

ΟΡΙΛΙΝΑ

ΑΓΟΡΑ ΚΑΙ

ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ

ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΕ

ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ
31η ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2021

Μάρτιος 2022

Πίνακας Περιεχομένων

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης.....	11
(Ποσά σε ευρώ).....	11
Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Συνολικών Εισοδημάτων.....	12
(Ποσά σε ευρώ).....	12
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων.....	13
(Ποσά σε ευρώ).....	13
Κατάσταση Ταμειακών Ροών	14
(Ποσά σε ευρώ).....	14
1. Γενικές πληροφορίες.....	15
2. Περιγραφή σημαντικών λογιστικών πολιτικών	15
2.1. Πλαίσιο κατάρτισης	15
2.2. Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες.....	16
2.3. Ενοποίηση	19
2.4. Συναλλαγματικές μετατροπές	19
2.5. Ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	19
2.6. Επενδυτικά ακίνητα	20
2.7. Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	21
2.8. Μισθώσεις.....	21
2.9. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	22
2.10. Εμπορικές απαιτήσεις	22
2.11. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.....	22
2.12. Μετοχικό Κεφάλαιο	22
2.13. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις.....	22
2.14. Διανομή μερισμάτων.....	23
2.15. Φορολογία.....	23
2.16. Έσοδα και Έξοδα από Τόκους	23
2.17. Αναγνώριση εσόδου.....	23
3. Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων	23
3.1. Παράγοντες χρηματοοικονομικών κινδύνων.....	23
3.2. Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου	25
4. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Κρίσεις της Διοίκησης	25
6. Ενσώματες ακινητοποιήσεις	27
7. Εμπορικές απαιτήσεις.....	28
8. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	28

9. Μετοχικό Κεφάλαιο και αποθεματικά	28
10. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	28
11. Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις.....	28
14. Λειτουργικά έξοδα	29
15. Φόροι.....	30
16. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις.....	30
17. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	30
18. Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς	31
19. Εκθεση Ελέγχου Ορκωτού Ελεγκτή	32

Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου επί της Ετήσιας Εταιρικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2021

Η παρούσα Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου (εφεξής η «Έκθεση»), της Εταιρείας «ΟΡΙΛΙΝΑ ΑΓΟΡΑ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΕ» (εφεξής η Εταιρεία), αναφέρεται στη χρήση από 1.1.2021 έως 31.12.2021. Η Έκθεση συντάχθηκε και είναι αναρμοσυμμένη με τις σχετικές διατάξεις του Κ.Ν. 4548/2018 όπως ισχύει.

Η παρούσα έκθεση παρέχει χρηματοοικονομικές πληροφορίες για την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα της Εταιρείας, περιγραφή των σημαντικών γεγονότων που έλαβαν χώρα κατά τη διάρκεια της κλειόμενης χρήσεως, πληροφορίες σχετικά με τους κυριότερους κινδύνους και αβεβαιότητες, πληροφορίες σχετικά με την διαχείριση των σημαντικών χρηματοοικονομικών κινδύνων που αντιμετωπίζει η Εταιρεία καθώς και παράθεση στοιχείων και εκτιμήσεων για την εξέλιξη των δραστηριοτήτων της Εταιρείας για την επόμενη χρήση.

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Επενδύσεις σε ακίνητα

Στις 31.12.2021, το επενδυτικό χαρτοφυλάκιο των ακινήτων της εταιρείας περιλάμβανε 6 ακίνητα εκ των οποίων 5 είναι επενδυτικά ακίνητα, ενώ το ένα ιδιοχρησιμοποιείται. Οι εύλογες αξίες των επενδυτικών ακινήτων της εταιρείας, όπως υπολογίστηκαν από Πιστοποιημένο Εκτιμητή, σημείωσαν αύξηση στη χρήση του 2021, με τη συνολική τους αξία την 31.12.2021 να ανέρχεται στις 16.805 χιλιάδες ευρώ, έναντι 16.590 χιλιάδων ευρώ κατά την 31.12.2020. Η εταιρεία προέβη σε εκτίμηση της εύλογης αξίας και του ακινήτου που ιδιοχρησιμοποιείται, η οποία κατά την 31.12.2021 ανέρχεται σε 145 χιλιάδες ευρώ, αμετάβλητη σε σχέση με την 31.12.2020. Τα οικονομικά αποτελέσματα της εταιρείας απεικονίζουν την δυναμική πορεία της εταιρείας και πιστοποιούν την ομαλή εκτέλεση των επενδυτικών πλάνων της εταιρείας. Η εταιρεία έχει συνάψει συμβάσεις μίσθωσης οι οποίες μέσω του υψηλού ποσοστού εισπραξιμότητάς τους και της συνεπαγόμενης έλλειψης επισφαλειών σηματοδοτεί την συνεχιζόμενη και ασφαλή πορεία της εταιρείας.

