Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2024.06.25 14:25:33 EEST
Reason: Automated Registration Process by Greek General Business Registry
Location: Athens

ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ Γ.Ε.ΜΗ. ΚΑΙ ΥΜΣ
Αρμόδια Υπηρεσία ΓΕΜΗ: ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ
Τηλέφωνο: 2103604815-9
E-mail: info@acci.gr

Αθήνα,25/06/2024
Αριθ. Πρωτ.:3311573

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **Plaza Hotel Skiathos Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία**, το διακριτικό τίτλο **Plaza Hotel Skiathos M.A.E.** και αριθμό ΓΕΜΗ **121591844000**.

Την **25/06/2024** καταχωρήθηκαν αυτοματοποιημένα στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) τα κατωτέρω στοιχεία:

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 4248581 οι εγκεκριμένες από την 21/06/2024 Γενική Συνέλευση οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται για τη χρήση 01/01/2023 έως 31/12/2023.

Β) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 4248582 η από 21/06/2024 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης σύμφωνα με την οποία ορίστηκαν για τον έλεγχο των Οικονομικών καταστάσεων της χρήσης από 01/01/2024 έως 31/12/2024:

- Η ελεγκτική εταιρεία «**ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.»**, Α.Φ.Μ. 094316657-Δ.Ο.Υ. , Αρ. ΓΕΜΗ 710901000, και (Δ/νση : null null ΤΚ ,), με αριθμό μητρώου ΣΟΕΛ 107.

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 26 του ν.4919/2022 με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου.

Plaza Hotel Skiathos Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία

ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

για τη χρήση από 01 Ιανουαρίου 2023 έως 31 Δεκεμβρίου 2023

Plaza Hotel Skiathos M.A.E.

Αρ.ΓΕΜΗ - 121591844000

Αλ. Πάντου 25, Καλλιθέα

Ιούνιος 2024

Περιεχόμενα

Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας **3**
ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ **9**
Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις **13**
Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης **14**
Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων **15**
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων **16**
Κατάσταση Ταμειακών Ροών **17**
Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων **18**
1. Γενικές πληροφορίες 18
2. Αρχές σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων 18
3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου 24
4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης 26
5. Επενδύσεις σε ακίνητα 27
6. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις 29
7. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα 29
8. Μετοχικό κεφάλαιο 29
9. Αποθεματικά 30
10. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις 30
11. Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων 30
12. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα 31
13. Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ) 31
14. Λοιπά λειτουργικά έξοδα 31
15. Φόροι 32
16. Ανειλημμένες υποχρεώσεις 32
17. Υφιστάμενα εμπράγματα βάρη 32
18. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη 33
19. Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις 34
20. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού 34

Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας

Κυρίες και Κύριοι Μέτοχοι,

Με βάση τις διατάξεις του άρθρου 150 του Ν.4548/2018, σας παραθέτουμε την Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας «Plaza Hotel Skiathos Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία» (διακριτικός τίτλος «Plaza Hotel Skiathos Μ.Α.Ε.») για τη διαχειριστική χρήση 2023.

Η Εταιρεία «Plaza Hotel Skiathos Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία» (η Εταιρεία) συστάθηκε την 29.01.1986 με την επωνυμία «ΑΦΟΙ Ν.ΚΑΣΙΔΟΚΩΣΤΑ – Τουριστικές, Εμπορικές, Ξενοδοχειακές Επιχειρήσεις ΣΚΙΑΘΟΥ Ανώνυμος Εταιρεία» και είναι καταχωρημένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 121591844000.

Στις 3 Μαρτίου 2020, η εταιρεία BriQ Properties Α.Ε.Ε.Α.Π. προχώρησε στην απόκτηση του 100% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας και την 31.03.2020 καταχωρήθηκε στο ΓΕΜΗ, η τροποποίηση του καταστατικού της Εταιρείας με την αλλαγή της επωνυμίας της σε "Plaza Hotel Skiathos Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία" με διακριτικό τίτλο Plaza Hotel Skiathos Μ.Α.Ε..

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις συντάχθηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.).

Κατά τη διάρκεια της χρήσης αυτής, οι δραστηριότητες της Εταιρείας υπήρξαν σύμφωνες με την ισχύουσα νομοθεσία και τους σκοπούς της, όπως ορίζονται από το καταστατικό της.

Στο διαδικτυακό τόπο της μητρικής εταιρείας www.briqproperties.gr αναρτώνται οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και των λοιπών ενοποιούμενων μη εισηγμένων θυγατρικών εταιρειών του Ομίλου.

Σύμφωνα με τα προβλεπόμενα από τη νομοθεσία, η παρούσα έκθεση περιλαμβάνει τα ακόλουθα μέρη:

1) Απολογισμό για τη χρήση από 1η Ιανουαρίου 2023 έως 31η Δεκεμβρίου 2023
2) Σημαντικά γεγονότα κατά την κλειόμενη χρήση
3) Προοπτικές, κυριότερους κινδύνους και αβεβαιότητες
4) Σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη
5) Λοιπές πληροφορίες

ΑΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΗΣ 2023

Το 2023 η παγκόσμια και η ευρωπαϊκή οικονομία έδειξαν σημάδια επιβράδυνσης εν μέσω διατηρούμενων, αν και αποκλιμακούμενων, πληθωριστικών πιέσεων, μεταβλητότητας στις χρηματοπιστωτικές αγορές και γεωπολιτικής αβεβαιότητας. Ο πόλεμος στην Ουκρανία σε συνδυασμό με την κλιμακούμενη σύγκρουση στη Μέση Ανατολή και τις επιπτώσεις τους στην περιφερειακή και παγκόσμια σταθερότητα και ασφάλεια συνεχίζουν να επηρεάζουν αρνητικά την παγκόσμια και ευρωπαϊκή οικονομία στην οποία οι γεωπολιτικοί κίνδυνοι, οι ανησυχίες για τις τιμές ενέργειας, τον ενεργειακό εφοδιασμό και οι πληθωριστικές πιέσεις έχουν αυξηθεί. Στο πεδίο της νομισματικής πολιτικής η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα (ΕΚΤ) έχει προχωρήσει σε δέκα αυξήσεις επιτοκίων το 2022 και το 2023, με πιο πρόσφατη αυτή του Σεπτεμβρίου 2023, αυξάνοντας τα τρία βασικά επιτόκια της ΕΚΤ κατά 450 μονάδες βάσης συνολικά.

Στο εν λόγω περιβάλλον έντονων προκλήσεων, η ελληνική οικονομία επέδειξε ανθεκτικότητα καθώς ο πραγματικός ρυθμός μεγέθυνσης στην Ελλάδα διαμορφώθηκε στο 2,0%, υπεραποδίδοντας για τρίτο έτος στη σειρά έναντι της Ευρωζώνης, παρά ταύτα ο ρυθμός μεγέθυνσης ήταν μικρότερος του αναμενομένου. Σε αυτό συνετέλεσαν η χαμηλότερη του αναμενομένου αύξηση των επενδύσεων, οι επιπτώσεις των πλημμυρών στη Θεσσαλία και η ήπια ενίσχυση των εξαγωγών λόγω του δυσμενούς διεθνούς οικονομικού περιβάλλοντος. Έτσι, σύμφωνα με την εκτίμηση της ΕΛΣΤΑΤ (Η Ελληνική Οικονομία – 8 Μαρτίου 2024) το ΑΕΠ του 2023 ανήλθε σε € 194,5 δισ. έναντι € 190,7 δισ. το 2022. Οι μεταβολές στοιχείων που οδήγησαν στην ανωτέρω μέτρηση προκύπτουν από τις εξαγωγές αγαθών και υπηρεσιών οι οποίες παρουσίασαν αύξηση κατά 2,1% σε σχέση με το 4ο τρίμηνο του 2022, στηριγμένες κυρίως στις υπηρεσίες, καθώς οι εξαγωγές αγαθών μειώθηκαν κατά 1,6%, ενώ οι εξαγωγές υπηρεσιών αυξήθηκαν κατά 4,7%. Σύμφωνα με τις εκτιμήσεις και τα στοιχεία της Ευρωπαϊκής Επιτροπής (εκτιμήσεις για 2024, έκθεση της 15.02.2024) η αύξηση του ΑΕΠ της χώρας αναμένεται να παραμείνει γενικά σταθερή στο 2,3% το 2024 και το 2025 ενώ ο ετήσιος πληθωρισμός βάσει του ΕνΔΤΚ αναμένεται να μειωθεί σταδιακά το 2024 και το 2025, σε 2,7% και 2% αντίστοιχα, αναφορικά με το 4,2% το 2023. Η αύξηση των πρωτογενών πλεονασμάτων, που προβλέπονται πάνω από 2% του ΑΕΠ την ίδια περίοδο, θα βοηθήσει το δημόσιο χρέος ως ποσοστό του ΑΕΠ να μειωθεί κάτω από το 150% του ΑΕΠ το 2025, μετά το εκτιμώμενο 160% του ΑΕΠ πέρυσι, παραταύτα η αύξηση του πραγματικού ΑΕΠ στην Ελλάδα με γρηγορότερο ρυθμό από ό,τι στην Ευρωζώνη, θα πρέπει να διατηρηθεί έτσι ώστε να μειωθεί απόσταση που χωρίζει την ελληνική οικονομία από τον μέσο όρος της Ευρωζώνης σε όρους πραγματικού κατά κεφαλήν προϊόντος-εισοδήματος.

Σημαντική θετική εξέλιξη για την ελληνική οικονομία αποτελεί το γεγονός ότι μέσα στο έτος, οι σημαντικοί και αναγνωρισμένοι από την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα οίκοι αξιολόγησης, «Standard & Poor's», «DBRS» και «Fitch» έδωσαν επενδυτική βαθμίδα στην Ελληνική Οικονομία. Με την πιο πρόσφατη επικαιροποίηση να έρχεται από τον οίκο «DBRS» την 08.03.2024, ο οποίος συνεχίζει να αξιολογεί με επενδυτική βαθμίδα BBB- με σταθερές προοπτικές το Ελληνικό αξιόχρεο.

Τον Σεπτέμβριο του 2023 (5-07.09.2023), το ακίνητο – ξενοδοχείο της Εταιρείας επλήγη από την κακοκαιρία DANIEL καθιστώντας το μη λειτουργικό μέχρι το τέλος της χρήσης του 2023. Μετά τον προσδιορισμό των ζημιών του κτηρίου, του εξοπλισμού του καθώς καθώς και την απώλεια του ενοικίου για το συγκεκριμένο διάστημα που το ξενοδοχείο υποχρεωτικά παρέμεινε κλειστό, σύμφωνα με την ασφαλιστή κάλυψη που έχει η Εταιρεία προσδιορίστηκε ασφαλιστική αποζημίωση ποσού € 432 χιλ.. Ποσό € 110 χιλ. καταβλήθηκε προκαταβολικά εντός του 2023 και το υπολειπόμενο ποσό καταβλήθηκε τον Απρίλιο του 2024. Οι ζημιές του ακινήτου έχουν αποκατασταθεί και το ξενοδοχείο είναι λειτουργικό για τη θερινή σεζόν του 2024.

Η Εταιρεία παρακολουθεί με υπευθυνότητα την αυξημένη γεωπολιτική αβεβαιότητα, τις πληθωριστικές πιέσεις στην οικονομία και τη σύσφιξη της νομισματικής πολιτικής και επανεκτιμά διαρκώς την κατάσταση και τις πιθανές επιπτώσεις της, και, στο μέτρο που αυτό είναι δυνατό, μεριμνά ώστε να λαμβάνονται έγκαιρα όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητες της Εταιρείας.

Σε αυτό το πλαίσιο, το μισθωτήριο της Εταιρείας αναπροσαρμόζεται με βάση τον πληθωρισμό, περιορίζοντας την έκθεση της Εταιρείας στις πληθωριστικές πιέσεις, καθώς αυξήσεις των εξόδων λόγω πληθωρισμού αντισταθμίζονται από αυξήσεις των εσόδων από μισθώματα.

Επίσης, η Εταιρεία δεν έχει δανεισμό και επομένως η αύξηση των επιτοκίων, που επηρεάζει την κτηματαγορά, δεν θα επηρεάσει τα χρηματοοικονομικά έξοδα.

Επενδύσεις σε Ακίνητα

Η Εταιρεία έχει στην κυριότητά της ένα ενιαίο συγκρότημα ξενοδοχείων το οποίο βρίσκεται στην Σκιάθο στο νομό Μαγνησίας, στη θέση Καναπίτσα και περιλαμβάνει κτίρια συνολικής επιφάνειας 3.843,13 τ.μ. σε οικόπεδο 10.454,78 τ.μ.. Η εύλογη αξία των επενδύσεων της Εταιρείας σε ακίνητα την 31 Δεκεμβρίου 2023, βάσει εκτίμησης του ανεξάρτητου τακτικού εκτιμητή «Savills ΕΛΛΑΣ Ι.Κ.Ε.», ήταν € 8.200 χιλ. έναντι αξίας € 8.500 χιλ. κατά την 31η Δεκεμβρίου 2022, εμφανίζοντας μείωση ποσού € 300 χιλ. που οφείλεται στην είσπραξη την 29.09.2023 του 25% της επιχορήγησης του ν. 4399/2016 στον οποίο έχει ενταχθεί η Εταιρεία αναφορικά με την ανακαίνιση και αναβάθμιση του ξενοδοχείου της η οποία ολοκληρώθηκε εντός της προηγούμενης χρήσης.

Έσοδα

Τα έσοδα από μισθώματα της Εταιρείας για την χρήση 2023 ανήλθαν σε € 330 χιλ. έναντι € 246 χιλ. της χρήσης 2022, παρουσιάζοντας αύξηση ποσού € 84 χιλ. ή 34,1%., κυρίως λόγω της πλήρους λειτουργίας του ξενοδοχείου για την καλοκαιρινή περίοδο του 2023 καθώς και της αναγνώρισης της ασφαλιστικής αποζημίωσης για απώλεια ενοικίου ποσού € 77χιλ για την περίοδο που το ξενοδοχείο υποχρεωτικά παρέμεινε κλειστό λόγω της κακοκαιρίας DANIEL η οποία προξένησε ζημιές στο ξενοδοχείο.

Κέρδη / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία

Η ζημιά της Εταιρείας από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία για τη χρήση 2023 ανήλθε σε € 35 χιλ. έναντι κέρδους σε € 396 χιλ. για τη χρήση 2022 (βλ. Σημείωση 5).

