιμη οικονομική ζωή επιμετρώνται στο κόστος κτήσης μείον αποσβέσεις και μείον ζημίες απομείωσης, όταν κρίνεται ότι αυτές (ζημίες απομείωσης) είναι μόνιμου χαρακτήρα. Η απόσβεση των άυλων στοιχείων με συμβατικά καθοριζόμενο χρόνο χρήσης γίνεται εντός του χρόνου αυτού. Για τα στοιχεία χωρίς συμβατικά καθοριζόμενο χρόνο χρήσης, οι αποσβέσεις διενεργούνται με βάση την εκτιμώμενη ωφέλιμη οικονομική ζωή τους.
Σύμφωνα με την παράγραφο 5 του άρθρου 37 του Ν.4308 τα κονδύλια του ισολογισμού που δεν πληρούν τα κριτήρια αναγνώρισης του παρόντος νόμου, αλλά αναγνωρίζονταν με το προηγούμενο λογιστικό πλαίσιο, δύναται να συνεχίσουν να εμφανίζονται στον ισολογισμό μετά την 31η Δεκεμβρίου 2014 και μέχρι την ολοσχερή απόσβεσή τους, βάσει των κείμενων φορολογικών διατάξεων ή την καθ' οιονδήποτε τρόπο διάθεσή τους.

2.1.3 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, επιμετρώνται στο κόστος κτήσης μείον ζημίες απομείωσης, όταν κρίνεται ότι αυτές (ζημίες απομείωσης) είναι μόνιμου χαρακτήρα. Ειδικότερα, μεταγενέστερα στοιχεία της αρχικής αναγνώρισης τα έντοκα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρώνται στο αποσβέσιμο κόστος με τη χρήση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου ή με την σταθερή μέθοδο, αντί του κόστους κτήσης, εάν η μέθοδος του αποσβέσιμου κόστους έχει σημαντική επίπτωση στα ποσά των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

2.1.4 Διάθεση ενσώματων, άυλων και χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Κατά την διάθεση των ενσώματων, άυλων και χρηματοοικονομικών πάγιων περιουσιακών στοιχείων, η διαφορά μεταξύ λογιστικής αξίας και τιμήματος διάθεσης αυτών, αναγνωρίζεται ως κέρδος/ζημία στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

2.1.5 Εμπορικές και Λοιπές απαιτήσεις

Οι εμπορικές απαιτήσεις και οι λοιπές απαιτήσεις επιμετρώνται στο κόστος κτήσης μείον τις εκτιμώμενες ζημίες απομείωσης. Οι ζημιές απομείωσης αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων και αναστρέφονται ως κέρδη σε αυτή, όταν συνθήκες που τις προκάλεσαν πάψουν να υφίστανται.

2.1.6 Αποθέματα

Τα αποθέματα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσης. Το κόστος κτήσης των αποθεμάτων περιλαμβάνει το σύνολο των δαπανών που απαιτούνται για να φτάσουν αυτά στην παρούσα θέση και κατάστασή τους. Το κόστος παραγωγής προϊόντος προσδιορίζεται με μία από τις γενικά αποδεκτές μεθόδους κοστολόγησης και περιλαμβάνει: α) Το κόστος πρώτων υλών, αναλώσιμων υλικών, εργασίας και άλλο κόστος που σχετίζεται άμεσα με το εν λόγο στοιχείο και β) μία εύλογη αναλογία σταθερών και μεταβλητών εξόδων που σχετίζονται έμμεσα με το εν λόγο στοιχείο, στο βαθμό που τα έξοδα αυτά αναφέρονται στην περίοδο παραγωγής. Τα κόστη διανομής και διοίκησης δεν επιβαρύνουν το κόστος παραγωγής.
Μετά την αρχική αναγνώριση, τα αποθέματα επιμετρώνται στην κατ' είδος χαμηλότερη αξία μεταξύ κόστους κτήσης και καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας.