Διαθέσιμα - Δανεισμός

Τα ταμειακά διαθέσιμα της Εταιρείας την 31.12.2021 ανήλθαν σε € 2.733 χιλ. έναντι € 2.355 χιλ. την 31.12.2020. Οι δανειακές υποχρεώσεις της εταιρείας κατά την 31.12.2021 καθώς και την 31.12.2020 ήταν μηδενικές, γεγονός που αποδίδεται στην οικονομική αυτάρκεια της εταιρείας.

Έσοδα από μισθώματα

Τα έσοδα από μισθώματα της εταιρείας στη χρήση του 2021, ανήλθαν σε € 764 χιλ. ενώ κατά την προηγούμενη χρήση ανήλθαν σε € 700 χιλ.

Λειτουργικά Αποτελέσματα

Τα λειτουργικά αποτελέσματα (κέρδη προ τόκων και φόρων) της εταιρείας στη χρήση 2021, ανήλθαν σε κέρδη ύψους € 579 χιλ. ενώ στην προηγούμενη χρήση σε κέρδη ποσού ευρώ € 568 χιλ.

Βασικοί Δείκτες

Η διοίκηση της εταιρείας αξιολογεί τα αποτελέσματα και την απόδοσή της, εντοπίζοντας αποκλίσεις από τους στόχους και λαμβάνοντας διορθωτικά μέτρα. Η αποδοτικότητα της εταιρείας μετριέται κάνοντας χρήση των κάτωθι δεικτών, που περιγράφονται ως ακολούθως:

Δείκτης Γενικής Ρευστότητας

	Κατά την 31/12/2021	Κατά την 31/12/2020
Κυκλοφορούν ενεργητικό	2.758.837	2.384.975
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	136.592	101.270
	20,2	23,55

Η Εταιρεία έχει μηδενικό συντελεστή μόχλευσης, καθώς τόσο κατά την τρέχουσα, όσο και την προηγούμενη χρήση είχε μηδενικό δανεισμό.

Αξία μετοχής

	Κατά την 31/12/2021	Κατά την 31/12/2020
Εσωτερική λογιστική αξία της μετοχής (N.A.V.)	178€	173€

Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (funds from operations) σε χιλ. ευρώ

	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Κέρδη μετά από φόρους	555,42	548,7
Μείον: κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	65,2	36,6
Πλέον: αποσβέσεις	8,12	8,37
<u>Πλέον: καθαρά χρημ/κα έξοδα/έσοδα</u>	<u>4,00</u>	<u>0,59</u>
Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (F.F.O.)	502,34	521,06

Σημαντικά γεγονότα κατά την κλειόμενη περίοδο

Με την πανδημία του COVID-19 σε εξέλιξη κατά τη διάρκεια του 2021, η Εταιρεία συνέχισε να τηρεί προσεκτική στάση διατηρώντας ιδιαίτερα υψηλά επίπεδα ρευστότητας, ενώ δεν υφίσταται κάποια ένδειξη ότι η πανδημία θα επηρεάσει την απόδοση ή τη χρηματοοικονομική της θέση στο άμεσο μέλλον.

Παράλληλα με τις εξελίξεις του COVID-19, μια παγκόσμια ενεργειακή κρίση ξεκίνησε το 2021, χαρακτηριζόμενη από μια συνεχιζόμενη έλλειψη ενέργειας σε όλον τον κόσμο και την αλματώδη αύξηση των τιμών της. Στην Ελλάδα παρατηρήθηκε εκτόξευση του κόστους του ηλεκτρικού ρεύματος, ενώ η τιμή του φυσικού αερίου βρίσκεται στο υψηλότερο επίπεδο όλων των εποχών. Η δραστηριότητα και τα αποτελέσματα της Εταιρείας δεν αναμένεται να επηρεαστούν από την τρέχουσα ενεργειακή κρίση.

Η Εταιρεία, ως υπεύθυνος κοινωνικός εταίρος έχει αναπτύξει μια σειρά από πρωτοβουλίες ευθυγραμμιζόμενη με τα πρωτόκολλα και τις συστάσεις των αρμόδιων αρχών, με βασική προτεραιότητα την ασφάλεια όσων εργάζονται ή συνεργάζονται με την Εταιρεία και τη διασφάλιση της επιχειρηματικής συνέχειας.

Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς

Δεν υπάρχουν σημαντικά γεγονότα μετά την ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης.