Λειτουργικά Έξοδα

Τα **Άμεσα Έξοδα σχετιζόμενα με Επενδύσεις σε Ακίνητα** (βλ. Σημείωση 12) για τη χρήση 2023 ανήλθαν σε € 25 χιλ. έναντι € 29 χιλ. για χρήση 2022, ενώ το κονδύλι που αφορά τον Ενιαίο Φόρο Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ) ανήλθε σε ποσό € 29 χιλ. για το 2023, έναντι € 23 χιλ. για χρήση 2022 (βλ. Σημείωση 13).

Τα **Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα** (βλ. Σημείωση 14) ανήλθαν σε € 24 χιλ. για τη χρήση 2023 έναντι € 29 χιλ. για χρήση 2022

Λειτουργικά Κέρδη / (Ζημιές) - Αποτελέσματα προ Φόρων

Το αποτέλεσμα εκμετάλλευσης της Εταιρείας για τη χρήση 2023 παρουσίασε κέρδη € 214 χιλ. έναντι € 593 χιλ. τη χρήση 2022, ενώ τα κέρδη προ φόρων ανήλθαν σε € 218 χιλ. έναντι 586 χιλ. τη χρήση 2022.

Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης Απόδοσης (EBITDA και Προσαρμοσμένο EBITDA)

Η Εταιρεία χρησιμοποιεί εναλλακτικούς δείκτες μέτρησης απόδοσης (ΕΔΜΑ) για την καλύτερη αξιολόγηση των οικονομικών της επιδόσεων. Παρουσιάζεται το μέγεθος «Κέρδη προ Τόκων, Φόρων και συνολικών Αποσβέσεων (EBITDA)», καθώς και το

μέγεθος «Προσαρμοσμένα κέρδη προ Τόκων, Φόρων και συνολικών Αποσβέσεων (Adjusted EBITDA)» που αναλύονται παρακάτω. Τα ανωτέρω μεγέθη θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη σε συνδυασμό με τα οικονομικά αποτελέσματα που έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ και σε καμία περίπτωση δεν αντικαθιστούν αυτά.

Τα προσαρμοσμένα Κέρδη προ Τόκων, Φόρων και Αποσβέσεων ανήλθαν σε € 250 χιλ. έναντι € 198 χιλ. της προηγούμενης χρήσης, εμφανίζοντας αύξηση 26,26%, όπως φαίνεται στον παρακάτω πίνακα:

	Από 01.01.20203 έως 31.12.2023	**Από 01.01.2022 έως 31.12.2022**
Κέρδη προ φόρων	**218**	**586**
Πλέον: Αποσβέσεις δικαιωμάτων	1	1
Πλέον: Καθαρά χρηματοοικονομικά (έσοδα) /έξοδα	(4)	7
Κέρδη προ φόρων, τόκων και συνολικών αποσβέσεων (EBITDA)	**215**	**594**
Μείον/Πλέον: Κέρδος/(Ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	35	(396)
Προσαρμοσμένα κέρδη προ Τόκων, Φόρων και Αποσβέσεων (Adjusted EBITDA)	**250**	**198**

Φόροι

Οι φόροι της Εταιρείας για τη χρήση 2023 ανήλθαν σε € 41 χιλ. όπως αναλύονται στην Σημείωση 15 έναντι € 12 χιλ. για τη χρήση 2022, παρουσιάζοντας αύξηση κατά € 29 χιλ., λόγω των αυξήσεων του επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (Επιτοκίου Αναφοράς).

Η Εταιρεία, από την ημερομηνία εξαγοράς της από την BriQ Properties ΑΕΕΑΠ φορολογείται με βάση το άρθρο 31 του ν.2778/1999 αναφορικά με τον τρόπο φορολόγησης των εταιρειών επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία. Οι διατάξεις του ανωτέρω άρθρου εφαρμόζονται και για τις θυγατρικές των Α.Ε.Ε.Α.Π. εταιρείες των περιπτώσεων δ' και ε' της παραγράφου 3 του άρθρου 22 του προαναφερθέντος νόμου και ισχύουν από την έναρξη εφαρμογής του ν. 4141/2013 (Α' 81). Πιο αναλυτικά, δεν υπόκεινται σε φόρο εισοδήματος αλλά φορολογούνται με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (Επιτοκίου Αναφοράς) προσαυξημένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα (10,0% * (Επιτόκιο αναφοράς της ΕΚΤ + 1,0%)), επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεών τους πλέον διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Σε περίπτωση μεταβολής του Επιτοκίου Αναφοράς, η προκύπτουσα νέα βάση υπολογισμού του φόρου ισχύει από την πρώτη ημέρα του επόμενου της μεταβολής μήνα.

Καθαρά Κέρδη μετά φόρων

Η Εταιρεία για τη χρήση 2023 παρουσιάζει κέρδη μετά φόρων, τα οποία βάση των ανωτέρω ανήλθαν σε € 177 χιλ. έναντι €574 χιλ. για τη χρήση 2022.

Τα καθαρά κέρδη μη συμπεριλαμβανομένων κερδών / (ζημιών) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία ανήλθαν σε ποσό € 212 χιλ. έναντι € 178 χιλ. της χρήσης 2022.

Στοιχεία Κατάστασης Χρηματοοικονομικής θέσης

Το **σύνολο των ιδίων κεφαλαίων** της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2023 ανέρχεται σε € 9.169 χιλ., από € 8.992 χιλ. για την προηγούμενη χρήση.

Τα **ταμειακά διαθέσιμα** της Εταιρείας 31η Δεκεμβρίου 2023 ανέρχονται σε € 434 χιλ. έναντι € 58 χιλ. των ταμειακών διαθεσίμων την 31η Δεκεμβρίου 2022.

Δείκτης Ρευστότητας

	31.12.2023		**31.12.2022**	
Δείκτης Ρευστότητας				
Κυκλοφορούν ενεργητικό	603	12,56x	129	2,58x
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	48		50	

Οι **δανειακές υποχρεώσεις** της Εταιρείας για το 2023 είναι μηδενικές ενώ κατά την 31.12.2022 ανέρχονταν σε € 1 χιλ..

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΚΛΕΙΟΜΕΝΗ ΧΡΗΣΗ

Εταιρικά γεγονότα

Τον Σεπτέμβριο του 2023 (5-07.09.2023.), το ακίνητο – ξενοδοχείο της Εταιρείας επλήγη από την κακοκαιρία DANIEL, καθιστώντας το μη λειτουργικό μέχρι το τέλος της χρήσης του 2023. Το ακίνητο ήταν ασφαλισμένο και στην Εταιρεία αποδόθηκε ασφαλιστική αποζημίωσή ποσού € 432 χιλ.. προκαταβολικά αποδόθηκε ποσό € 110 χιλ. το 2023 και το υπολειπόμενο ποσό καταβλήθηκε τον Απρίλιο του 2024. Οι ζημιές του ακινήτου έχουν αποκατασταθεί και το ξενοδοχείο είναι λειτουργικό για τη χρήση του 2024.

ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

1. Την 09.02.2024 η Εταιρεία με έκτακτη γενική συνέλευση των μετόχων της αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της κατά € 198 χιλ. με κεφαλαιοποίηση αφορολόγητου αποθεματικού ν. 1262/1982 και την έκδοση 147.914 νέων ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας € 1,34 η κάθε μία.
2. Την 18.04.2024 ολοκληρώθηκε η καταβολή της ασφαλιστικής αποζημίωσης από τις ζημιές από την κακοκαιρία DANIEL, συνολικού ποσού € 432 χιλ..
3. Την 22.04.2024 η Εταιρεία με έκτακτη γενική συνέλευση των μετόχων της αποφάσισε την μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της κατά € 501 χιλ. με την ακύρωση 374.000 ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας € 1,34 η κάθε μία.

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΓΙΑ ΤΟ 2024

Η Εταιρεία έχοντας μακροπρόθεσμο ορίζοντα στις επενδύσεις της, διαθέτοντας επαρκή ρευστότητα και μηδενικό δανεισμό έχει την δυνατότητα να ανταπεξέλθει στις σημερινές συνθήκες και να υλοποιήσει τα σχέδια ανάπτυξης.

Η Εταιρεία παρακολουθεί στενά τον τουριστικό κλάδο και αναπροσαρμόζει τη στρατηγική της σύμφωνα με τις προϋποθέσεις που δημιούργησαν οι πληθωριστικές πιέσεις στην οικονομία. Η άμεση έκθεση της Ελλάδας στον τουρισμό από τις γεωπολιτικές εντάσεις στην Ουκρανία, τη Μέση Ανατολή και την Ερυθρά Θάλασσα είναι σχετικά περιορισμένη. Θετικές κρίνονται οι προοπτικές και για το 2024 βάσει των πρόδρομων δεικτών. Σύμφωνα με την ALPHA BANK στο δελτίο της, οι προοπτικές αποτυπώνονται στις αισιόδοξες επιχειρηματικές προσδοκίες του κλάδου, στην ετήσια άνοδο των κρατήσεων αεροπορικών εισιτηρίων αλλά και στις συμφωνίες που έχουν συνάψει οι ξενοδοχειακές επιχειρήσεις. Επιπλέον, οι διεθνείς τουριστικές αφίξεις στο Διεθνή Αερολιμένα Αθηνών (ΔΑΑ) και στα περιφερειακά αεροδρόμια της χώρας αυξήθηκαν τον Μάρτιο κατά 23,5% και 16,1% αντίστοιχα σε σχέση με πέρυσι.

Βασική προτεραιότητα της Εταιρείας για το 2024 αποτελεί η ενεργή διαχείριση του χαρτοφυλακίου της προσφέροντας υπεραξία στους μετόχους σε συνδυασμό με την καταβολή εισοδήματος στους μέτοχους μέσω της διανομής μερίσματος.

Τέλος, η σταδιακή μείωση των επιτοκίων που προβλέπεται να ξεκινήσει στα μέσα του έτους αναμένεται να επιφέρει άμεση βελτίωση των αποτελεσμάτων της Εταιρείας μέσω της μείωσης του φόρου της Εταιρείας.

ΣΗΜΑΝΤΙΚΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ

Α) Κίνδυνος αγοράς

i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στην Ελλάδα, οι συναλλαγές της διενεργούνται σε (€) Ευρώ και συνεπώς δεν είναι εκτεθειμένη σε κινδύνους από ξένο νόμισμα.

ii) Μεταβολές στην Αξία των Ακινήτων

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από τη μεταβολή της αξίας ακινήτων που έχει αντίκτυπο στην κατάσταση αποτελεσμάτων και στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της. Για τη μείωση του κινδύνου αυτού, η Εταιρεία έχει συνάψει μακροχρόνια σύμβαση μίσθωσης, με αξιόπιστο μισθωτή. Στην τρέχουσα χρήση, η Εταιρεία κατέγραψε ζημιά από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία.

iii) Πληθωριστικός Κίνδυνος

Η έκθεση της Εταιρείας σε πληθωριστικό κίνδυνο είναι ελαχιστοποιημένη, καθώς τα επίπεδα δανεισμού της είναι μηδενικά, δεν έχει αναλάβει σημαντικές κεφαλαιουχικές υποχρεώσεις και επίσης στη σύμβαση μίσθωσης προβλέπεται ετήσια αναπροσαρμογή των ενοικίων που συνδέονται με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή. Τα έσοδα από μισθώματα υπόκεινται σε εποχικές διακυμάνσεις καθώς επιπλέον του μηνιαίου (βασικού) μισθώματος, υπάρχει και ποσοστό επί του υπερβάλλοντος τζίρου το οποίο υπολογίζεται στις αρχές κάθε έτους βάση τζίρου του προηγούμενου ημερολογιακού έτους.

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

Η έκθεση της Εταιρείας σε κίνδυνο μεταβολής επιτοκίων δεν είναι σημαντική λόγω της μηδενικής έκθεσής της σε δανεισμό και μέχρι την δημοσίευση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων είναι μηδενική.

Β) Πιστωτικός Κίνδυνος

Η Εταιρεία έχει συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τις απαιτήσεις από μισθώματα που προέρχονται από συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης και τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα. Η διαχείριση του πιστωτικού κινδύνου πραγματοποιείται κεντρικά, σε επίπεδο Ομίλου. Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλόμενων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις εφόσον αυτές καταστούν απαιτητές. Οι απαιτήσεις θεωρούνται σε αθέτηση με βάση το χρόνο κατά τον οποίο αυτές παραμένουν ανείσπρακτες αξιολογώντας παράλληλα την πιστοληπτική ικανότητα του πελάτη, την οικονομική του κατάσταση, την συναλλακτική συμπεριφορά του καθώς και άλλες παραμέτρους. Κατά την παρακολούθηση του πιστωτικού κινδύνου των πελάτων, οι πελάτες ομαδοποιούνται ανάλογα με τα πιστωτικά χαρακτηριστικά τους, τα χαρακτηριστικά ενηλικίωσης των απαιτήσεων τους και τα τυχόν προηγούμενα προβλήματα εισπραξιμότητας που έχουν επιδείξει. Ο Όμιλος χρησιμοποιεί πίνακα με τον οποίο υπολογίζει τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια ζωής των απαιτήσεων του. Ο πίνακας αυτός βασίζεται στην εμπειρία του παρελθόντος αλλά προσαρμόζεται με τρόπο τέτοιο ώστε να αντανακλά προβλέψεις για τη μελλοντική οικονομική κατάσταση των πελατών αλλά και του οικονομικού περιβάλλοντος (π.χ. πληθωριστικές και επιτοκιακές διακυμάνσεις).

Η Εταιρεία έχει σημαντική συγκέντρωση των απαιτήσεών της, κυρίως λόγω του γεγονότος ότι ο κύκλος εργασιών της διενεργείται από έναν πελάτη.

Δεν αναμένονται σημαντικές ζημίες, καθώς η συμφωνία μίσθωσης του ακινήτου πραγματοποιείται με μισθωτή που διαθέτει επαρκή πιστοληπτική ικανότητα. Επιπλέον η Εταιρεία για τον περιορισμό του πιστωτικού κινδύνου έχει λάβει εγγυητική επιστολή ποσού ίσου με το 50% του ετήσιου σταθερού μισθώματος.

Γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Ο υφιστάμενος ή μελλοντικός κίνδυνος για τα κέρδη και το κεφάλαιο απορρέει από αδυναμία της Εταιρείας να ρευστοποιήσει/ εισπράξει ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις χωρίς να υποστεί σημαντικές απώλειες. Η Εταιρεία εξασφαλίζει την απαιτούμενη ρευστότητα εγκαίρως ώστε να ικανοποιεί εμπρόθεσμα τις υποχρεώσεις της, μέσω της τακτικής παρακολούθησης των αναγκών ρευστότητας και των εισπράξεων των οφειλών από τους μισθωτές και της συνετής διαχείρισης των διαθεσίμων. Η ρευστότητα της Εταιρείας παρακολουθείται από τη Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα.