Το κόστος κτήσης του τελικού αποθέματος:
α) Προσδιορίζεται, σύμφωνα με τη μέθοδο του μέσου σταθμικού όρου.
β) Η ίδια μέθοδος χρησιμοποιείται για όλα τα αποθέματα που έχουν παρόμοια φύση και χρήση από την οντότητα. Για αποθέματα με διαφορετική φύση ή χρήση διαφορετικές μέθοδοι μπορεί να δικαιολογούνται.
γ) Το κόστος αποθεμάτων που δεν είναι συνήθως αντικατάστατα, καθώς και των αγαθών ή υπηρεσιών που παράγονται για ειδικά έργα, προσδιορίζεται με την μέθοδο του εξατομικευμένου κόστους.

2.1.7 Προκαταβολές

Οι προκαταβολές αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσης (καταβαλλόμενα ποσά). Μεταγενέστερα επιμετρώνται στο αρχικό κόστος κτήσης, μείον τα χρησιμοποιηθέντα ποσά βάσει της αρχής του δουλευμένου και τυχόν ζημίες απομείωσης.

2.1.8 Προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους

Ειδικότερα, οι προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους μετά την έξοδο από την υπηρεσία, αναγνωρίζονται και επιμετρώνται είτε στα προκύπτοντα από την νομοθεσία ονομαστικά ποσά κατά την ημερομηνία του Ισολογισμού είτε με βάση αποδεκτή αναλογιστική μέθοδο, εάν η αναλογιστική μέθοδος έχει σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

2.1.9 Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται αρχικά στο οφειλόμενο ποσό τους. Επιμετρούνται στο τέλος της χρήσης στα ονομαστικά τους ποσά, εκτός από τις μακροπρόθεσμες λήξεως, οι οποίες αποτιμούνται στο αποσβέσιμο κόστος με την μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου (ή με την σταθερή μέθοδο).

2.1.10 Μη χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

Οι **χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις** αναγνωρίζονται αρχικά στο οφειλόμενο ποσό τους. Επιμετρούνται στο τέλος της χρήσης στα ονομαστικά τους ποσά, εκτός από τις μακροπρόθεσμες λήξεως, οι οποίες αποτιμούνται στο αποσβέσιμο κόστος με την μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου (ή με την σταθερή μέθοδο).

Οι **μη χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις** αναγνωρίζονται αρχικά και επιμετρούνται μεταγενέστερα στο ονομαστικό ποσό που αναμένεται να απαιτηθεί για το διακανονισμό τους.

2.1.11 Καθαρή θέση

Η καθαρή θέση της εταιρείας αποτελείται από το καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο, την υπέρ το άρτιο έκδοση μετοχών, τα σχηματισθέντα από προηγούμενα έτη τακτικά αποθεματικά και συσσωρευμένα αποτελέσματα.

2.1.12 Φόροι εισοδήματος

2.1.12.1 Τρέχων φόρος

Ο τρέχων φόρος εισοδήματος αναγνωρίζεται ως έξοδο στην κατάσταση αποτελεσμάτων και περιλαμβάνει τον φόρο εισοδήματος που προκύπτει βάσει της φορολογικής νομοθεσίας και τις διαφορές φορολογικού ελέγχου για φόρο εισοδήματος και προσαυξήσεις.

2.1.12.2 Αναβαλλόμενοι Φόροι

Η εταιρεία έχει επιλέξει να μην αναγνωρίζει αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

2.1.13 Έσοδα

Τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών αναγνωρίζονται με βάση το ποσοστό ολοκλήρωσης και εφόσον θεωρείται σφόδρα πιθανή η εισροή του οικονομικού οφέλους της συναλλαγής. (ή) Εναλλακτικά και όταν δεν υπάρχει ουσιώδης επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών επιμετρούνται με την μέθοδο της ολοκληρωμένης σύμβασης.

Τα έσοδα από κατασκευαστικά συμβόλαια καταχωρούνται με τη μέθοδο του ποσοστού ολοκληρώσεως ή με τη μέθοδο της ολοκληρωμένης συμβάσεως.

Τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών και κατασκευαστικά συμβόλαια καταχωρίζονται με τη μέθοδο της ολοκληρωμένης συμβάσεως.

2.1.14 Έξοδα

Τα έξοδα αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων βάσει της αρχής του δουλευμένου.