Υποκαταστήματα

Η Εταιρεία δεν διατηρεί υποκαταστήματα κατά την 31.12.2021.

Ίδιες μετοχές

Η Εταιρεία δεν κατέχει ίδιες μετοχές κατά την 31.12.2021.

Έρευνα και ανάπτυξη

Πέραν της δραστηριότητας στην αγορά των ακινήτων, η Εταιρεία δεν αναπτύσσει άλλες δραστηριότητες έρευνας και ανάπτυξης.

Εξελίξεις και προοπτικές αγοράς ακινήτων & επιπτώσεις του κορωνοϊού

Το 2021 αποτέλεσε μια ιδιόζουσα χρονιά, αφού η πανδημία συνέχισε να επηρεάζει τόσο την οικονομία όσο και την κτηματαγορά. Τα καταστήματα τροφίμων και ο γραφειακός τομέας επέδειξαν αξιοσημείωτα επίπεδα αντοχών συγκριτικά με άλλους τύπους ακινήτων, σε όρους μισθωτικών αξιών, πληρότητας και επενδυτικών αποδόσεων, κάτι που αντικατοπτρίστηκε θετικά στα αποτελέσματα αναπροσαρμογής επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες.

Για το 2022, εφόσον δεν υπάρξει κάποια αναπάντεχα αρνητική εξέλιξη λόγω του COVID-19, τα αποτελέσματα δεν φαίνεται να επηρεάζονται περαιτέρω δυσμενώς από την πανδημία. Παρόλα αυτά, κάθε πιθανή επίπτωση στην Χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρείας θα εξαρτηθεί από τις συνεχιζόμενες - και εκτός ελέγχου της- εξελίξεις, από τυχόν νέα μέτρα περιορισμού και αντιμετώπισης της πανδημίας αλλά και από την εφαρμογή των στρατηγικών ενίσχυσης της οικονομίας.

Συνεχιζόμενη δραστηριότητα

Δεν υφίσταται αμφιβολία για την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει απρόσκοπτα τις δραστηριότητές της (going concern), για τους ακόλουθους λόγους. Σχετικά με το θέμα της κεφαλαιακής διάρθρωσης, η Εταιρεία δεν έχει συνάψει συμβάσεις δανεισμού και η δραστηριότητά της στηρίζεται αποκλειστικά και μόνο σε Ίδια Κεφάλαια. Επομένως δεν απαιτείται τοκοχρεολυτική εξυπηρέτηση κανενός είδους δανείου. Επιπρόσθετα, υπάρχει ισχυρή κεφαλαιακή επάρκεια, με το υπόλοιπο των διαθεσίμων κεφαλαίων σε λογαριασμούς όψεως να υπερβαίνει τα €2,7 εκατ. ποσό που υπερκαλύπτει τα έξοδα και της υποχρεώσεις της Εταιρείας τουλάχιστον μέχρι το τέλος της επόμενης χρήσης. Αναφορικά με το θέμα της διάρθρωσης του χαρτοφυλακίου, η Εταιρεία έχει μηδενική έκθεση στον υψηλού κινδύνου κλάδο των τουριστικών ακινήτων.

Για τους μήνες που οι Ελληνικές αρχές ορίζουν, η Εταιρεία παραχωρεί πρόσκαιρα στους δικαιούχους ενοικιαστές τις νόμιμες εκπτώσεις μισθώματος, βάσει των αντίστοιχων κυβερνητικών αποφάσεων. Έως σήμερα η Εταιρεία δεν έχει προχωρήσει σε μειώσεις

ενοικίων πέρα των οριζόμενων από το Νόμο και δεν έχουν προκύψει θέματα προσωρινής ή μόνιμης αναδιαπραγμάτευσης μισθωτηρίων συμβολαίων εξαιτίας του COVID-19.

Σημαντικοί κίνδυνοι που αντιμετωπίζει η εταιρεία

Παράγοντες χρηματοοικονομικών κινδύνων

Ενδεχόμενη έκθεση της εταιρείας σε ορισμένους χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως κίνδυνο αγοράς (συναλλαγματικό κίνδυνο, κίνδυνο τιμών και κίνδυνο ταμειακών ροών από μεταβολές επιτοκίων), πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας δεν υφίσταται.

Οι χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι σχετίζονται με τα παρακάτω χρηματοοικονομικά μέσα: εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις, ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, δάνεια, προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις. Οι λογιστικές αρχές σχετικά με τα παραπάνω χρηματοοικονομικά μέσα περιγράφονται στη σημείωση 2.