Δ) Εξωτερικοί παράγοντες

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στην Ελληνική επικράτεια. Η Εταιρεία μπορεί να επηρεαστεί από παράγοντες όπως η οικονομική αστάθεια, οι πολιτικές αναταράξεις, ο τουρισμός και οι φορολογικές αλλαγές.

Η προοπτική της αγοράς των ακινήτων επηρεάζεται από το ευρύτερο οικονομικό περιβάλλον και την προσέλκυση επενδύσεων αλλά σε περιόδους αβεβαιότητας και οικονομικής αστάθειας οι επενδύσεις σε ακίνητα θεωρούνται πιο ελκυστικές, καθώς παρέχουν αυξημένη ασφάλεια σε σχέση με άλλες επενδύσεις και έχουν επιδείξει μεγαλύτερη ανθεκτικότητα.

Ο υψηλός πληθωρισμός, η επιθετική νομισματική πολιτική, μείωσαν τον ρυθμό μεγέθυνσης της οικονομίας για το 2023, ο οποίος όμως υπεραπέδωσε έναντι της Ευρωζώνης το 2023. Η αύξηση των επιτοκίων έχει σταθεροποιηθεί από το 4ο τρίμηνο του 2023 με τις αγορές να αναμένουν μείωση τους από τα μέσα του 2024 εφόσον ο πληθωρισμός επανέλθει εγκαίρως στον μεσοπρόθεσμο στόχο του 2%. Σχετικά με τις οικονομικές προοπτικές για τους επόμενους μήνες, οι κυριότεροι μακροοικονομικοί κίνδυνοι και αβεβαιότητες έχουν ως ακολούθως:

(α) γεωπολιτικές αναταραχές όπως είναι ο πόλεμος Ρωσίας – Ουκρανίας και η συνεχιζόμενη κρίση στην Μέση Ανατολή και οι επιπτώσεις αυτών στην περιφερειακή και παγκόσμια σταθερότητα και ασφάλεια, καθώς επίσης και στην ευρωπαϊκή και ελληνική οικονομία,

(β) μια παράταση της διάρκειας ή/και επιδείνωση του τρέχοντος κύματος των πληθωριστικών πιέσεων με επιπτώσεις στην οικονομική μεγέθυνση, το κόστος παραγωγής των επιχειρήσεων και την ποιότητα ενεργητικού των επιχειρήσεων,

(γ) το χρονικό διάστημα κατά το οποίο η ΕΚΤ θα διατηρήσει τα επιτόκια πολιτικής της στα τρέχοντα επίπεδα, που είναι τα υψηλότερα της τελευταίας εικοσαετίας, ασκώντας ανοδικές πιέσεις στο κόστος δανεισμού του δημοσίου και του ιδιωτικού τομέα και αποθαρρύνοντας τις επενδύσεις καθώς και η πιθανότητα τυχόν μελλοντικών αυξήσεων επιτοκίων που αποτρέπουν και μειώνουν τις αποδόσεις των επενδύσεων, αυξάνουν τη μεταβλητότητα στις χρηματοπιστωτικές αγορές και οδηγούν την οικονομία σε επιβράδυνση ή και ύφεση,

(δ) η ικανότητα αξιοποίησης των πόρων του «Next Generation EU» (NGEU) κυρίως μέσω του Μηχανισμού Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (RRF) και η προσέλκυση νέων επενδύσεων στη χώρα.

Οι εξελίξεις που θα μπορούσαν να επηρεάσουν αρνητικά την ελληνική οικονομία είναι πέραν του ελέγχου της Εταιρείας και η Διοίκηση δεν είναι σε θέση να τις προβλέψει ή να διαβλέψει τις τυχόν επιπτώσεις αυτών. Παρ 'όλα αυτά η Διοίκηση 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 Εταιρείας.

ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Όλες οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη είναι αντικειμενικές και διενεργούνται βάσει της αρχής των ίσων αποστάσεων με τους συνήθεις εμπορικούς όρους για αντίστοιχες συναλλαγές με τρίτους. Οι σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, όπως ορίζονται από το ΔΛΠ 24, περιγράφονται αναλυτικά και στην σημείωση 18 των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2023.

ΛΟΙΠΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

Ίδιες Μετοχές

Η Εταιρεία δεν κατέχει ίδιες μετοχές.

Υποκαταστήματα

Η Εταιρεία δεν έχει υποκαταστήματα.

Έρευνα και ανάπτυξη

Η Εταιρεία δεν αναπτύσσει δραστηριότητες έρευνας και ανάπτυξης, πέραν των απαραίτητων ερευνών και μελετών για την αξιοποίηση υφιστάμενων ακινήτων ή για την επένδυση σε νέα, στο πλαίσιο του αποκλειστικού αντικειμένου εργασιών της στον τομέα της ακίνητης περιουσίας.

Περιβαλλοντικά Ζητήματα

Η Εταιρεία, αναγνωρίζει τόσο τις υποχρεώσεις της απέναντι στο περιβάλλον σύμφωνα με την ισχύουσα περιβαλλοντική νομοθεσία όσο και την ανάγκη για μια ισορροπημένη οικονομική ανάπτυξη σε αρμονία με αυτό.

Η Εταιρεία στα πλαίσια της λειτουργίας της έχει θέσει τους κατωτέρω στόχους:

- Παρακολούθηση των περιβαλλοντικών επιδόσεων των επενδυτικών ακινήτων και συνεχής αναβάθμιση της ενεργειακής τους απόδοσης όπου είναι εφικτό.
- Επιλογή συνεργατών και προμηθευτών που σέβονται το περιβάλλον και στοχεύουν στην μείωση του περιβαλλοντικού τους αποτυπώματος.

Η Εταιρεία, λόγω της φύσης των δραστηριοτήτων της, δεν δημιουργεί ιδιαίτερα απορρίμματα και συνεπώς δεν επιβαρύνει σημαντικά το περιβάλλον. Το περιβαλλοντικό της αποτύπωμα σχετίζεται κυρίως με την κατανάλωση ενέργειας και τα αναλώσιμα που χρησιμοποιεί όπου μέσω των πρακτικών που έχει υιοθετήσει φροντίζει για την ελαχιστοποίηση των επιπτώσεών τους στο περιβάλλον.

Οι ενέργειες για την υλοποίηση των ανωτέρω αφορούν σε μέτρηση της καταναλισκόμενης ηλεκτρικής ενέργειας και βελτίωση των υποδομών και χρήση τεχνολογιών για την μείωση της κατανάλωσης καθώς και συλλογή προς ανακύκλωση αναλωσίμων και ηλεκτρικών συσκευών.

ΕΡΓΑΣΙΑΚΑ ΚΑΙ ΛΟΙΠΑ ΘΕΜΑΤΑ

Η Εταιρεία κατά την 31η Δεκεμβρίου 2023 δεν απασχολούσε προσωπικό.

Για το Διοικητικό Συμβούλιο

Καλλιθέα, 20/06/2024

Οι δηλούντες

Η Πρόεδρος & Διευθ. Συμβουλος	Το Μέλος Δ.Σ.
Άννα Αποστολίδου	Απόστολος Γεωργαντζής

ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ

Προς τον Μέτοχο της Εταιρείας Plaza Hotel Skiathos Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία

Έκθεση ελέγχου επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας Plaza Hotel Skiathos Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία (Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2023, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων που περιλαμβάνουν ουσιώδεις πληροφορίες λογιστικής πολιτικής.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας κατά την 31η Δεκεμβρίου 2023, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές, για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και συνάδουν με τις κανονιστικές απαιτήσεις του Ν. 4548/2018.

Βάση γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ), που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στο τμήμα της έκθεσής μας «Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων». Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

Ανεξαρτησία του Ελεγκτή

Καθ' όλη τη διάρκεια του διορισμού μας έχουμε παραμείνει ανεξάρτητοι από την Εταιρεία, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών (Κώδικας ΣΔΠΔΕ) που έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, καθώς και τις απαιτήσεις δεοντολογίας του Ν. 4449/2017, που σχετίζονται με τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα. Έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με το Ν. 4449/2017 και τις απαιτήσεις του Κώδικα ΣΔΠΔΕ.

Άλλες Πληροφορίες

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου είναι υπεύθυνα για τις Άλλες Πληροφορίες. Οι Άλλες Πληροφορίες, είναι η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου (αλλά δεν περιλαμβάνουν τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών), που λάβαμε πριν από την ημερομηνία της παρούσας έκθεσης ελεγκτή.

Η γνώμη μας επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων δεν καλύπτει τις Άλλες Πληροφορίες και, εκτός των όσων ρητά αναφέρουμε στην παρούσα παράγραφο της Έκθεσής μας, δεν εκφράζουμε γνώμη ελέγχου ή άλλης διασφάλισης επί αυτών.

Σε σχέση με τον έλεγχό μας επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η ευθύνη μας είναι να αναγνώσουμε τις Άλλες Πληροφορίες και με τον τρόπο αυτό να εξετάσουμε εάν οι Άλλες Πληροφορίες είναι ουσιωδώς ασυνεπείς με τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις ή τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο ή αλλιώς φαίνεται να είναι ουσιωδώς εσφαλμένες.

Εξετάσαμε εάν η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνει τις γνωστοποιήσεις οι οποίες απαιτούνται από το Ν. 4548/2018.

Με βάση τις εργασίες που εκτελέσαμε κατά τον έλεγχό μας, κατά τη γνώμη μας:

- Τα πληροφοριακά στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της χρήσης που έληξε την 31/12/2023 αντιστοιχούν στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις,
- Η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018.

Επιπλέον με βάση τη γνώση και κατανόηση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την Εταιρεία και το περιβάλλον της, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε εάν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου. Δεν έχουμε να αναφέρουμε τίποτα σχετικά με το θέμα αυτό.

Ευθύνες του Διοικητικού Συμβουλίου και των υπευθύνων για τη διακυβέρνηση επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, τις απαιτήσεις του Ν. 4548/2018, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που το Διοικητικό Συμβούλιο 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, το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας να συνεχίσει τις δραστηριότητες της, γνωστοποιώντας όπου συντρέχει τέτοια περίπτωση, τα θέματα που σχετίζονται με τη συνεχιζόμενη δραστηριότητα και τη χρήση της λογιστικής βάσης της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός και εάν το Διοικητικό Συμβούλιο είτε προτίθεται να ρευστοποιήσει την Εταιρεία ή να διακόψει τις δραστηριότητές της ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προχωρήσει σ' αυτές τις ενέργειες.

Οι υπεύθυνοι για τη διακυβέρνηση έχουν την ευθύνη εποπτείας της διαδικασίας χρηματοοικονομικής αναφοράς της Εταιρείας.

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις, στο σύνολό 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, που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, θα εντοπίζει πάντα ένα ουσιώδες σφάλμα, όταν αυτό υπάρχει. Σφάλματα δύναται να προκύψουν από απάτη ή από λάθος και θεωρούνται ουσιώδη όταν, μεμονωμένα ή αθροιστικά, θα μπορούσε εύλογα να αναμένεται ότι θα επηρέαζαν τις οικονομικές αποφάσεις των χρηστών, που λαμβάνονται με βάση αυτές τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Ως καθήκον του ελέγχου, σύμφωνα με τα ΔΠΕ που 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 την γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.

- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.

- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών πολιτικών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από το Διοικητικό Συμβούλιο.

- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από το Διοικητικό Συμβούλιο της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των χρηματοοικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.

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

Μεταξύ άλλων θεμάτων, κοινοποιούμε στους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση, 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

Οι εργασίες που εκτελέσαμε σχετικά με την Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου αναφέρονται ανωτέρω, στην παράγραφο «Άλλες Πληροφορίες».

Αθήνα, 21 Ιουνίου 2024

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

ΠράισγουοτερχαουςΚούπερς
Ανώνυμος Ελεγκτική Εταιρεία
Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές
Λεωφ. Κηφισίας 260
152 32 Χαλάνδρι
Α.Μ. ΣΟΕΛ 113

Ευάγγελος Βενιζέλος
ΑΜ ΣΟΕΛ 39891

Plaza Hotel Skiathos M.A.E.

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις
για τη χρήση από 01 Ιανουαρίου 2023 έως 31 Δεκεμβρίου 2023

Με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

	Σημ.	31.12.2023	31.12.2022
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	8.200	8.500
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων		1	2
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	6	414	413
		8.615	**8.915**
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	6	169	70
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	7	434	58
		603	**128**
Σύνολο ενεργητικού		**9.218**	**9.043**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Ίδια κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	8	5.423	5.423
Αποθεματικά	9	762	455
Αποτελέσματα εις νέον		2.984	3.114
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**9.169**	**8.992**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Υποχρέωση από μίσθωση		1	1
		1	**1**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	10	24	39
Υποχρέωση από μίσθωση		1	1
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		23	9
Δάνεια		-	1
		48	**50**
Σύνολο υποχρεώσεων		**49**	**51**
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		**9.218**	**9.043**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 17 έως 34 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων

	Σημ.	Από 1η Ιανουαρίου έως 31.12.2023	Από 1η Ιανουαρίου έως 31.12.2022
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	11	330	246
		330	**246**
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	5	(35)	396
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	12	(25)	(29)
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)	13	(29)	(23)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	14	(24)	(29)
Αποσβέσεις δικαιωμάτων		(1)	(1)
Λοιπά κέρδη/ (ζημιές) - καθαρά		(2)	33
Λειτουργικά Κέρδη / (ζημιές)		**214**	**593**
Χρηματοοικονομικά έξοδα		4	(7)
Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) - καθαρά		**4**	**(7)**
Κέρδη/ (ζημίες) προ φόρων		**218**	**586**
Φόροι	15	(41)	(12)
Καθαρά κέρδη/ (ζημίες) χρήσης		**177**	**574**
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		**177**	**574**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 17 έως 34 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

	Σημ.	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο την 1η Ιανουαρίου 2022		**4.922**	**455**	**2.515**	**7.892**
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) χρήσης		**-**	**-**	574	**574**
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		**-**	-	**574**	**574**
Συναλλαγές με μετόχους					
Επιστροφή εξόδων από προηγούμενες αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου	8	**-**	**-**	25	**25**
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου-καταβεβλημένο ποσό	8	501	**-**	**-**	**501**
Συγκεντρωτικές συναλλαγές με μετόχους χρήσης		**501**	**-**	**25**	**526**
Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2022		**5.423**	**455**	**3.114**	**8.992**
Υπόλοιπο την 1η Ιανουαρίου 2023		**5.423**	**455**	**3.114**	**8.992**
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) χρήσης		**-**	**-**	177	**177**
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		**-**	**-**	**177**	**177**
Συναλλαγές με μετόχους					
Τακτικό αποθεματικό	10	**-**	9	(9)	**-**
Είσπραξη επιχορήγησης επενδυτικών παγίων	10	-	298	(298)	**-**
Συγκεντρωτικές συναλλαγές με μετόχους χρήσης		**-**	**307**	**(307)**	**-**
Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2023		**5.423**	**762**	**2.984**	**9.169**