2.1.15 Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα

Οι συναλλαγές σε ξένο νόμισμα μετατρέπονται κατά την αρχική αναγνώριση σε Ευρώ (€) (το νόμισμα στο οποίο καταρτίζονται οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας) με την ισχύουσα συναλλαγματική ισοτιμία κατά τη συναλλαγή. Στο τέλος κάθε περιόδου αναφοράς: (α) τα νομισματικά στοιχεία μετατρέπονται με την ισοτιμία κλεισίματος της ημερομηνίας του ισολογισμού, (β) τα μη νομισματικά στοιχεία που εκφράζονται σε ξένο νόμισμα και επιμετρώνται στο κόστος κτήσεως, μετατρέπονται με την ισοτιμία της αρχικής αναγνώρισης. Οι συναλλαγματικές διαφορές που προκύπτουν από το διακανονισμό νομισματικών στοιχείων ή από τη μετατροπή τους με ισοτιμία διαφορετική από την ισοτιμία μετατροπής κατά την αρχική αναγνώριση ή κατά τη σύνταξη προγενέστερων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα της περιόδου που προκύπτουν.

2.1.16 Μισθώσεις

Μισθώσεις στις οποίες ουσιαστικά όλοι οι κίνδυνοι και οι ωφέλειες της ιδιοκτησίας διατηρούνται από τους εκμισθωτές ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Οι λοιπές μισθώσεις κατατάσσονται ως χρηματοδοτικές μισθώσεις.

Λειτουργικές μισθώσεις

Εισπράξεις και πληρωμές που προκύπτουν από λειτουργικές μισθώσεις καταχωρούνται στα αποτελέσματα, με βάση ένα σταθερό ρυθμό κατά την διάρκεια της μίσθωσης. Η εταιρεία δεν έχει χρηματοδοτικές μισθώσεις.

2.1.17 Μεταβολές λογιστικών πολιτικών, λογιστικών εκτιμήσεων και διορθώσεις λαθών

Οι μεταβολές των λογιστικών πολιτικών και οι διορθώσεις λαθών, αναγνωρίζονται αναδρομικά με τη διόρθωση:
α) Των λογιστικών αξιών των περιουσιακών στοιχείων, των υποχρεώσεων και της καθαρής θέσης, για την σωρευτική επίδραση της μεταβολής κατά την έναρξη και λήξη της συγκριτικής και της τρέχουσας περιόδου, και
β) Των εσόδων, κερδών, εξόδων και ζημιών, όσον αφορά την επίδραση επί των λογιστικών μεγεθών της συγκριτικής περιόδου.
Οι μεταβολές των λογιστικών εκτιμήσεων αναγνωρίζονται στην περίοδο στην οποία διαπιστώνεται ότι προκύπτουν και επηρεάζουν αυτή την περίοδο και μελλοντικές περιόδους, κατά περίπτωση. Οι αλλαγές αυτές δεν αναγνωρίζονται αναδρομικά.

Η διόρθωση των λαθών διενεργείται άμεσα κατά τον εντοπισμό τους.

Η πρώτη εφαρμογή των κανόνων επιμέτρησης και σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων αντιμετωπίστηκε ως αλλαγή λογιστικής πολιτικής.

3. Ενσώματα και άυλα πάγια

Τα Ενσώματα και άυλα πάγια αναλύονται ως ακολούθως:

Πίνακας παγίων 1/1-31/12/2022	Επενδύσεις σε ακίνητα						
Αξία κτήσης	Γη - Οικόπεδα	Κτίρια	Σύνολο	Μηχανολογικός εξοπλισμός	Λοιπός εξοπλισμός	Λοιπά άυλα	Σύνολο παγίων
Συντελεστής απόσβεσης		4%		0,1	10% - 20%	10%	
Κόστος κτήσης 31.12.2020	3.881.255,74	20.949.763,09	24.831.018,83	220,00	90.177,84	1.078.671,90	26.000.088,57
Προσθήκες 01.01.2021 - 31.12.2021	0,00	709.362,33	709.362,33	0,00	0,00	0,00	709.362,33
Κόστος κτήσης 31.12.2021	3.881.255,74	21.659.125,42	25.540.381,16	220,00	90.177,84	1.078.671,90	26.709.450,90
Προσθήκες 01.01.2022 - 31.12.2022		129.800,62	129.800,62	0,00	0,00	0,00	129.800,62
Κόστος κτήσης 31.12.2022	3.881.255,74	21.788.926,04	25.670.181,78	220,00	90.177,84	1.078.671,90	26.839.251,52
Αποσβέσεις							
Σωρευμένες αποσβέσεις 01.01.2020	0,00	7.249.282,65	7.249.282,65	197,80	73.155,67	887.030,28	8.209.666,40
Αποσβέσεις 01.01.2021- 31.12.2021	0,00	838.068,33	838.068,33	0,00	699,56	66,11	838.834,00
Σωρευμένες αποσβέσεις 31.12.2021	0,00	8.087.350,98	8.087.350,98	197,80	73.855,23	887.096,39	9.048.500,40
Αποσβέσεις 01.01.2022- 31.12.2022	0,00	866.379,30	866.379,30	0,00	537,38	66,11	866.982,79
Σωρευμένες αποσβέσεις 31.12.2022	0,00	8.953.730,28	8.953.730,28	197,80	74.392,61	887.162,50	9.915.483,19
Λογιστική αξία 31.12.2019	**3.881.255,74**	**13.571.774,44**	**17.453.030,18**	**22,20**	**16.322,61**	**191.575,51**	**17.660.950,50**
Λογιστική αξία 31.12.2020	**3.881.255,74**	**12.835.195,76**	**16.716.451,50**	**22,20**	**15.785,23**	**191.509,40**	**16.923.768,33**

4. Μετοχικό κεφάλαιο και ίδια κεφάλαια

Παρατίθεται ανάλυση του ολοσχερώς καταβλημένου μετοχικού κεφαλαίου και των ιδίων κεφαλαίων:

	Αριθμός Μετοχών	Ονομαστική Αξία	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποθεματικό Αναπροσαρμογής	Υπέρ το άρτιο	Αποτελέσματα εις νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο 01.01.2021	44.413,00	30,00	1.332.390,00	21,99	8.045.198,00	-12.676.679,17	-3.299.069,18
Μεταβολές Χρήσης 2021						2.572.439,51	2.572.439,51
Υπόλοιπο 31.12.2021	44.413,00	30,00	1.332.390,00	21,99	8.045.198,00	-10.104.239,66	-726.629,67
Μεταβολές Χρήσης 2022			0,00		0,00	55.328,11	55.328,11
Υπόλοιπο 31.12.2022	44.413,00	30,00	1.332.390,00	21,99	8.045.198,00	-10.048.911,55	-671.301,56

5. Προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους

Η εταιρεία δεν έχει σχηματίσει πρόβλεψη για αποζημίωση σε εργαζομένους βάσει Ν.2112/1920 καθώς η εταιρεία δεν απασχολεί προσωπικό.

6. Πληροφορίες σε σχέση με το προσωπικό

Ο μέσος όρος προσωπικού της εταιρείας κατά την χρήση που λήγει 31.12.2022 είναι 0. Η εταιρείας δεν απασχόλησε προσωπικό όπως και την χρήση του 2021

7. Εγγυήσεις και εμπράγματες ασφάλειες που έχουν χορηγηθεί από την Εταιρεία

Η Εταιρεία έχει εγγράψει τις παρακάτω υποθήκες επί των επενδύσεων σε ακίνητα που διαθέτει:

- Εγγραφή Υποθήκης της EUROBANK στο ακίνητο επί της οδού Ιουλιανού 33-35 & Γ' Σεπτεμβρίου 74-78, 104 34 Αθήνα α) Ιδιοκτησία ΓΚΑΡΑΖ -7,-6,-5,-4,-3,-2,-1, β) Οριζόντια Ιδιοκτησία Άνω δομής (ισόγειο, Α', Β', Γ', Δ', Ε' όροφος) και τμημάτων υπογείων -1,-2 και ημιυπόγειου. Πράξη Εγγραφής 18673 / 2008 Αξία €14.300.000,00.