Η διαχείριση των κινδύνων γίνεται από την διοίκηση της εταιρείας και εστιάζεται κυρίως στην αναγνώριση και εκτίμηση των χρηματοοικονομικών κινδύνων όπως: κίνδυνος αγοράς, πιστωτικός κίνδυνος και κίνδυνος ρευστότητας.

α) Κίνδυνος αγοράς

(i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Η εταιρεία λειτουργεί αποκλειστικά στην Ελλάδα και δεν είναι εκτεθειμένη σε κινδύνους από ξένο νόμισμα καθώς δεν προβαίνει σε συναλλαγές σε ξένο νόμισμα.

(ii) Κίνδυνος τιμών

Η εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από τη μεταβολή των τιμών όπως ο κίνδυνος τιμής ακινήτων, καθώς και ο κίνδυνος μίσθωσης ακινήτων.

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

Η εταιρεία έχει στο ενεργητικό έντοκα στοιχεία που περιλαμβάνουν καταθέσεις όψεως και ενίοτε προθεσμιακές τραπεζικές καταθέσεις.

β) Πιστωτικός κίνδυνος

Η εταιρεία έχει συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τις απαιτήσεις από ενοίκια που προέρχονται από συμβόλαια μίσθωσης ακίνητης περιουσίας. Ο πιστωτικός κίνδυνος εξειδικεύεται ως κίνδυνος μισθωτή που συνίσταται στην αθέτηση υποχρέωσης αντισυμβαλλομένων-μισθωτών να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις. Δεν αναμένονται ζημίες καθώς οι συναλλαγές της εταιρείας με πελάτες-μισθωτές αναπτύσσονται κατόπιν αξιολόγησης της φερεγγυότητας και της αξιοπιστίας τους, προκειμένου να μην παρατηρούνται προβλήματα καθυστερήσεων πληρωμών και επισφαλειών.

γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Συνετή διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας συνεπάγεται επαρκή ταμειακά διαθέσιμα και δυνατότητα άντλησης κεφαλαίων. Η καλή διαχείριση των διαθεσίμων, η υγιής χρηματοοικονομική διάρθρωση και η προσεκτική επιλογή των επενδυτικών κινήσεων θα εξασφαλίσει έγκαιρα στην εταιρεία την αναγκαία ρευστότητα για τις λειτουργίες της. Η ρευστότητα της Εταιρείας παρακολουθείται από τη Διοίκηση της εταιρείας σε τακτά χρονικά διαστήματα.

Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου

Ο σκοπός της εταιρείας κατά τη διαχείριση των κεφαλαίων είναι η διασφάλιση της ικανότητάς της να συνεχίσει τη δραστηριότητά της ώστε να εξασφαλίζει τις αποδόσεις για τους μετόχους και τα οφέλη των λοιπών μερών τα οποία σχετίζονται με την Εταιρεία, να διατηρεί μία βέλτιστη κεφαλαιακή διάρθρωση και να συμμορφώνεται με το Ν. 2778/1999, όπου έχει εφαρμογή ως θυγατρική της ORILINA PROPERTIES Α.Ε.Α.Α.Π. Δεν συντρέχει προς το παρόν κίνδυνος κεφαλαίου για την εταιρεία. Η όποια αύξηση του χαρτοφυλακίου των ακινήτων της εταιρείας μπορεί να καλυφθεί είτε με δανεισμό, είτε με αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου.

Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Οι συνολικές αμοιβές προς τα διευθυντικά στελέχη για το έτος 2021 ανήλθαν σε € 59.221 ενώ δεν υπήρξαν άλλες συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.

Διανομή κερδών

Για τη χρήση 1.1.2021 έως και 31.12.2021 θα διανεμηθούν κέρδη στην μέτοχο εταιρεία, σύμφωνα με τους όρους του νόμου και του καταστατικού της εταιρείας.

ΕΡΓΑΣΙΑΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

Η Εταιρεία κατά την χρήση 2021 δεν απασχόλησε προσωπικό.

α) Πολιτική διαφοροποίησης και ίσων ευκαιριών (ανεξαρτήτως φύλλου, θρησκείας, μειονεκτικότητας ή και άλλων πτυχών)

Η Εταιρεία ως εργοδότης έχει την υποχρέωση να τηρεί την αρχή της ισότητας στις εργασιακές σχέσεις σε όλες τις εκφάνσεις της, περιλαμβανομένης της ισότητας μεταξύ ανδρών και γυναικών.

β) Σεβασμός των δικαιωμάτων των εργαζόμενων και συνδικαλιστική ελευθερία

Η Εταιρεία σέβεται τα δικαιώματα των εργαζομένων και τηρεί την εργατική Νομοθεσία. Στην Εταιρεία δεν υπάρχει σωματείο των εργαζομένων.