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

	Σημ.	Από 1η Ιανουαρίου έως	Από 1η Ιανουαρίου έως
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		**31.12.2023**	**31.12.2022**
Καθαρά κέρδη προ φόρων		218	586
Αναπροσαρμογές για:			
(Αύξηση)/μείωση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα	5	35	(396)
Αποσβέσεις		1	1
Χρηματοοικονομικά (έσοδα)/ έξοδα - καθαρά		(4)	7
Μεταβολές στο κεφάλαιο κίνησης			
(Αύξηση) / Μείωση απαιτήσεων		(100)	(61)
Αύξηση / (Μείωση) υποχρεώσεων		(14)	(399)
Καταβληθέντες τόκοι		2	(7)
Καταβληθείς φόρος		(26)	(9)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		**112**	**(278)**
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Είσπραξη επιχορηγήσεων επενδυτικών περιουσιακών στοιχείων	5	298	-
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	5	(33)	(3.304)
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		**265**	**(3.304)**
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Επιστροφή εξόδων από προηγούμενες αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου		-	25
Είσπραξη αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	8	-	4.071
Αποπληρωμή κεφαλαίου μισθώσεων		(1)	(1)
Εξοφλήσεις δανείων		-	(930)
Εισπράξεις από αλληλόχρεο δανεισμό		-	450
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		(1)	**3.615**
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		**376**	**33**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης		58	25
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης	7	**434**	**58**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 17 έως 34 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

1. Γενικές πληροφορίες

Η Εταιρεία Plaza Hotel Skiathos M.A.E. (εφεξής η «Εταιρεία») δραστηριοποιείται στον κλάδο επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 22 του Ν. 2778/99, όπως αυτό εκάστοτε ισχύει. Την 31.12.2023, η Εταιρεία είχε στην κατοχή της την ξενοδοχειακή μονάδα «Radisson Resort Plaza Skiathos» που βρίσκεται στην Καναπίτσα της Σκιάθου δυναμικότητας 84 δωματίων και συνολικής επιφάνειας 3.843,13 τ.μ..

Η Εταιρεία είναι μέλος του Ομίλου της BriQ Properties Α.Ε.Ε.Α.Π. η οποία την 3η Μαρτίου 2020 προχώρησε στην αγορά του 100% των μετοχών της εταιρείας «ΑΦΟΙ Ν. ΚΑΣΙΔΟΚΩΣΤΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ, ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ, ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΣΚΙΑΘΟΥ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΙΑ».

Την 31/03/2020 καταχωρήθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), η απόφαση της Υπηρεσίας Γ.Ε.ΜΗ με την οποία εγκρίθηκε η τροποποίηση του καταστατικού και η μετονομασία της σε "Plaza Hotel Skiathos Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία" και το διακριτικό τίτλο Plaza Hotel Skiathos M.A.E..

Κατά την 31η Δεκεμβρίου 2023 η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου είχε ως ακολούθως:

1. Άννα Αποστολίδου του Γεωργίου, Πρόεδρος Δ.Σ. & Διευθύνουσα Σύμβουλος
2. Απόστολος Γεωργαντζής του Μιλτιάδη, Μέλος
3. Εμμανουήλ Ανδρικάκης, του Αλέξανδρου, Μέλος
4. Κωνσταντίνος Τσιάγκρας του Ιωάννη, Μέλος

Η έδρα της Εταιρείας είναι στο Δήμο Καλλιθέας του Νομού Αττικής επι της οδού Αλεξάνδρου Πάντου αρ. 25, 176 71.

Η Εταιρεία στις 31.12.2023 δεν είχε προσωπικό.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσεως που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2023 συντάχθηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ») όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο στην από 20.06.2024 συνεδρίασή του και θα τεθούν προς έγκριση στη Γενική Συνέλευση των Μετόχων.

2. Αρχές σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

2.1 Πλαίσιο κατάρτισης της Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) και τις Διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνειών των ΔΠΧΑ, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Οι βασικές λογιστικές πολιτικές που εφαρμόστηκαν για την κατάρτιση αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων παρουσιάζονται παρακάτω.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας της Εταιρείας, εφαρμόζοντας την αρχή του ιστορικού κόστους, όπως αυτή έχει τροποποιηθεί έτσι ώστε να περιλαμβάνει την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία.

Η κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί τη χρήση ορισμένων σημαντικών λογιστικών εκτιμήσεων και την άσκηση κρίσης από τη Διοίκηση στη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών. Οι περιοχές που αφορούν περίπλοκες συναλλαγές και εμπεριέχουν μεγάλο βαθμό υποκειμενικότητας ή οι υποθέσεις και εκτιμήσεις που είναι σημαντικές για τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις αναφέρονται στη σημείωση 4.

Συνεχιζόμενη δραστηριότητα

Η Εταιρεία καλύπτει τις καθημερινές της ανάγκες για κεφάλαιο κίνησης μέσω των δημιουργούμενων χρηματοροών και των σχετικών πόρων που έχει στη διάθεσή της, συμπεριλαμβανομένων και διαθέσιμων τραπεζικών χορηγήσεων.

Το 2023 η παγκόσμια και η ευρωπαϊκή οικονομία έδειξαν σημάδια επιβράδυνσης εν μέσω διατηρούμενων, αν και αποκλιμακούμενων, πληθωριστικών πιέσεων, μεταβλητότητας στις χρηματοπιστωτικές αγορές και γεωπολιτικής αβεβαιότητας. Ο πόλεμος στην Ουκρανία σε συνδυασμό με την κλιμακούμενη σύγκρουση στη Μέση Ανατολή και τις επιπτώσεις τους στην περιφερειακή και παγκόσμια σταθερότητα και ασφάλεια συνεχίζουν να επηρεάζουν αρνητικά την

παγκόσμια και ευρωπαϊκή οικονομία στην οποία οι γεωπολιτικοί κίνδυνοι, οι ανησυχίες για τις τιμές ενέργειας, τον ενεργειακό εφοδιασμό και οι πληθωριστικές πιέσεις έχουν αυξηθεί.

Στο εν λόγω περιβάλλον έντονων προκλήσεων, η ελληνική οικονομία επέδειξε ανθεκτικότητα καθώς ο πραγματικός ρυθμός μεγέθυνσης στην Ελλάδα διαμορφώθηκε στο 2,0%, υπεραποδίδοντας για τρίτο έτος στη σειρά έναντι της Ευρωζώνης.

Στο πεδίο της νομισματικής πολιτικής η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα (ΕΚΤ) έχει προχωρήσει σε δέκα αυξήσεις επιτοκίων το 2022 και το 2023, με πιο πρόσφατη αυτή του Σεπτεμβρίου 2023, αυξάνοντας τα τρία βασικά επιτόκια της ΕΚΤ κατά 450 μονάδες βάσης συνολικά ενώ ο ετήσιος πληθωρισμός βάσει του ΕνΔΤΚ διαμορφώθηκε στο 4,2% το 2023.

Παρόλα αυτά το χρονικό διάστημα κατά το οποίο η ΕΚΤ θα διατηρήσει τα επιτόκια πολιτικής της στα τρέχοντα επίπεδα, που είναι τα υψηλότερα της τελευταίας εικοσαετίας, ασκώντας ανοδικές πιέσεις στο κόστος δανεισμού του δημοσίου και του ιδιωτικού τομέα και αποθαρρύνοντας τις επενδύσεις καθώς και η πιθανότητα τυχόν μελλοντικών αυξήσεων επιτοκίων που έχουν άμεσο αντίκτυπο στις αποδόσεις των επενδύσεων, θα έχουν ως αποτέλεσμα να αυξήσουν τη μεταβλητότητα στις χρηματοπιστωτικές αγορές και να οδηγήσουν την οικονομία σε επιβράδυνση ή και ύφεση.

Σε αυτό το πλαίσιο η Εταιρεία δεν έχει έκθεση σε ρωσικά ή ουκρανικά περιουσιακά στοιχεία και παρακολουθεί συνεχώς τις εξελίξεις στο μακροοικονομικό και γεωπολιτικό πεδίο καθώς και την πορεία των βασικών δεικτών αξιολόγησης της ποιότητας των επενδύσεων σε ακίνητα. Η έκθεση της Εταιρείας σε κίνδυνο μεταβολής επιτοκίων περιορίζεται από τον μηδενικό δανεισμό.

Επίσης, λαμβάνοντας υπόψη την μακροχρόνια σύμβαση μίσθωσης που έχει συνάψει η Εταιρεία, την φερεγγυότητα του μισθωτή της, και την επαρκή ρευστότητα που διαθέτει, τον μηδενικό δανεισμό της καθώς και τη συμμετοχή της BriQ Properties Α.Ε.Ε.Α.Π. στο μετοχικό της κεφάλαιο, δημιουργείται εύλογα η προσδοκία ότι η Εταιρεία διαθέτει επαρκείς πόρους για να συνεχίσει απρόσκοπτα την επιχειρηματική της δραστηριότητα στο εγγύς μέλλον.

Η Εταιρεία παρακολουθεί με υπευθυνότητα την αυξημένη γεωπολιτική αβεβαιότητα, τις πληθωριστικές πιέσεις στην οικονομία και την σύσφιξη της νομισματικής πολιτικής και επανεκτιμά διαρκώς την κατάσταση και τις πιθανές επιπτώσεις της, και, στο μέτρο που αυτό είναι δυνατό, μεριμνά ώστε να λαμβάνονται έγκαιρα όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητες της Εταιρείας.

Ως εκ τούτου η Εταιρεία, συνεχίζει να εφαρμόζει την «αρχή της επιχειρηματικής συνέχειας των δραστηριοτήτων» κατά τη σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2023.

2.2 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες: Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1 Ιανουαρίου 2023 ή μεταγενέστερα. Η επίδραση από την εφαρμογή των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών που παρατίθεται παρακάτω δεν είναι σημαντική για την Εταιρεία.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση

ΔΛΠ 1 (Τροποποιήσεις) «Παρουσίαση των Οικονομικών καταστάσεων» και Δεύτερη Δήλωση Πρακτικής ΔΠΧΑ «Γνωστοποίηση λογιστικών πολιτικών» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

Οι τροποποιήσεις απαιτούν από τις εταιρείες να παρέχουν πληροφορίες ως προς τις λογιστικές τους πολιτικές όταν αυτές είναι ουσιώδεις και παρέχουν καθοδήγηση σχετικά με την έννοια του ουσιώδους όταν αυτή εφαρμόζεται σε γνωστοποιήσεις λογιστικών πολιτικών.

ΔΛΠ 8 (Τροποποιήσεις) «Λογιστικές πολιτικές, μεταβολές στις λογιστικές εκτιμήσεις και σφάλματα: Ορισμός των λογιστικών εκτιμήσεων» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν το πώς θα πρέπει οι εταιρείες να διακρίνουν τις αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές από τις αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

ΔΛΠ 1 (Τροποποιήσεις) «Παρουσίαση των Οικονομικών καταστάσεων» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024)

- **Τροποποίηση του 2020 «Ταξινόμηση υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες»**

  Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι οι υποχρεώσεις ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες βάσει των δικαιωμάτων που είναι σε ισχύ στη λήξη της περιόδου αναφοράς. Η ταξινόμηση δεν επηρεάζεται από τις προσδοκίες της οντότητας ή από γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς. Επιπλέον, η τροποποίηση αποσαφηνίζει τη σημασία του όρου «διακανονισμός» μιας υποχρέωσης του ΔΛΠ 1.

- **Τροποποιήσεις του 2022 «Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις με ρήτρα»**

  Οι νέες τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι εάν το δικαίωμα αναβολής διακανονισμού υπόκειται στη συμμόρφωση της οικονομικής οντότητας με καθορισμένους όρους (ρήτρες), αυτή η τροποποίηση θα ισχύει μόνο για συνθήκες που υφίστανται όταν η συμμόρφωση εξετάζεται κατά ή πριν από την ημερομηνία αναφοράς. Επιπρόσθετα, οι τροποποιήσεις αποσκοπούν στη βελτίωση των πληροφοριών που παρέχει μια οικονομική οντότητα όταν το δικαίωμά της να αναβάλλει τον διακανονισμό μιας υποχρέωσης υπόκειται σε συμμόρφωση με ρήτρες εντός δώδεκα μηνών από την περίοδο αναφοράς.

  Οι τροποποιήσεις του 2022 άλλαξαν την ημερομηνία έναρξης ισχύος των τροποποιήσεων του 2020. Ως αποτέλεσμα, οι τροποποιήσεις του 2020 και του 2022 ισχύουν για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2024 και θα πρέπει να εφαρμόζονται αναδρομικά σύμφωνα με το ΔΛΠ 8. Ως αποτέλεσμα της ευθυγράμμισης των ημερομηνιών έναρξης ισχύος, οι τροποποιήσεις του 2022 θα υπερισχύουν των τροποποιήσεων του 2020 όταν και οι δύο τίθενται σε ισχύ το 2024.

ΔΠΧΑ 16 (Τροποποίηση) «Υποχρέωση Μίσθωσης σε Πώληση και Επαναμίσθωση» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024)

Η τροποποίηση διευκρινίζει πώς μια οικονομική οντότητα λογιστικοποιεί μια πώληση και επαναμίσθωση μετά την ημερομηνία της συναλλαγής. Οι συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης όπου ορισμένες ή όλες οι πληρωμές μισθωμάτων είναι μεταβλητές πληρωμές που δεν εξαρτώνται από δείκτη ή επιτόκιο είναι πιο πιθανό να επηρεαστούν. Μια οικονομική οντότητα εφαρμόζει τις απαιτήσεις αναδρομικά σε συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης που συνήφθησαν μετά την ημερομηνία κατά την οποία η οικονομική οντότητα εφάρμοσε αρχικά το ΔΠΧΑ 16.