- Εγγραφή Υποθήκης β' τάξεως της EUROBANK επί της οδού Ιουλιανού 33-35 & Γ' Σεπτεμβρίου 74-78, 104 34 Αθήνα στις α) Ιδιοκτησία ΓΚΑΡΑΖ -7,-6,-5,-4,-3,-2,-1 υπογείων, ημιυπόγειου και ισογείου, β) Οριζόντια Ιδιοκτησία Άνω δομής (ισόγειο, Α', Β', Γ', Δ', Ε' όροφος) και τμημάτων υπογείων -1,-2 και ημιυπόγειου. Πράξη Εγγραφής 19874/2009. Αξίας €1.690.000,00
- Εγγραφή Υποθήκης γ τάξεως της EUROBANK επί της οδού Ιουλιανού 33-36 & Γ Σεπτεμβρίου 74-76 Αθήνα α) Ιδιοκτησία ΓΚΑΡΑΖ -7,-6,-5,-4,-3,-2,-1 υπογείων, ημιυπόγειου και ισογείου, β) Οριζόντια Ιδιοκτησία Άνω δομής (ισόγειο, Α', Β', Γ', Δ', Ε' όροφος) και τμημάτων υπογείων -1,-2 και ημιυπόγειου Πράξη Εγγραφής 19875/2009 Αξίας €3.510.000,00
- Εγγραφή Προσημείωσης Υποθήκης της Eurobank στις Οριζόντιες ιδιοκτησίες: στο ακίνητο επί της οδού Γ Σεπτεμβρίου 76, 104 34Αθήνα, Διαμέρισμα Α3 επιφανείας 50,00τ.μ., Κατάστημα Κ1 επιφανείας 135,70τ.μ., με υπόγειο χώρο Υ1 επιφανείας 141,00τ.μ., πατάρι επιφανείας 67,80τ.μ. και χώρο "Αποθήκη καταστήματος Κ1" επιφανείας 23,00τ.μ., Διαμέρισμα Α2 επιφανείας 108,00τ.μ.,Διαμέρισμα Ι1 επιφανείας 22,15τ.μ., Κατάστημα Κ2 επιφανείας 112,85τ.μ. με υπόγειο χώρο Υ2 επιφανείας 113,50τ.μ Πράξη Εγγραφής 26109Σ / 2011 αξίας €2.000.000,00

8. Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις ληξιπρόθεσμες μετά από 5 έτη

Το κονδύλι του Ισολογισμού "Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις" ποσού ευρώ 423.170,29 αφορά ληφθείσες εγγυήσεις μισθώσεων και ευρώ 9.000,00 εγγύηση καλής εκτέλεσης έργου .

9. Χρηματοοικονομικές δεσμεύσεις, εγγυήσεις και ενδεχόμενες επιβαρύνσεις (ενδεχόμενες υποχρεώσεις) εκτός ισολογισμού

9.1 Χρηματοοικονομικές δεσμεύσεις

Η Εταιρεία δεν έχει χρηματοοικονομικές δεσμεύσεις.

9.2 Εγγυήσεις

Η Εταιρεία δεν έχει χορηγήσει εγγυητικές επιστολές.

9.3 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Για τις χρήσεις 2010 έως 2022 η εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές με συνέπεια να υπάρχει το ενδεχόμενο επιβολής πρόσθετων φόρων και προσαυξήσεων κατά το χρόνο που θα εξετασθούν και οριστικοποιηθούν. Για την εταιρεία έχει εκδοθεί στις 07/04/2023 εντολή ελέγχου για τα έτη 2019-2020. Η Εταιρεία δεν έχει σχηματίσει σχετική πρόβλεψη στις οικονομικές της καταστάσεις αναφορικά με το θέμα αυτό, αλλά εκτιμάται ότι οι πιθανές φορολογικές υποχρεώσεις που θα προκύψουν δεν θα έχουν ουσιαστική επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις.

10. Προτεινόμενη διάθεση κερδών

Δεν υπάρχουν κέρδη προς διάθεση λόγω συσσωρευμένων ζημιών. Η εταιρεία δεν αναγνωρίζει αναβαλλόμενους φόρους και ως εκ τούτο για τις μεταφερόμενες φορολογικές ζημίες δεν αναγνωρίζεται κανένα δικαίωμα έναντι του Ελληνικού Δημοσίου.

11. Προκαταβολές και πιστώσεις προς τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου

Το χρεωστικό υπόλοιπο της Ειρήνης Θ.Χαραγκιώνη για παραχώρηση χώρου ανέρχεται σε ποσό ευρώ 61,50.
Το χρεωστικό υπόλοιπο του Νικηφόρου Θ. Χαραγκιώνη από προκαταβολή σύμβασης τεχνικού ασφαλείας ανέρχεται σε ποσό ευρώ 627,50.