γ) Υγιεινή και ασφάλεια στην εργασία

Η ασφάλεια στην εργασία για τους εργαζομένους αποτελεί κυρίαρχη προτεραιότητα και απαραίτητη προϋπόθεση στην λειτουργία της Εταιρείας. Η Εταιρεία διατηρεί στο χώρο εργασίας υλικά (φάρμακα, επιδέσμους κ.λπ.) «πρώτων βοηθειών».

δ) Συστήματα εκπαίδευσης, τρόπος προαγωγών κτλ.

Δεν υπάρχει προσωπικό κατά την 31.12.2021.

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

Η Εταιρεία, αναγνωρίζει τόσο τις υποχρεώσεις της απέναντι στο περιβάλλον όσο και την ανάγκη συνεχούς βελτίωσης των περιβαλλοντικών επιδόσεών της, έτσι ώστε να επιτυγχάνει μια ισορροπημένη οικονομική ανάπτυξη σε αρμονία με την προστασία του περιβάλλοντος. Η περιβαλλοντική πολιτική της Εταιρείας εστιάζεται στην παρακολούθηση των περιβαλλοντικών επιδόσεων των κτηριακών υποδομών, θέτοντας στόχους βελτίωσης και εφαρμόζοντας βελτιωτικά έργα με σκοπό την ενεργειακή τους αναβάθμιση.

α) Πραγματικές και δυνητικές επιπτώσεις της οντότητας στο περιβάλλον

Η Εταιρεία λόγω του αντικειμένου της δεν δημιουργεί ιδιαίτερα απορρίμματα τα οποία να επιβαρύνουν το περιβάλλον.

β) Γνωστοποίηση σχετικά με τις διαδικασίες που εφαρμόζει η οντότητα για την πρόληψη και τον έλεγχο της ρύπανσης και των περιβαλλοντικών επιπτώσεων από διάφορους παράγοντες

Ανακύκλωση μελανιών εκτυπωτών.

γ) Αναφορά στην ανάπτυξη των πράσινων προϊόντων και υπηρεσιών εφόσον υπάρχουν.

Δεν συντρέχει τέτοια περίπτωση.

Πρακτικές Πολυμορφίας

Η Εταιρεία υποστηρίζει και υιοθετεί τις αρχές της ισότητας και της πολυμορφίας όσον αφορά τα ανώτερα διοικητικά στελέχη της με σκοπό τη προώθηση της ισότητας και της δίκαιης μεταχείρισης.

Η Εταιρεία επιδιώκει τη στελέχωση του προσωπικού της και των ανωτέρων στελεχών της με ικανό προσωπικό, διαφόρων ηλικιών, φύλων και επαγγελματικών ιστορικών, όπως αναφέρεται και στην παράγραφο «ΕΡΓΑΣΙΑΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ».

Για το Διοικητικό Συμβούλιο
Θεσσαλονίκη, 28 Μαρτίου 2022

Οι δηλούντες

Η Πρόεδρος ΔΣ

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Τζήκα Ναούμα
ΑΔΤ ΑΝ218946

Νάτσης Αναστάσιος
ΑΔΤ ΑΜ662955

ΟΡΙΛΙΝΑ

ΑΓΟΡΑ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΕ

**ΕΤΗΣΙΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ
ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ**

**ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ
31η ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2021**

Μάρτιος 2022

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

(Ποσά σε ευρώ)

	<u>Σημ.</u>	31.12.2021	31.12.2020
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Ενσώματα πάγια	6	149.355	150.881
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	16.805.000	16.590.000
Λοιπές απαιτήσεις		574	574
		16.954.929	16.741.455
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Εμπορικές απαιτήσεις	7	84	24.505
Λοιπές απαιτήσεις		26.061	5.587
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	8	2.732.692	2.354.884
		2.758.837	2.384.976
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		19.713.766	19.126.431
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό κεφάλαιο	9	10.900.000	10.900.000
Τακτικό αποθεματικό		292.566	268.055
Αποθεματικά από αναπροσαρμογή παγίων στην εύλογη αξία		2.555.444	2.550.365
Κέρδη/(Ζημίες) εις νέο		5.679.178	5.146.756
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		19.427.189	18.865.176
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	10	149.985	159.985
		149.985	159.985
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	11	126.751	91.703
Τρέχουσες φορολογικές Υποχρεώσεις		9.842	9.567
		136.592	101.270
Σύνολο υποχρεώσεων		286.577	261.255
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		19.713.766	19.126.431

Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Συνολικών Εισοδημάτων

(Ποσά σε ευρώ)