ΔΛΠ 7 «Κατάσταση Ταμειακών Ροών» και ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα» (Τροποποιήσεις) - Γνωστοποιήσεις: Χρηματοοικονομικές Συμφωνίες Προμηθευτών (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024)

Οι τροποποιήσεις απαιτούν από τις εταιρείες να γνωστοποιούν πληροφορίες σχετικά με τις Χρηματοδοτικές Συμφωνίες τους με Προμηθευτές (Supplier Finance Arrangements), όπως όρους και προϋποθέσεις, λογιστική αξία των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων που αποτελούν μέρος τέτοιων συμφωνιών, εύρος ημερομηνιών λήξης πληρωμών και πληροφορίες κινδύνου ρευστότητας. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ.

2.3 Λογιστικές Αρχές

2.3.1 Συναλλαγματικές μετατροπές

(α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης

Τα στοιχεία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων επιμετρώνται χρησιμοποιώντας το νόμισμα του πρωτεύοντος οικονομικού περιβάλλοντος, στο οποίο κάθε εταιρεία λειτουργεί («λειτουργικό νόμισμα»). Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ, που είναι το λειτουργικό νόμισμα αποτίμησης και το νόμισμα παρουσίασης της Εταιρείας.

(β) Συναλλαγές και υπόλοιπα

Οι συναλλαγές σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα βάσει των ισοτιμιών που ισχύουν κατά την ημερομηνία της κάθε συναλλαγής ή της αποτίμησης όταν τα στοιχεία επανεκτιμώνται. Κέρδη και ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές οι οποίες προκύπτουν από την τακτοποίηση τέτοιων συναλλαγών και από την μετατροπή των νομισματικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων που εκφράζονται σε ξένο νόμισμα με τις ισχύουσες ισοτιμίες κατά την ημερομηνία αναφοράς, καταχωρούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων, εκτός από τις περιπτώσεις που μεταφέρονται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα αφού έχουν ορισθεί ως μέσα αντιστάθμισης των ταμειακών ροών και αντιστάθμισης καθαρών επενδύσεων. Τα κέρδη ή ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές που σχετίζονται με ταμειακά διαθέσιμα ή δανειακές υποχρεώσεις παρουσιάζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων, στα «Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα)-καθαρά». Όλα τα λοιπά κέρδη ή ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές παρουσιάζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων, στα «Λοιπά κέρδη/(ζημιές) - καθαρά».

Συναλλαγματικές διαφορές από μη νομισματικά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις, όπως μετοχές που αποτιμώνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα ως μέρος των κερδών/ζημιών εύλογης αξίας.

2.3.2 Επενδύσεις σε Ακίνητα

Ακίνητα τα οποία διακρατούνται για μακροχρόνιες αποδόσεις ενοικίων ή για ανατίμηση κεφαλαίου ή και τα δύο, και δεν ιδιοχρησιμοποιούνται από την Εταιρεία, κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν το ιδιόκτητο ξενοδοχείο της Εταιρείας.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος τους, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης και των εξόδων δανεισμού. Στη συνέχεια 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. Αυτές οι εκτιμήσεις επανεξετάζονται κατά την 30η Ιουνίου και 31η Δεκεμβρίου κάθε χρήσης από ανεξάρτητους επαγγελματίες εκτιμητές, με γνώση της κτηματαγοράς, αποδεδειγμένη επαγγελματική εμπειρία και εγγεγραμμένους στο οικείο μητρώο Εκτιμητών Ακινήτων του ΥΠΟΙΚ, σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Επιτροπή Διεθνών Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

Οι επενδύσεις σε ακίνητα που αξιοποιούνται για διαρκή χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα ή για τα οποία η αγορά έχει εξελιχθεί σε λιγότερο ενεργή, συνεχίζουν να κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα και 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 άλλες εκροές) που θα ήταν αναμενόμενη, για κάθε ακίνητο. Ορισμένες από αυτές τις εκροές αναγνωρίζονται ως υποχρέωση, ενώ άλλες εκροές, συμπεριλαμβανομένων ενδεχόμενων πληρωμών ενοικίων, δεν αναγνωρίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

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

Μεταβολές στις εύλογες αξίες καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσης. Οι επενδύσεις σε ακίνητα παύουν να αναγνωρίζονται όταν πουληθούν ή όταν παύει οριστικά η χρήση ενός επενδυτικού ακινήτου και δεν αναμένεται οικονομικό όφελος από την πώληση του.

Εάν μια επένδυση σε ακίνητο μεταβληθεί σε ιδιοχρησιμοποιούμενο πάγιο, τότε αναταξινομείται στα ενσώματα πάγια και η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της αναταξινόμησης ορίζεται ως το κόστος κτήσης του, για λογιστικούς σκοπούς.

Εάν ένα πάγιο περιουσιακό στοιχείο αναταξινομηθεί από τα ενσώματα πάγια σε επένδυση σε ακίνητα, λόγω αλλαγής στη χρήση του, όποια διαφορά προκύψει μεταξύ της λογιστικής αξίας και της «εύλογης αξίας» κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, αναγνωρίζεται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα και παρουσιάζεται στα Ίδια Κεφάλαια ως αναπροσαρμογή της αξίας ενσώματων παγίων στα «Λοιπά Αποθεματικά», βάσει του Δ.Λ.Π. 16. Ωστόσο, εάν το κέρδος από αποτίμηση σε εύλογη αξία αντιστρέφει προγενέστερες ζημιές απομείωσης, τότε το κέρδος αυτό αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης στο βαθμό που αντιλογίζει μια προγενέστερη ζημία απομείωσης. Τυχόν υπόλοιπο κέρδους αναγνωρίζεται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα αυξάνοντας το αποθεματικό αναπροσαρμογής παγίων στα Ίδια Κεφάλαια.

2.3.3 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Η Εταιρεία ταξινομεί τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στις ακόλουθες κατηγορίες για σκοπούς επιμέτρησης:

- χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που μεταγενέστερα αποτιμώνται σε εύλογη αξία (είτε μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων, είτε μέσω αποτελεσμάτων), και
- χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αναπόσβεστο κόστος.

Η ταξινόμηση εξαρτάται από το επιχειρηματικό μοντέλο που εφαρμόζει η Εταιρεία για τη διαχείριση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων του και τα χαρακτηριστικά των συμβατικών ταμειακών ροών του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου.

Κατά την κλειόμενη χρήση, η Εταιρεία δεν κατέχει συμμετοχικούς ή χρεωστικούς τίτλους σε εύλογη αξία, ενώ τα μοναδικά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται αφορούν:

- Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (σημείωση 2.3.5)
- Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις (σημείωση 2.3.4)

2.3.4 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Οι απαιτήσεις από πελάτες είναι ποσά απαιτητά για παροχή υπηρεσιών κατά τη συνήθη λειτουργία της επιχείρησης. Αναγνωρίζονται αρχικά στο ποσό του τιμήματος που δεν υπόκειται σε όρους, εκτός εάν περιέχουν σημαντικό σκέλος χρηματοδότησης στην οποία περίπτωση αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία. Η Εταιρεία διατηρεί τις απαιτήσεις από πελάτες με στόχο την είσπραξη των συμβατικών ταμειακών ροών, ως εκ τούτου, τις αναγνωρίζει μεταγενέστερα στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, αφαιρουμένων τυχόν ζημιών απομείωσης.

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 καθ' όλη 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.

2.3.5 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Στην κατάσταση ταμειακών ροών, τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιλαμβάνουν τα μετρητά, τις καταθέσεις όψεως, βραχυπρόθεσμες μέχρι 3 μήνες επενδύσεις υψηλής ρευστοποίησης και χαμηλού ρίσκου. Στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης, οι τραπεζικές υπεραναλήψεις εμφανίζονται στο δανεισμό στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις.

2.3.6 Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αποτελείται από κοινές ονομαστικές μετοχές. Άμεσα έξοδα για την έκδοση μετοχών εμφανίζονται σε μείωση του προϊόντος της έκδοσης.

2.3.7 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

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

Οι εμπορικές υποχρεώσεις αρχικά αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία και αποτιμώνται μεταγενέστερα σύμφωνα με τη μέθοδο του αναπόσβεστου κόστους με τη χρήση του πραγματικού επιτοκίου.

2.3.8 Εγγυήσεις

Η Εταιρεία λαμβάνει προκαταβολές από τους μισθωτές ως εγγύηση στα πλαίσια τω λειτουργικών μισθώσεων. Οι συγκεκριμένες εγγυήσεις αποτελούν χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις με βάση το ΔΠΧΑ 9 και αρχικά αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία. Μεταγενέστερα επιμετρούνται στο αναπόσβεστο κόστος βάση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Οι εγγυήσεις καταχωρούνται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις εκτός εάν η Εταιρεία έχει το δικαίωμα να αναβάλει την τακτοποίηση της υποχρέωσης για 12 μήνες μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού, οπότε καταχωρούνται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.

2.3.9 Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις

Με βάση την παρ. 3δ του άρθρου 22 του Ν. 2778/1999, αν μία Α.Ε.Ε.Α.Π. επενδύσει σε τουλάχιστον 80% των μετοχών μίας άλλης Εταιρείας όπως ορίζεται στην σχετική διάταξη, η εν λόγω αποκτηθείσα Εταιρεία καθίσταται θυγατρική της Α.Ε.Ε.Α.Π. και ισχύουν και για αυτή οι διατάξεις περί ειδικού τρόπου φορολόγησης 1-6 του άρθρου 31 του Ν. 2778/1999 (φόρος επί του ενεργητικού της) από την ημερομηνία απόκτησής της και μετά. Η Εταιρεία, ως θυγατρική της BriQ Properties Α.Ε.Ε.Α.Π. από την 3η Μαρτίου 2020 υπάγεται στις διατάξεις του άρθρου 31 του Ν. 2778/1999 και υποχρεούται σε καταβολή φόρου, ο συντελεστής του οποίου ορίζεται σε δέκα τοις εκατό (10%) επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (Επιτοκίου Αναφοράς) προσαυξανομένου κατά μία (1) ποσοστιαία μονάδα. Ο φόρος αυτός υπολογίζεται επί του μέσου όρου των επενδύσεων, πλέον των διαθεσίμων, σε τρέχουσες τιμές, όπως απεικονίζονται στην εξαμηνιαία κατάσταση επενδύσεων, που προβλέπεται από την παράγραφο 1 του άρθρου 25 του Ν. 2778/1999. Σε περίπτωση μεταβολής του Επιτοκίου Αναφοράς, η προκύπτουσα νέα βάση υπολογισμού του φόρου ισχύει από την πρώτη ημέρα του επόμενου της μεταβολής μήνα. Ο φόρος αποδίδεται στην αρμόδια φορολογική αρχή μέσα στο πρώτο δεκαπενθήμερο του μήνα που ακολουθεί το χρονικό διάστημα που αφορούν οι εξαμηνιαίοι πίνακες επενδύσεων. Σε περίπτωση παρακράτησης φόρου επί κτηθέντων μερισμάτων, ο φόρος αυτός συμψηφίζεται με το φόρο που προκύπτει από τη δήλωση που υποβάλλεται από την εταιρεία επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία εντός του μηνός Ιουλίου. Τυχόν πιστωτικό υπόλοιπο μεταφέρεται για συμψηφισμό με επόμενες δηλώσεις. Με την καταβολή του φόρου αυτού εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση της Εταιρείας και των μετόχων της.

Καθώς η φορολογική υποχρέωση της Εταιρείας, από την ημερομηνία εξαγοράς της από την BriQ Properties ΑΕΕΑΠ υπολογίζεται βάσει των επενδύσεών της, πλέον των διαθεσίμων της, και όχι βάσει των κερδών της, δεν προκύπτουν προσωρινές διαφορές και επομένως δεν δημιουργούνται αντίστοιχα αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις ή/και απαιτήσεις.

Οι τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις περιλαμβάνουν τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τις φορολογικές αρχές που σχετίζονται με τον ανωτέρω πληρωτέο φόρο. Η Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα αξιολογεί τη θέση της σε θέματα που σχετίζονται με τις φορολογικές αρχές και λογίζει προβλέψεις όπου είναι αναγκαίο για τα ποσά που αναμένονται να καταβληθούν στις φορολογικές αρχές.

2.3.10 Προβλέψεις

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

Οι προβλέψεις υπολογίζονται στην παρούσα αξία των εξόδων, τα οποία βάσει της βέλτιστης εκτίμησης της διοίκησης, απαιτούνται για να καλύψουν την παρούσα υποχρέωση κατά την ημερομηνία του ισολογισμού. Το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται για τον προσδιορισμό της παρούσας αξίας αντικατοπτρίζει τις τρέχουσες αγοραίες εκτιμήσεις για την χρονική αξία του χρήματος και τους κινδύνους που αφορούν τη συγκεκριμένη υποχρέωση.

2.3.11 Αναγνώριση εσόδων

Τα έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, με βάση τη σταθερή μέθοδο, κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Όταν η Εταιρεία παρέχει κίνητρα στους πελάτες της, το κόστος αυτών των κινήτρων αναγνωρίζεται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, με τη σταθερή μέθοδο, μειωτικά των εσόδων από λειτουργικές μισθώσεις.

2.3.12 Έσοδα και έξοδα από τόκους

Τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται με τη χρήση του πραγματικού επιτοκίου. Όταν υπάρχει απομείωση των δανείων ή απαιτήσεων, η λογιστική αξία αυτών μειώνεται στο ανακτήσιμο ποσό τους το οποίο είναι η παρούσα αξία των αναμενόμενων μελλοντικών ταμειακών ροών προεξοφλουμένων με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο. Στη συνέχεια λογίζονται έσοδα από τόκους με το ίδιο επιτόκιο (αρχικό πραγματικό επιτόκιο) επί της απομειωμένης (νέας λογιστικής) αξίας. Τα έξοδα από τόκους δανεισμού αναγνωρίζονται στα «Χρηματοοικονομικά έξοδα» της κατάστασης αποτελεσμάτων με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, με εξαίρεση των δαπανών δανεισμού που σχετίζονται άμεσα με την απόκτηση, κατασκευή ή παραγωγή παγίων στοιχείων για τα οποία απαιτείται σημαντικό χρονικό διάστημα κατασκευαστικής περιόδου και οι οποίες προσαυξάνουν το κόστος των παγίων, μέχρι αυτά να καταστούν ουσιαστικά έτοιμα προς χρήση ή πώληση. Αμοιβές και άμεσα έξοδα που αφορούν στην έκδοση δανείου ή στην αγορά χρεογράφων, χρηματοδότηση ή τροποποίηση και σε δεσμεύσεις για δάνεια αναγνωρίζονται σταδιακά στην κατάσταση αποτελεσμάτων κατά τη διάρκεια του στοιχείου με τη χρήση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

2.3.13 Μισθώσεις

Περιπτώσεις στις οποίες η Εταιρεία είναι εκμισθωτής:

(i) Λειτουργική μίσθωση - Η Εταιρεία εκμισθώνει όλα τα ιδιόκτητα ακίνητα της με συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης. Όταν ακίνητα έχουν μισθωθεί με λειτουργική μίσθωση, ταξινομούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης (Σημείωση 5). Τα έσοδα από μισθώματα (μείον την αξία τυχόν κινήτρων που παρέχονται από τον εκμισθωτή) αναγνωρίζονται με τη μέθοδο του σταθερού ποσού κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

(ii) Χρηματοδοτική μίσθωση – Η Εταιρεία προς το παρόν δεν έχει συνάψει χρηματοδοτική μίσθωση ως εκμισθωτής.