12. Λοιπά έξοδα και ζημίες – λοιπά έσοδα και κέρδη

Το κονδύλι "λοιπά έξοδα και ζημίες" την Κατάστασης Αποτελεσμάτων αναλύεται ως εξής παρακάτω:

81.00.00.000	Φορολογικά πρόστιμα για καθυστερ.πληρωμή	63.644,16
81.00.92.000	Τέλος επιτηδεύματος (Αρθρου 31,Ν.3986/11	1.000,00
81.00.99.000	Λοιπά έκτακτα και ανόργανα έξοδα	187,00

Το κονδύλι "λοιπά έσοδα και κέρδη" την Κατάστασης Αποτελεσμάτων αναλύεται ως εξής παρακάτω:

81.01.02.100	Αποζημιώσεις από Υλικές ζημιές	1.900,00
81.01.99.000	Λοιπά έκτακτα και ανόργανα έσοδα	48,12

13. Παραδοχή της συνέχισης της δραστηριότητας

Δεν υπάρχουν παράγοντες που θέτουν σε κίνδυνο την προοπτική της οντότητας ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα, καθώς η εταιρεία διενήργησε σχετική αξιολόγηση και δεν εντόπισε παράγοντες που θέτουν σε κίνδυνο την προοπτική της ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα. Η Εταιρεία λειτουργεί με την παραδοχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας. Η προβλεπόμενη πορεία της Εταιρείας παρόλες τις δυσκολίες τόσο στον χώρο της διαχείρισης ακινήτων όσο και στην ελληνική οικονομία, προβλέπεται ανοδική λόγω των νέων επενδυτικών πρωτοβουλιών που προτίθεται να αναλάβει. Παράλληλα ολοκληρώθηκε η συμφωνία αναδιάρθρωσης της Εταιρίας ως μέρος της συνολικής αναδιάρθρωσης του Ομίλου Χαραγκιώνη στη δανειακή σχέση του με τη Eurobank Ergasias ΑΕ με ευνοϊκούς όρους επιτοκίου και καταβολής κεφαλαίου για τα επόμενα 10 έτη.

14. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού

Στην σκιά της σημαντικής για τον Όμιλο, απώλειας του Προέδρου του, του αείμνηστου Θεόδωρου Ν. Χαραγκιώνη η εταιρεία βρίσκεται σε τροχιά αναδιοργάνωσης. Η διοίκηση της εταιρείας εξετάζει το ενδεχόμενο της απορρόφησης της εταιρείας Ακροπόλ Σταθμοί Κυψέλης, συμφερόντων του Ομίλου Χαραγκιώνη, η οποία είναι και η κατασκευάστριας του υπόγειου σταθμού αυτοκινήτων που λειτουργεί στο ακίνητο της εταιρείας επί της οδού Ιουλιανού 33-35 και Γ Σεπτεμβρίου 76-78 Αθήνα. Η εταιρεία ανταποκρινόμενη στις προκλήσεις της εποχής και εκμεταλλευόμενη την ανοδική πορεία στις τιμές των ακινήτων μελετάει διάφορα επενδυτικά σχέδια που μπορούν να αποδώσουν κερδοφόρα αποτελέσματα. Η υλοποίηση των σχεδίων δεν είναι δυνατόν αν προβλεφθεί κατά πόσο θα επηρεάσει τις οικονομικές καταστάσεις ενώ η διοίκηση παρακολουθεί συνεχώς τις εξελίξεις τόσο στην οικονομική και παγκόσμια οικονομία όσο και στον κλάδο διαχείρισης ακινήτων προκειμένω να προβεί στις κατάλληλες διορθωτικές εγγραφές εφόσον κριθεί αναγκαίο.

Αθήνα, 30 Ιουνίου 2023

Διευθύνων Σύμβουλος	Το Μέλος	Ο προϊστάμενος Λογιστηρίου
Νικηφόρος Π. Χαραγκιώνης	Νικηφόρος Θ. Χαραγκιώνης	Γεώργιος Α. Πυρλής
Α.Δ.Τ.: ΑΕ 060099	Α.Δ,Τ. 064847	Άδεια Α τάξεως 0001543
		ΑΛΤ: ΑΜ 050868