	Σημ.	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	12	763.863	699.525
		763.863	699.525
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	5	65.194	36.603
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα	13	-123.886	-83.155
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	14	-118.263	-76.439
Αποσβέσεις πάγιων στοιχείων	6	-8.117	-8.368
Αποτέλεσμα λειτουργικής δραστηριότητας		578.789	568.166
Χρηματοοικονομικά έσοδα		638	34
Χρηματοοικονομικά έξοδα		-4.605	-628
Κέρδη/(Ζημίες) προ φόρων		574.823	567.572
Φόρος	15	-19.401	-18.875
Κέρδη/(Ζημίες) μετά από φόρους		555.422	548.697
Λοιπά συνολικά εισοδήματα:			
Στοιχεία τα οποία δεν θα μεταφερθούν μεταγενέστερα στα αποτελέσματα:			
Αναπροσαρμογή παγίων στην εύλογη αξία		6.591	6.591
Συγκεντρωτικά συνολικά κέρδη/(ζημίες) μετά από φόρους		562.013	555.288

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

(Ποσά σε ευρώ)

Σημ.	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποθεματικά από αναπροσαρμογή παγίων στην εύλογη αξία	Τακτικό αποθεματικό	(Ζημίες)/Κέρδη εις νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2020	10.900.000	2.545.286	242.450	4.622.152	18.309.888
Κέρδη μετά από φόρους	-	-	-	548.697	548.697
Διαφορά αναπροσαρμογής αξίας παγίων	-	6.591	-	-	6.591
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	-	-	25.605	-25.605	-
Μεταφορά των επιπλέον αποσβέσεων από αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία στα κέρδη εις νέο	-	-1.512	-	1.512	-
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2020	10.900.000	2.550.365	268.055	5.146.756	18.865.176
Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2021	10.900.000	2.550.365	268.055	5.146.756	18.865.176
Κέρδη μετά από φόρους	-	-	-	555.422	555.422
Διαφορά αναπροσαρμογής αξίας παγίων	-	6.591	-	-	6.591
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	-	-	24.511	-24.511	-
Μεταφορά των επιπλέον αποσβέσεων από αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία στα κέρδη εις νέο	-	-1.512	-	1.512	-
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2021	10.900.000	2.555.444	292.566	5.679.178	19.427.189

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

(Ποσά σε ευρώ)

<u>Σημ.</u>	<u>01.01.2021 - 31.12.2021</u>	<u>01.01.2020 - 31.12.2020</u>
<u>Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες</u>		
Κέρδη/(Ζημίες) προ φόρων	574.823	567.572
<u>Πλέον / μείον προσαρμογές για :</u>		
Αποσβέσεις	8.117	8.368
(Κέρδη) / Ζημίες από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	-65.194	-36.603
Έσοδα από τόκους	-638	-34
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	4.605	628
<u>Πλέον / μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες :</u>		
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	3.946	-30.076
Αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων (πλην δανειακών)	25.048	52.634
Μείον :		
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	-4.605	-628
Καταβλημένοι φόροι	-19.126	-24.248
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	526.976	537.612
<u>Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες</u>		
Κεφαλαιουχικές δαπάνες για ακίνητα προς επένδυση	-149.806	-38.397
Τόκοι εισπραχθέντες	638	34
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	-149.168	-38.362
<u>Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες</u>		
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης	377.808	499.250
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	2.354.884	1.855.634
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης	2.732.692	2.354.884

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

1. Γενικές πληροφορίες

Η «ΟΡΙΛΙΝΑ ΑΓΟΡΑ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΕ» (εφεξής η «Εταιρεία») έχει αποκλειστικό σκοπό την εκμετάλλευση ακινήτων και κατέχει έξι ακίνητα τα οποία περιλαμβάνουν κτίρια γραφείων και καταστημάτων. Η έδρα της βρίσκεται στην Ελλάδα, στο Δήμο Θεσσαλονίκης επί της οδού Τσιμισκή 42. Η Εταιρεία είναι εγγεγραμμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών (Γ.Ε.Μ.Η.) με αριθμό 132403604000.

Σκοπός της Επιχείρησης είναι η εκμίσθωση και διαχείριση ιδιόκτητων ή μισθωμένων ακινήτων, η αγορά και πώληση ακινήτων στην ημεδαπή ή αλλοδαπή, καθώς και η ανέγερση οποιουδήποτε είδους κτίσματος στην ημεδαπή ή αλλοδαπή.

Η Διάρκεια της εταιρίας με βάση τη αρχική συμβολαιογραφική πράξη σύστασης ορίζεται 50ετής και λήγει την 10η Νοεμβρίου 2064.