Περιπτώσεις στις οποίες η Εταιρεία είναι μισθωτής:

Οι μισθώσεις στις οποίες η Εταιρεία είναι μισθωτής αναγνωρίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης ως ένα δικαίωμα χρήσης περιουσιακού στοιχείου και μία υποχρέωση μίσθωσης, την ημερομηνία που το μισθωμένο πάγιο καθίσταται διαθέσιμο για χρήση.

Οι υποχρεώσεις μισθώσεων περιλαμβάνουν την καθαρή παρούσα αξία των ακόλουθων μισθωμάτων:

- τα σταθερά μισθώματα (συμπεριλαμβανομένου και των «κατ' ουσία» σταθερών πληρωμών)
- τα μεταβλητά μισθώματα, που εξαρτώνται από έναν δείκτη ή ένα επιτόκιο, τα οποία αρχικά επιμετρώνται με χρήση του δείκτη ή του επιτοκίου κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου τα ποσά που αναμένονται να καταβληθούν βάσει εγγυημένων υπολειμματικών αξιών
- η τιμή εξάσκησης του δικαιώματος αγοράς, εάν είναι μάλλον βέβαιο ότι η Εταιρεία θα εξασκήσει αυτό το δικαίωμα, και
- την καταβολή ποινής για καταγγελία της μίσθωσης, εάν η διάρκεια της μίσθωσης αποτυπώνει την άσκηση δικαιώματος της Εταιρείας για καταγγελία της μίσθωσης.

Οι πληρωμές μισθωμάτων προεξοφλούνται με το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης ή, εάν αυτό το επιτόκιο δεν μπορεί να προσδιορισθεί από τη σύμβαση, με το διαφορικό επιτόκιο δανεισμού ("incremental borrowing rate"), δηλαδή το επιτόκιο με το οποίο θα επιβαρυνόταν η Εταιρεία για να δανειστεί το απαραίτητο κεφάλαιο, ώστε να αποκτήσει ένα στοιχείο παρόμοιας αξίας με το μισθωμένο στοιχείο ενεργητικού, για παρόμοια χρονική περίοδο, με παρόμοιες εξασφαλίσεις και σε παρόμοιο οικονομικό περιβάλλον.

Μετά την αρχική τους επιμέτρηση, οι υποχρεώσεις μίσθωσης αυξάνονται από το χρηματοοικονομικό κόστος τους και μειώνονται από την πληρωμή των μισθωμάτων. Η υποχρέωση μίσθωσης επανεπιμετράται για να αποτυπώσει τυχόν επανεκτιμήσεις ή τροποποιήσεις της μίσθωσης.

2.3.14 Δανειακές Υποχρεώσεις

Οι υποχρεώσεις από δάνεια αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους, μείον τα έξοδα συναλλαγής. Μεταγενέστερα οι υποχρεώσεις από δάνεια αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος. Οι υποχρεώσεις από δάνεια καταχωρούνται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις εκτός εάν η Εταιρεία έχει το δικαίωμα να αναβάλει την τακτοποίηση της υποχρέωσης για 12 μήνες μετά την ημερομηνία του ισολογισμού.

2.3.15 Διανομή μερισμάτων

Τα προς διανομή μερίσματα των κοινών μετοχών καταχωρούνται, ως υποχρέωση, στη χρήση που ανακοινώνονται και εγκρίνονται από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων.

2.3.16 Επιχορηγήσεις

Οι κρατικές επιχορηγήσεις αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία τους όταν αναμένεται με βεβαιότητα ότι η επιχορήγηση θα εισπραχθεί και η Εταιρεία θα συμμορφωθεί με όλους τους προβλεπόμενους όρους. Κρατικές επιχορηγήσεις που αφορούν έξοδα, καταχωρούνται σε μεταβατικούς λογαριασμούς και αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα κατά τη διάρκεια της περιόδου που απαιτείται έτσι ώστε να αντιστοιχίζονται με τα έξοδα που προορίζονται να αποζημιώσουν.

Οι κρατικές επιχορηγήσεις εμφανίζονται ως μειωτικό στοιχείο του ιστορικού κόστους κτήσης τους, τόσο για τα επενδυτικά ακίνητα όσο και για τα ενσώματα πάγια. Ως εκ τούτου, όσον αφορά τα ενσώματα πάγια, αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων στη διάρκεια της εκτιμώμενης ωφέλιμης ζωής των παγίων μέσω των μειωμένων αποσβέσεων.

3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

3.1. Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Η Εταιρεία εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους, όπως κινδύνους αγοράς (μεταβολές σε επιτόκια, τιμές αγοράς), πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας. Το γενικό πρόγραμμα διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας εστιάζεται στη μη προβλεψιμότητα των χρηματοπιστωτικών αγορών και επιδιώκει να ελαχιστοποιήσει την ενδεχόμενη αρνητική τους επίδραση στη χρηματοοικονομική απόδοση της Εταιρείας.

Η Εταιρεία εφαρμόζει ένα ολοκληρωμένο πλαίσιο διαχείρισης κινδύνων, το οποίο αποσκοπεί στη συνεχή παρακολούθηση της επιχειρησιακής λειτουργίας, ώστε να εντοπίζονται έγκαιρα οι περιοχές κινδύνων, να αξιολογούνται και να κατηγοριοποιούνται και κατόπιν να διαχειρίζονται μέσω κατάλληλων δράσεων.

Πέραν των ανωτέρω, το ΔΣ οφείλει να ανασκοπεί τακτικά τους κύριους κινδύνους που αντιμετωπίζει η Εταιρεία, καθώς και την αποτελεσματικότητα του συστήματος εσωτερικού ελέγχου όσον αφορά στη διαχείριση των εν λόγω κινδύνων.

(α) Κίνδυνος αγοράς

(i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στην Ελλάδα, οι συναλλαγές της διενεργούνται σε Ευρώ και συνεπώς δεν είναι εκτεθειμένη σε κινδύνους από ξένο νόμισμα.

(ii) Κίνδυνος τιμών

Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε κίνδυνο σχετικά με χρηματοοικονομικά μέσα εφόσον δεν κατέχει συμμετοχικούς τίτλους.

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από τη μεταβολή της αξίας ακινήτων και μισθωμάτων. Για τη μείωση του κινδύνου τιμών, μη σχετιζομένων με χρηματοοικονομικά μέσα, όπως ο κίνδυνος τιμών κτηματαγοράς, η Εταιρεία επιδιώκει την σύναψη μακροχρόνιων συμβάσεων λειτουργικών μισθώσεων, στις οποίες να προβλέπονται ετήσιες αναπροσαρμογές των ενοικίων που συνδέονται με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή ενώ σε περίπτωση αρνητικού πληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση στα μισθώματα. Τα έσοδα από μισθώματα της Εταιρείας υπόκεινται σε εποχικές διακυμάνσεις καθώς επιπλέον του μηνιαίου (βασικού) μισθώματος, υπάρχει και ποσοστό επί του υπερβάλλοντος τζίρου το οποίο υπολογίζεται στις αρχές κάθε έτους βάση τζίρου του προηγούμενου ημερολογιακού έτους.

Επιπλέον, η Εταιρεία διέπεται από θεσμικό πλαίσιο των Α.Ε.Ε.Α.Π., σύμφωνα με το οποίο:

α) απαιτείται περιοδική αποτίμηση των ακινήτων της από ανεξάρτητο εκτιμητή,

β) απαιτείται αποτίμηση της αξίας των ακινήτων προ απόκτησης ή προ πώλησης από ανεξάρτητο εκτιμητή,

γ) επιτρέπεται η ανέγερση, αποπεράτωση ή επισκευή ακινήτων εφόσον τα σχετικά κόστη δεν υπερβαίνουν, στο σύνολό τους, το σαράντα τοις εκατό (40%) επί του συνόλου των επενδύσεων της εταιρίας σε ακίνητη περιουσία, όπως αυτή θα έχει διαμορφωθεί μετά την ολοκλήρωση των εργασιών και,

δ) απαγορεύεται η αξία κάθε ακινήτου, κατά το χρόνο της απόκτησης ή της ολοκλήρωσης των εργασιών, να υπερβαίνει το 25% της αξίας του συνόλου των επενδύσεών της.

Το καθεστώς αυτό συμβάλλει σημαντικά στην αποφυγή ή/και στην έγκαιρη αντιμετώπιση των σχετικών κινδύνων.

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

Η έκθεση της Εταιρείας στον κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια προέρχεται από καταθέσεις όψεως (Σημείωση 7) που έχει στο ενεργητικό της.

Η Εταιρεία έχει μηδενικό δανεισμό και επομένως, δεν επηρεάζεται από τις μεταβολές των επιτοκίων δανεισμού.

(β) Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία έχει συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τις απαιτήσεις από μισθώματα που προέρχονται από συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης και τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα. Η διαχείριση του πιστωτικού κινδύνου πραγματοποιείται κεντρικά, σε επίπεδο Ομίλου. Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλόμενων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις εφόσον αυτές καταστούν απαιτητές. Οι απαιτήσεις θεωρούνται σε αθέτηση με βάση το χρόνο κατά τον οποίο αυτές παραμένουν ανείσπρακτες αξιολογώντας παράλληλα την πιστοληπτική ικανότητα του πελάτη, την οικονομική του κατάσταση, την συναλλακτική συμπεριφορά του καθώς και άλλες παραμέτρους. Κατά την παρακολούθηση του πιστωτικού κινδύνου των πελάτων, οι πελάτες ομαδοποιούνται ανάλογα με τα πιστωτικά χαρακτηριστικά τους, τα χαρακτηριστικά ενηλικίωσης των απαιτήσεων τους και τα τυχόν προηγούμενα προβλήματα εισπραξιμότητας που έχουν επιδείξει. Ο Όμιλος χρησιμοποιεί πίνακα με τον οποίο υπολογίζει τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια ζωής των απαιτήσεων του. Ο πίνακας αυτός βασίζεται στην εμπειρία του παρελθόντος αλλά προσαρμόζεται με τρόπο τέτοιο ώστε να αντανακλά προβλέψεις για τη μελλοντική οικονομική κατάσταση των πελατών αλλά και του οικονομικού περιβάλλοντος (π.χ. πληθωριστικές και επιτοκιακές διακυμάνσεις).

Δεν αναμένονται σημαντικές ζημίες, καθώς η συμφωνία μίσθωσης του ακινήτου έχει πραγματοποιηθεί με πελάτη - μισθωτή που διαθέτει επαρκή πιστοληπτική ικανότητα. Επιπλέον η Εταιρεία για τον περιορισμό του πιστωτικού κινδύνου έχει λάβει εγγυητική επιστολή ποσού ίσου με το 50% του ετήσιου σταθερού μισθώματος.

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία ανά βαθμίδα πιστωτικής αξιολόγησης (Moody's) στις 31 Δεκεμβρίου 2023 και 31 Δεκεμβρίου 2022.

Αξιολόγηση 31/12/2023	**Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα**	**Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις**
Ba1	431	-
Baa3	3	-
Αντισυμβαλλόμενοι χωρίς αξιολόγηση πιστοληπτικής ποιότητας	-	583

Αξιολόγηση 31/12/2022	**Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα**	**Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις**
B2	54	-
B3	4	-
Αντισυμβαλλόμενοι χωρίς αξιολόγηση πιστοληπτικής ποιότητας	-	483

Σχετική ανάλυση της ενηλικίωσης των απαιτήσεων της Εταιρείας περιλαμβάνεται στη Σημείωση 6.

(γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Ο υφιστάμενος ή μελλοντικός κίνδυνος για τα κέρδη και το κεφάλαιο απορρέει από αδυναμία της Εταιρείας να ρευστοποιήσει/ εισπράξει ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις χωρίς να υποστεί σημαντικές απώλειες. Η Εταιρεία εξασφαλίζει την απαιτούμενη ρευστότητα εγκαίρως ώστε να ικανοποιεί εμπρόθεσμα τις υποχρεώσεις της, μέσω της τακτικής παρακολούθησης των αναγκών ρευστότητας και των εισπράξεων των οφειλών από τους μισθωτές και της συνετής διαχείρισης των διαθεσίμων.

Η ρευστότητα της Εταιρείας παρακολουθείται από τη Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα. Παρακάτω παρουσιάζεται η ανάλυση με τις λήξεις των χρηματοοικονομικών στοιχείων και υποχρεώσεων (οι πίνακες περιλαμβάνουν μη προεξοφλημένες ροές):

31.12.2023	**Μέχρι 1 έτος**	**1 έως 2 έτη**	**3 έως 5 έτη**	**Πάνω από 5 έτη**	**Σύνολο**
Δάνεια και υποχρεώσεις από μίσθωση	1	1	-	-	**2**
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	19	-	-	-	**19**
	20	**1**	**-**	**-**	**21**

31.12.2022	**Μέχρι 1 έτος**	**1 έως 2 έτη**	**3 έως 5 έτη**	**Πάνω από 5 έτη**	**Σύνολο**
Δάνεια	2	1	-	-	**3**
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	24	-	-	-	**24**
	26	**1**	**-**	**-**	**27**

3.2 Διαχείριση κεφαλαίου

Όσον αφορά τη διαχείριση του κεφαλαίου, ο στόχος της Εταιρείας είναι να διασφαλίσει την ικανότητά της να παραμένει σε συνεχιζόμενη δραστηριότητα με σκοπό να παράγει κέρδη για τον μέτοχο και να διατηρεί τη βέλτιστη κεφαλαιακή δομή ώστε να μειώνεται το κόστος του κεφαλαίου.

Η Εταιρεία δεν είχε δανεισμό την 31.12.2023.

3.3 Προσδιορισμός των εύλογων αξιών

Η Εταιρεία παρέχει τις απαραίτητες γνωστοποιήσεις σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας μέσω μιας ιεράρχησης τριών επιπέδων.