Οι παρούσες ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 28 Μαρτίου 2022 και τελούν υπό την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων. Οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, και η έκθεση του διοικητικού συμβουλίου, αναρτώνται στο ΓΕΜΗ.

Το σύνολο των μετοχών της Εταιρείας κατέχεται από την ORILINA PROPERTIES Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία η οποία δραστηριοποιείται στον κλάδο επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 22 του Ν. 2778/1999, όπως αυτό εκάστοτε ισχύει. Ως Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (Α.Ε.Ε.Α.Π.), η ORILINA PROPERTIES Α.Ε.Ε.Α.Π. εποπτεύεται από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και έλαβε άδεια λειτουργίας ως Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς στις 6 Νοεμβρίου 2018, με την αριθ. 5/831/06.11.2018 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της και συστάθηκε την 14.12.2018. Η έδρα της βρίσκεται στην Ελλάδα, στο Δήμο Αθηναίων επί της οδού Καρνεάδου 25. Η Εταιρεία είναι εγγεγραμμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών (Γ.Ε.Μ.Η.) με αριθμό 148547901000.

2. Περιγραφή σημαντικών λογιστικών πολιτικών

2.1. Πλαίσιο κατάρτισης

Οι παρούσες ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνουν χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ»), και τις Διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνειών των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας (“going concern”), όπως θεώρησε το Διοικητικό Συμβούλιο αξιολογώντας το γεγονός ότι η Εταιρεία διαθέτει ταμειακά διαθέσιμα που επαρκούν για την κάλυψη των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων της αλλά και της ανάγκης του κεφαλαίου κίνησής της.

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

Η σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί τη χρήση ορισμένων λογιστικών εκτιμήσεων και την άσκηση κρίσης από τη Διοίκηση κατά τη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών. Επίσης απαιτείται η χρήση υπολογισμών και υποθέσεων που επηρεάζουν τα αναφερθέντα ποσά των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, τη γνωστοποίηση ενδεχόμενων απαιτήσεων και υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και τα αναφερθέντα ποσά εισοδημάτων και εξόδων κατά τη διάρκεια του έτους υπό αναφορά. Παρά το γεγονός ότι αυτοί οι υπολογισμοί βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της Διοίκησης σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες, τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί τελικά να διαφέρουν από αυτούς τους υπολογισμούς. 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.

2.2. 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 1.1.2021 ή μεταγενέστερα. Η εκτίμηση της Εταιρείας σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα χρηματοοικονομική χρήση

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

Η τροποποίηση παρέχει στους μισθωτές (αλλά όχι τους εκμισθωτές) τη δυνατότητα προαιρετικής εξαίρεσης από την εκτίμηση του κατά πόσον η παραχώρηση σε ενοίκιο που σχετίζεται με τον COVID-19 είναι τροποποίηση της μίσθωσης. Οι μισθωτές μπορούν να επιλέξουν να λογιστικοποιήσουν τις παραχωρήσεις σε ενοίκια με τον ίδιο τρόπο που θα έκαναν για αλλαγές που δεν είναι τροποποιήσεις μισθώσεων.

Οι τροποποιήσεις δεν έχουν σημαντική επίδραση στην χρηματοοικονομική θέση ή/και στην χρηματοοικονομική επίδοση της Εταιρείας.

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

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

Οι τροποποιήσεις δεν έχουν σημαντική επίδραση στην χρηματοοικονομική θέση ή/και στην χρηματοοικονομική επίδοση της Εταιρείας.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

ΔΠΧΑ 16 (Τροποποίηση) «Παραχωρήσεις σε ενοίκια που σχετίζονται με τον COVID-19 – Παράταση περιόδου εφαρμογής (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Απριλίου 2021)

Η τροποποίηση παρατείνει την εφαρμογή της πρακτικής διευκόλυνσης που δόθηκε για τις παραχωρήσεις σε ενοίκια κατά ένα έτος για να καλύψει τις μειώσεις στα ενοίκια που οφείλονται στις ή έως τις 30 Ιουνίου 2022. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Εκτιμάται από τη Διοίκηση της Εταιρείας ότι οι τροποποιήσεις δεν θα έχουν σημαντική επίδραση στην χρηματοοικονομική θέση ή/και στην χρηματοοικονομική επίδοσή της.