- Χρηματοοικονομικά στοιχεία που είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με βάση τις δημοσιευμένες τιμές αγοράς, που ισχύουν κατά την ημερομηνία αναφοράς για όμοια περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις («Επίπεδο 1»).
- Χρηματοοικονομικά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές, η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που στηρίζονται είτε άμεσα είτε έμμεσα σε δεδομένα της αγοράς κατά την ημερομηνία αναφοράς («Επίπεδο 2»).
- Χρηματοοικονομικά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές, η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που κατά βάση δεν στηρίζονται σε δεδομένα της αγοράς («Επίπεδο 3»).

Η Εταιρεία δεν κατέχει χρηματοοικονομικά στοιχεία επιμετρούμενα σε εύλογη αξία. Ωστόσο η Εταιρεία κατέχει επενδυτικά ακίνητα που επιμετρώνται σε εύλογη αξία (σημείωση 5).

Κατά την 31η Δεκεμβρίου 2023, η λογιστική αξία των πελατών και λοιπών απαιτήσεων, των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων καθώς και του κονδυλίου προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις, προσέγγιζε την εύλογη αξία.

Κατά τη διάρκεια της χρήσης δεν διενεργήθηκαν μεταφορές μεταξύ των Επιπέδων 1 και 2, ούτε μεταφορές εντός και εκτός του Επιπέδου 3 για τη μέτρηση της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων.

4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης

Οι εκτιμήσεις και οι κρίσεις της Διοίκησης επανεξετάζονται διαρκώς και βασίζονται σε ιστορικά δεδομένα και προσδοκίες για μελλοντικά γεγονότα, που κρίνονται εύλογες σύμφωνα με τα ισχύοντα.

Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές

Η Εταιρεία προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων. Οι εκτιμήσεις και παραδοχές, που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων στους επόμενους 12 μήνες, αφορούν κυρίως την **ε**κτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα.

Η πλέον κατάλληλη ένδειξη της εύλογης αξίας είναι οι τρέχουσες αξίες που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά για συναφή μισθωτήρια αλλά και λοιπά συμβόλαια. Εάν δεν είναι εφικτή η ανεύρεση τέτοιων πληροφοριών η αξία προσδιορίζεται μέσα από ένα εύρος λογικών εκτιμήσεων των εύλογων αξιών. Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις Α.Ε.Ε.Α.Π. και τις θυγατρικές τους, οι εκτιμήσεις των επενδύσεων σε ακίνητα πρέπει να υποστηρίζονται από εκτιμήσεις οι οποίες πραγματοποιούνται από ανεξάρτητους επαγγελματίες εκτιμητές, ενταγμένους στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών για την 30η Ιουνίου και 31η Δεκεμβρίου κάθε έτους.

Οι εκτιμήσεις βασίζονται κυρίως σε προβλέψεις προεξοφλημένων ταμειακών ροών λόγω της φύσης των επενδυτικών ακινήτων. Για να πάρει μια τέτοια απόφαση, ο ανεξάρτητος εκτιμητής λαμβάνει υπόψιν του δεδομένα από διάφορες πηγές, που περιλαμβάνουν:

(i) Τρέχουσες τιμές σε μια ενεργή αγορά ακινήτων διαφορετικής φύσεως, κατάστασης ή τοποθεσίας (ή υποκείμενες σε διαφορετικές μισθώσεις ή λοιπά συμβόλαια), οι οποίες έχουν αναπροσαρμοστεί ως προς αυτές τις διαφορές.

(ii) Πρόσφατες τιμές παρόμοιων ακινήτων σε λιγότερο ενεργές αγορές, αναπροσαρμοσμένες έτσι ώστε να απεικονίζονται οποιεσδήποτε μεταβολές στις οικονομικές συνθήκες, που έλαβαν χώρα από την ημερομηνία που πραγματοποιήθηκαν οι αντίστοιχες συναλλαγές σε εκείνες τις τιμές.

(iii) Προεξόφληση ταμειακών ροών, βασισμένες σε αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωμάτων και άλλων συμβολαίων και (όπου είναι εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, χρησιμοποιώντας προεξοφλητικά επιτόκια που απεικονίζουν την τρέχουσα εκτίμηση της αγοράς, αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και τη χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ροών.

Αναφορικά με το σημείο (iii) ανωτέρω, για την εφαρμογή τεχνικών αποτίμησης προεξόφλησης ταμειακών ροών, χρησιμοποιούνται παραδοχές, οι οποίες κατά κύριο λόγο βασίζονται στις συνθήκες της αγοράς που επικρατούν, κατά την ημερομηνία κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Οι κύριες παραδοχές που θεμελιώνουν τις εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας είναι αυτές που σχετίζονται με: την είσπραξη συμβατικών ενοικίων, προσδοκώμενα μελλοντικά μισθώματα στην αγορά, κενές περίοδοι, υποχρεώσεις συντήρησης, καθώς και κατάλληλα προεξοφλητικά επιτόκια. Αυτές οι εκτιμήσεις συγκρίνονται συστηματικά με πραγματικά στοιχεία από την αγορά, με πραγματοποιούμενες συναλλαγές της Εταιρείας και με εκείνες που ανακοινώνονται από την αγορά. Τα προσδοκώμενα μελλοντικά μισθώματα προσδιορίζονται βάσει της τρέχουσας μέσης τιμής ενοικίασης ανά δωμάτιο (ADR) και βάση των τρεχόντων τιμών πώλησης ανά δωμάτιο, όπως ισχύουν στην αγορά, για παρεμφερή ακίνητα, στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση. Περαιτέρω πληροφορίες αναφορικά με τις κύριες παραδοχές περιλαμβάνονται στη Σημείωση 5.

5. Επενδύσεις σε ακίνητα

Η μεταβολή των επενδύσεων σε ακίνητα ανά λειτουργικό τομέα σε επίπεδο Εταιρείας έχει ως εξής:

Χώρα **Χρήση**	**Ελλάδα** **Ξενοδοχεία**
Εύλογη αξία έναρξης χρήσης 1 Ιανουαρίου 2022	**4.800**
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	3.304
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	396
Εύλογη αξία λήξης χρήσης 31 Δεκεμβρίου 2022	**8.500**
Εύλογη αξία έναρξης χρήσης 1 Ιανουαρίου 2023	**8.500**
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	33
Είσπραξη επιχορηγήσεων επενδυτικών περιουσιακών στοιχείων	(298)
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(35)
Εύλογη αξία λήξης χρήσης 31 Δεκεμβρίου 2023	**8.200**

Η Εταιρεία έχει υπαχθεί στο επενδυτικό σχέδιο εκσυγχρονισμού και επέκτασης της ξενοδοχειακής μονάδας του Αναπτυξιακού νόμου 4399/2016, όπου εγκρίθηκε το προτεινόμενο επενδυτικό σχέδιο και η εγκεκριμένη επιδότηση με τη μορφή επιχορήγησης ανέρχεται στο ποσό € 1.192 χιλ. (38,50% επί του συνολικού προϋπολογισμού). Την 29η Δεκεμβρίου 2021 δημοσιεύτηκε η απόφαση κατάρτισης του οριστικού πίνακα κατάταξης, επιβεβαιώνοντας την συμμόρφωση της Εταιρείας με τους όρους που διέπουν την επιχορήγηση και την εύλογη βεβαιότητα είσπραξής της. Στις 29.09.2023 έγινε η είσπραξη του 25% της εγκεκριμένης επιχορήγησης, ήτοι το ποσό των 298.033,98 € του εγκεκριμένου επενδυτικού έργου της ξενοδοχειακής μονάδας στην Σκιάθο ενώ η Εταιρεία αναμένει να εισπράξει το υπόλοιπο ποσό εντός του 2024.

Μέθοδος Αποτίμησης Ακινήτων

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις Α.Ε.Ε.Α.Π. και τις θυγατρικές τους, οι αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα αποτιμώνται από ανεξάρτητους εκτιμητές, εκθέσεις των οποίων συντάσσονται υποχρεωτικά δύο φορές ανά έτος, την 30η Ιουνίου και 31η Δεκεμβρίου. Η κάθε έκθεση βασίζεται σε δύο μεθόδους σύμφωνα με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα. Για την εκτίμηση της αξίας του ξενοδοχείου της Εταιρείας κατά της 31.12.2023 εφαρμόστηκαν η (α) μέθοδος των συγκριτικών στοιχείων ή συγκριτική μέθοδος, (β) μέθοδος της κεφαλαιοποίησης εισοδήματος ή μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF).

Το ακίνητο της Εταιρείας βρίσκεται στην Ελλάδα. Ο ακόλουθος πίνακας περιλαμβάνει πληροφορίες αναφορικά με τις μεθόδους αποτίμησης του επενδυτικού ακινήτου, ανά κατηγορία λειτουργικού τομέα για την 31.12.2023:

Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (%)
Ξενοδοχεία	8.200	90% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 10% συγκριτική μέθοδος	9,85%	7,85%
	8.200			

Ο ακόλουθος πίνακας περιλαμβάνει πληροφορίες αναφορικά με τις μεθόδους αποτίμησης του επενδυτικού ακινήτου για την 31.12.2022:

Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (%)
Ξενοδοχεία	8.500	85% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 15% συγκριτική μέθοδος	9,70%	8,0%
	8.500			

Η επιμέτρηση στην εύλογη αξία των μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων καθορίστηκε λαμβάνοντας υπόψη την ικανότητα της Εταιρείας για την επίτευξη της μέγιστης και βέλτιστης χρήσης τους, αξιολογώντας τη χρήση του κάθε στοιχείου που είναι φυσικά δυνατή, νομικά επιτρεπτή και οικονομικά εφικτή. Η εκτίμηση αυτή βασίζεται στα φυσικά χαρακτηριστικά, στις επιτρεπόμενες χρήσεις και το κόστος ευκαιρίας των πραγματοποιημένων επενδύσεων.

Εάν κατά την 31η Δεκεμβρίου 2023 το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-5% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατά εκτίμηση, € 248 χιλ. χαμηλότερη ή € 260 χιλ. υψηλότερη, έναντι €210 χιλ. χαμηλότερη ή € 385χιλ. υψηλότερη για τις αντίστοιχες εκτιμήσεις της 31.12.2022.

Εάν κατά την 31η Δεκεμβρίου 2023 ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-5% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατά εκτίμηση, € 175 χιλ. χαμηλότερη ή € 193χιλ. υψηλότερη, έναντι € 40 χιλ. χαμηλότερη ή € 215χιλ. υψηλότερη για τις αντίστοιχες εκτιμήσεις της 31.12.2022.

Εάν κατά την 31η Δεκεμβρίου 2023 η μέση ημερήσια τιμή ενοικίασης δωματίου (ADR) που χρησιμοποιείται στην εκτίμηση των ξενοδοχείων διέφερε κατά +/-5% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατά εκτίμηση, € 297 χιλ. υψηλότερη ή € 291 χιλ. χαμηλότερη.

6. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Η ανάλυση των απαιτήσεων πελατών και λοιπών απαιτήσεων έχει ως ακολούθως:

	31.12.2023	31.12.2022
Απαιτήσεις από πελάτες	-	-
Έξοδα επομένων χρήσεων και προκαταβολές	71	2
Λοιπές απαιτήσεις	512	481
Σύνολο	**583**	**483**
Μακροπρόθεσμες	414	413
Βραχυπρόθεσμες	169	70
Σύνολο	**583**	**483**

Σχετική ανάλυση της ενηλικίωσης των απαιτήσεων της Εταιρείας περιλαμβάνεται παρακάτω:

31.12.2023	Έως 1 μήνα	Από 1 μήνα έως 3 μήνες	Από 3 μήνες έως 12 μήνες	Άνω των 12 μηνών	Σύνολο
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	169	-	-	414	**583**
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	-	-	-	-	-
Σύνολο	**169**	**-**	**-**	**414**	**583**

31.12.2022	Έως 1 μήνα	Από 1 μήνα έως 3 μήνες	Από 3 μήνες έως 12 μήνες	Άνω των 12 μηνών	Σύνολο
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	70	-	-	413	**483**
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	-	-	-	-	-
Σύνολο	**70**	**-**	**-**	**413**	**483**

Η εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Α. 9, όσον αφορά στην αξιολόγηση των εμπορικών απαιτήσεων της Εταιρείας, δεν έχει σημαντική επίδραση στη χρηματοοικονομική της θέση.

7. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Η ανάλυση των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων έχει ως εξής:

	31.12.2023	31.12.2022
Βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις	434	58
Σύνολο	**434**	**58**

Οι βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις αποτελούνται από καταθέσεις όψεως και προθεσμιακές καταθέσεις στην Ελλάδα. Το σύνολο των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων αφορούν καταθέσεις σε Ευρώ.

8. Μετοχικό κεφάλαιο

Το Μετοχικό Κεφάλαιο αναλύεται ως ακολούθως:

	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό Κεφάλαιο
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022	**3.673.289**	**4.922**
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	374.000	501

Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022	**4.047.289**	**5.423**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023	**4.047.289**	**5.423**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022	**4.047.289**	**5.423**

Την 17η Οκτωβρίου 2022 εγκρίθηκε από το Γ.Ε.Μ.Η. η τροποποίηση του άρθρου 5 του καταστατικού της Εταιρείας για την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της κατά του ποσού € 501 χιλ., με την έκδοση 374.000 νέων ονομαστικών μετοχών, με ονομαστική αξία της κάθε μετοχής στο € 1.34. Την 20η Δεκεμβρίου 2022 ολοκληρώθηκε η αποπληρωμή του οφειλόμενου μετοχικού κεφαλαίου.

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ορίζεται στο ποσό των € 5.423 χιλ., διαιρούμενο σε 4.047.289 ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 1,34 η κάθε μία.

9. Αποθεματικά

	31.12.2023	**31.12.2022**
Τακτικό αποθεματικό	24	15
Αφορολόγητα αποθεματικά Ν. 1262/82 & Ν.3299/04	440	440
ΕΠΙΧΟΡ.ΠΑΓΙΩΝ ΕΠΕΝΔ. Ν. 4399/2016	298	-
Σύνολο	**762**	**455**

Σύμφωνα με την ελληνική εταιρική νομοθεσία, οι επιχειρήσεις υποχρεούνται να μεταφέρουν τουλάχιστον το 5% του ετήσιου καθαρού κέρδους τους, όπως αυτό απεικονίζεται στα βιβλία τους, σε τακτικό αποθεματικό, μέχρι το αποθεματικό αυτό να ανέλθει στο ένα τρίτο του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου. Το αποθεματικό αυτό δεν δύναται να διανεμηθεί κατά τη διάρκεια της λειτουργίας της Εταιρείας.

Την 29.09.2023 η Εταιρεία εισέπραξε το 25% ήτοι € 298 χιλ. της επιχορήγησης του ν. 4399/2016 στον οποίο έχει ενταχθεί η Εταιρεία από το σύνολο της επιχορήγησης € 1.192 χιλ. αναφορικά με την ανακαίνιση και αναβάθμιση του ξενοδοχείου της η οποία ολοκληρώθηκε εντός της προηγούμενης χρήσης.

10. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Η ανάλυση των εμπορικών και λοιπών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

	31.12.2023	**31.12.2022**
Προμηθευτές	6	24
Υποχρεώσεις από συνδεδεμένα μέρη (σημ. 18)	2	-
Δεδουλευμένα έξοδα	-	15
Ασφαλιστικοί οργανισμοί και λοιπές εισφορές	5	-
Λοιπές υποχρεώσεις	11	-
Σύνολο	**24**	**39**

Ανάλυση υποχρεώσεων:

	31.12.2023	**31.12.2022**
Μακροπρόθεσμες	-	-
Βραχυπρόθεσμες	24	39
Σύνολο	**24**	**39**

11. Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων

	31.12.2023	**31.12.2022**
Έσοδα ενοικίων από επενδυτικά ακίνητα	330	246
Σύνολο	**330**	**246**

Η Εταιρεία μισθώνει το ακίνητο της με συμβόλαιο λειτουργικής μίσθωσης μακροχρόνιας διάρκειας. Δεδομένου ότι το ακίνητο της Εταιρείας βρίσκεται στην Ελλάδα η ετήσια αναπροσαρμογή του ενοικίου συνδέεται με τον ελληνικό Δ.Τ.Κ., ενώ σε περίπτωση αποπληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση ως προς τα έσοδα της Εταιρείας.

Τα έσοδα από μισθώματα υπόκεινται σε εποχικές διακυμάνσεις καθώς επιπλέον του μηνιαίου (βασικού) μισθώματος, υπάρχει και ποσοστό επί του υπερβάλλοντος τζίρου το οποίο υπολογίζεται στις αρχές κάθε έτους βάση τζίρου του προηγούμενου ημερολογιακού έτους.

Τα μελλοντικά συνολικά ελάχιστα (μη ακυρώσιμα) εισπρακτέα μισθώματα από συμβόλαια λειτουργικών μισθώσεων, μη συμπεριλαμβανομένων μελλοντικών αναπροσαρμογών, έχουν ως εξής:

	31.12.2023	**31.12.2022**
1ο έτος	403	386
2ο έτος	403	386
3ο έτος	403	386
4ο έτος	403	386
5ο έτος	403	386
Πάνω από 5 έτη	3.226	3.473
Σύνολο	**5.242**	**5.402**

12. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

Τα άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα αναλύονται ως ακολούθως:

	01.01.2023 - 31.12.2023	**01.01.2022 - 31.12.2022**
Έξοδα εκτιμήσεων	(2)	(6)
Έξοδα ασφάλισης	(9)	(6)
Έξοδα επισκευών και συντηρήσεων	(13)	(8)
Λοιπά έξοδα	(1)	(9)
Σύνολο	**(25)**	**(29)**

13. Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)

	01.01.2023 - 31.12.2023	**01.01.2022 - 31.12.2022**
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)	(29)	(23)
Σύνολο	**(29)**	**(23)**

14. Λοιπά λειτουργικά έξοδα

	01.01.2023 - 31.12.2023	**01.01.2022 - 31.12.2022**
Αμοιβές μελών Δ.Σ	(1)	-
Αμοιβές τρίτων	-	(1)
Έξοδα διοικητικής υποστήριξης	(20)	(21)
Λοιπά έξοδα	(3)	(7)
Σύνολο	**(24)**	**(29)**

Στα έξοδα διοικητικής υποστήριξης της Εταιρείας ποσού € 20 χιλ. περιλαμβάνονται € 10 χιλ. που αφορούν έξοδα υπηρεσιών λειτουργικής / διοικητικής υποστήριξης από συνδεδεμένες εταιρείες (βλ. σημείωση 18).

15. Φόροι

	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2022 - 31.12.2022
Φόρος Α.Ε.Ε.Α.Π.	(41)	(12)
Σύνολο	**(41)**	**(12)**

Λόγω της εξαγοράς στις 03.03.2020 του 100% του μετοχικού της κεφαλαίου από την BriQ Properties Α.Ε.Ε.Α.Π., η Εταιρεία φορολογείται από τη συγκεκριμένη ημερομηνία με βάση το άρθρο 31 του ν.2778/1999 αναφορικά με τον τρόπο φορολόγησης των εταιρειών επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία. Οι διατάξεις του ανωτέρω άρθρου εφαρμόζονται και για τις θυγατρικές των Α.Ε.Ε.Α.Π. εταιρείες των περιπτώσεων δ' και ε' της παραγράφου 3 του άρθρου 22 του παρόντος νόμου και ισχύουν από την έναρξη εφαρμογής του ν. 4141/2013 (Α' 81).

Οι φόροι της Εταιρείας για τη χρήση 2023 ανήλθαν σε € 41 χιλ. έναντι € 12 χιλ. της χρήσης 2022, παρουσιάζοντας αύξηση, λόγω της αύξησης του επιτοκίου αναφοράς που πραγματοποιήθηκε από την Ε.Κ.Τ στο β’ εξάμηνο του 2022.

Οι Εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (Α.Ε.Ε.Α.Π.) σύμφωνα με το άρθρο 31 παρ. 3 του ν.2778/1999 όπως ισχύει δεν υπόκεινται σε φόρο εισοδήματος αλλά φορολογούνται με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (Επιτοκίου Αναφοράς) προσαυξημένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα (10,0% * (Επιτόκιο αναφοράς της ΕΚΤ + 1,0%)), επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεών τους πλέον διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Συνεπώς, ο εταιρικός φόρος για το πρώτο εξάμηνο του 2022 διαμορφώθηκε σε ποσοστό 0,05% επί του μέσου όρου των επενδύσεων πλέον των διαθεσίμων εκάστοτε εξαμήνου. Σε περίπτωση μεταβολής του Επιτοκίου Αναφοράς, η προκύπτουσα νέα βάση υπολογισμού του φόρου ισχύει από την πρώτη ημέρα του επόμενου της μεταβολής μήνα.

Από το β’ εξάμηνο του 2022 η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα προχώρησε σε σταδιακή αύξηση του επιτοκίου αναφοράς από 0% που ήταν το πρώτο εξάμηνο του 2022 σε 4,50% (20/09/2023) για τον υπολογισμό του Β΄ εξαμήνου του 2023. Αυτό οδήγησε στην αύξηση του συντελεστή υπολογισμού του φόρου σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο του 2022.

16. Ανειλημμένες υποχρεώσεις

Κεφαλαιουχικές υποχρεώσεις

Την 14η Νοεμβρίου 2023, η Εταιρεία προχώρησε στην σύναψη σύμβασης εργολαβίας η οποία τροποποιήθηκε στις 10/01/2024 για την επισκευή της ξενοδοχειακής μονάδας, εξαιτίας των ζημιών που υπέστη από την κακοκαιρία DANIEL. Το εργολαβικό αντάλλαγμα συμφωνήθηκε σε € 208 χιλ. και καταβλήθηκε σταδιακά έως την αποπεράτωση του έργου τον Απρίλιο του 2024.

Δεσμεύσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις

Η Εταιρεία δεν έχει συνάψει συμβάσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων.

Επίδικες υποθέσεις

Δεν υπάρχουν αγωγές κατά της Εταιρείας.

17. Υφιστάμενα εμπράγματα βάρη

Δεν έχουν δοθεί εγγυήσεις σε τράπεζες υπέρ της Εταιρείας. Δεν υπάρχουν υποθήκες και προσημειώσεις επί του ακινήτου της Εταιρείας.

18. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Η BriQ Properties ΑΕΕΑΠ (Μητρική Εταιρεία) κατέχει το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

Επειδή κατά την λήξη της τρέχουσας περιόδου οι κύριοι μέτοχοι της Μητρικής Εταιρείας, που διατηρούν σημαντική άμεση ή έμμεση συμμετοχή κατά την έννοια των άρθρων 9 έως 11 του ν. 3556/2007, αποτελούν και τους κύριους μετόχους του Ομίλου της Quest Συμμετοχών Α.Ε. και συμμετέχουν άμεσα στη διοίκηση, στον έλεγχο της Εταιρείας υπάρχει διοικητική εξάρτηση, καθώς και άσκηση καθοριστικής επιρροής στην Εταιρεία. Βάσει αυτών υφίσταται σχέση συνδεδεμένων μερών μεταξύ της Εταιρείας της Μητρικής Εταιρείας και του ως άνω Ομίλου.

Όλες οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη είναι αντικειμενικές και διενεργούνται βάσει της αρχής των ίσων αποστάσεων με τους συνήθεις εμπορικούς όρους για αντίστοιχες συναλλαγές με τρίτους.

Οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη έχουν ως εξής:

	Για την χρήση από 01 Ιανουαρίου 2023 έως 31.12.2023	**Για την χρήση από 01 Ιανουαρίου 2022 έως 31.12.2022**
i) Έξοδα που αφορούν παροχή / λήψη υπηρεσιών λειτουργικής / διοικητικής υποστήριξης		
Μητρική	9	9
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	1	1
Σύνολο	**10**	**10**
ii) Αγορές παγίων		
Μητρική	-	-
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	1	**-**
Σύνολο	**1**	**-**
iii) Υπόλοιπα τέλους χρήσης που προέρχονται από δικαιώματα		
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη:		
Μητρική	2	2
Σύνολο	**2**	**2**
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη:		
Μητρική	2	2
Σύνολο	**2**	**2**
iv) Υπόλοιπα τέλους χρήσης που προέρχονται από μισθώματα-αγορές αγαθών/ λήψη υπηρεσιών		
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη:		
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	2	-
Σύνολο	**2**	**-**

Τα έξοδα υπηρεσιών συνολικού ποσού € 10 χιλ. αφορούν σε υπηρεσίες που προσφέρθηκαν από τη μητρική BRIQ PROPERTIES Α.Ε.Ε.Α.Π για λογιστική υποστήριξη και μίσθωση και τα λοιπά συνδεδεμένα μέρη για υπηρεσίες πληροφορικής και μηχανοργάνωσης.

19. Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις

Όπως προβλέπεται από το αρ. 65Α του ν.4174/ 2013, οι Ελληνικές Ανώνυμες Εταιρείες και οι Εταιρείες Περιορισμένης Ευθύνης, των οποίων οι ετήσιες χρηματοοικονομικές τους καταστάσεις ελέγχονται υποχρεωτικά από Νόμιμους Ελεγκτές, εγγεγραμμένους στο δημόσιο Μητρώο του Ν. 4449/2017, έχουν τη δυνατότητα να λαμβάνουν από τους ελεγκτές τους «Ετήσιο Πιστοποιητικό». Το πιστοποιητικό εκδίδεται μετά από φορολογικό έλεγχο που διενεργείται από τον ίδιο Νόμιμο Ελεγκτή ή ελεγκτικό γραφείο που ελέγχει τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Κατόπιν της ολοκλήρωσης του φορολογικού ελέγχου, ο Νόμιμος Ελεγκτής ή ελεγκτικό γραφείο εκδίδει για την εταιρεία «Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης», που συνοδεύεται από το Προσάρτημα Αναλυτικών Πληροφοριακών Στοιχείων. Η προαναφερθείσα Έκθεση και το οικείο Προσάρτημα υποβάλλονται ηλεκτρονικά στο Υπουργείο Οικονομικών από το Νόμιμο Ελεγκτή ή το ελεγκτικό γραφείο.

Στις 03.11.2023 η Εταιρεία έλαβε πιστοποιητικό φορολογικής συμμόρφωσης για τη χρήση 2022 από την Εταιρεία ΠΡΑΙΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία.

Για τη χρήση 2023 δεν έχει έως σήμερα εκδοθεί το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό του οποίου η καταληκτική ημερομηνία υποβολής είναι η 31η Οκτωβρίου 2024. Ωστόσο, η Διοίκηση εκτιμά ότι δεν αναμένεται να προκύψουν ουσιαστικές αλλαγές στις φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρείας, όπως αυτές απεικονίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εν λόγω χρήσης.

Οι προηγούμενες διαχειριστικές χρήσεις πριν την εξαγορά της Εταιρείας το 2020 δεν έχουν ελεγχθεί από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές ή από ορκωτό ελεγκτή λογιστή. Η Διοίκηση εκτιμά ότι τα αποτελέσματα από ενδεχόμενο φορολογικό έλεγχο στο μέλλον δεν θα έχουν σημαντική επίπτωση στη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας. Επιπλέον η Εταιρεία έχει λάβει διασφαλίσεις από τους προηγούμενους ιδιοκτήτες για την ορθή τήρηση των φορολογικών διατάξεων αναφορικά με τις προηγούμενες ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις και την προσήκουσα εκπλήρωση των φορολογικών υποχρεώσεων της Εταιρείας.

20. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού

1. Την 09.02.2024 η Εταιρεία με έκτακτη γενική συνέλευση των μετόχων της αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της κατά € 198 χιλ. με κεφαλαιοποίηση αφορολόγητου αποθεματικού ν. 1262/1982 και την έκδοση 147.914 νέων ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας € 1,34 η κάθε μία.
2. Την 18.04.2024 ολοκληρώθηκε η καταβολή της ασφαλιστικής αποζημίωσης από τις ζημιές από την πλημμύρα DANIEL, συνολικού ποσού € 432 χιλ..
3. Την 22.04.2024 η Εταιρεία με έκτακτη γενική συνέλευση των μετόχων της αποφάσισε την μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της κατά € 501 χιλ. με την ακύρωση 374.000 ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας € 1,34 η κάθε μία.

Οι παρούσες ετήσιες Χρηματοοικονομικές καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2023, έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 20 Ιουνίου 2024 και έχουν υπογραφεί ως κάτωθι:

Η ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ. και ΔΙΕΥΘΥΝΟΥΣΑ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ	ΤΟ ΜΕΛΟΣ Δ.Σ.	Ο ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ	Ο ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΕΛΕΓΧΟΥ
Άννα Γ. Αποστολίδου	Απόστολος Μ. Γεωργαντζής	Κωνσταντίνος Ι. Τσιάγκρας	Εμμανουήλ Α. Ανδρικάκης
Α.Δ.Τ. ΑΜ540378	Α.Δ.Τ. Φ090096	Α.Δ.Τ Α00314314	Α.Δ.Τ. ΑΟ133897
		Α.Μ. 0097897 / Α'Τάξης	Α.Μ. 0115401 / Α'Τάξης