ΔΛΠ 37 (Τροποποίηση) «Επαχθείς συμβάσεις – Κόστος εκπλήρωσης μιας σύμβασης» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022)

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι «το κόστος εκπλήρωσης μιας σύμβασης» περιλαμβάνει το άμεσα σχετιζόμενο κόστος της εκπλήρωσης αυτής της σύμβασης και την κατανομή άλλων δαπανών που σχετίζονται άμεσα με την εκτέλεσή της. Η τροποποίηση διευκρινίζει επίσης ότι, προτού αναγνωριστεί χωριστή πρόβλεψη για επαχθή σύμβαση, μια οντότητα αναγνωρίζει τυχόν ζημιά απομείωσης στα περιουσιακά στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν για την εκπλήρωση της σύμβασης, και όχι σε περιουσιακά στοιχεία που ήταν αφοσιωμένα μόνο στη συγκεκριμένη σύμβαση.

Εκτιμάται από τη Διοίκηση της Εταιρείας ότι οι τροποποιήσεις δεν θα έχουν σημαντική επίδραση στην χρηματοοικονομική θέση ή/και στην χρηματοοικονομική επίδοσή της.

ΔΠΧΑ 3 (Τροποποίηση) «Αναφορά στο Εννοιολογικό Πλαίσιο» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022)

Η τροποποίηση επικαιροποίησε το πρότυπο ώστε να αναφέρεται στο Εννοιολογικό Πλαίσιο για τη Χρηματοοικονομική Αναφορά που εκδόθηκε το 2018, όταν πρέπει να προσδιοριστεί τι συνιστά περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση σε μία συνένωση επιχειρήσεων. Επιπλέον, προστέθηκε μια εξαίρεση για ορισμένους τύπους υποχρεώσεων και ενδεχόμενων υποχρεώσεων που αποκτήθηκαν σε μια συνένωση επιχειρήσεων. Τέλος, διευκρινίζεται ότι ο αποκτών δεν πρέπει να αναγνωρίζει ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία, όπως ορίζονται στο ΔΛΠ 37, κατά την ημερομηνία απόκτησης.

Εκτιμάται από τη Διοίκηση της Εταιρείας ότι οι τροποποιήσεις δεν θα έχουν σημαντική επίδραση στην χρηματοοικονομική θέση ή/και στην χρηματοοικονομική επίδοσή της.

ΔΛΠ 1 (Τροποποίηση) «Ταξινόμηση υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

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. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Εκτιμάται από τη Διοίκηση της Εταιρείας ότι οι τροποποιήσεις δεν θα έχουν σημαντική επίδραση στην χρηματοοικονομική θέση ή/και στην χρηματοοικονομική επίδοσή της.

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. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Εκτιμάται από τη Διοίκηση της Εταιρείας ότι οι τροποποιήσεις δεν θα έχουν σημαντική επίδραση στην χρηματοοικονομική θέση ή/και στην χρηματοοικονομική επίδοσή της.

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. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Εκτιμάται από τη Διοίκηση της Εταιρείας ότι οι τροποποιήσεις δεν θα έχουν σημαντική επίδραση στην χρηματοοικονομική θέση ή/και στην χρηματοοικονομική επίδοσή της.

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2018–2020 (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022)

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα»

Η τροποποίηση εξετάζει ποια έξοδα πρέπει να περιληφθούν στην αξιολόγηση του 10% για την αποαναγνώριση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων. Τα σχετικά κόσθη ή αμοιβές θα μπορούσαν να καταβληθούν είτε σε τρίτους είτε στον δανειστή. Σύμφωνα με την τροποποίηση, το κόστος ή οι αμοιβές που καταβάλλονται σε τρίτους δεν θα συμπεριληφθούν στην αξιολόγηση του 10%.

ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις»

Η τροποποίηση αφαίρεσε το παράδειγμα για πληρωμές από τον εκμισθωτή σχετικά με τις βελτιώσεις μισθωμάτων στο επεξηγηματικό παράδειγμα 13 του προτύπου, προκειμένου να εξαλειφθεί οποιαδήποτε πιθανή σύγχυση σχετικά με τον χειρισμό των κινήτρων μίσθωσης. Εκτιμάται από τη Διοίκηση του Ομίλου ότι οι τροποποιήσεις δεν θα έχουν σημαντική επίδραση στην χρηματοοικονομική θέση ή/και στην χρηματοοικονομική επίδοση του Ομίλου και της Εταιρείας.

ΔΛΠ 16 «Ενσώματες Ακινήτοποιήσεις»

Οι τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 16 απαγορεύουν την αφαίρεση από το κόστος ενός στοιχείου των ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμών, τυχόν έσοδα από την πώληση παραγόμενων αντικειμένων ενώ τα συγκεκριμένα περιουσιακά στοιχεία μεταβαίνουν στην τοποθεσία και τις συνθήκες που είναι απαραίτητες για αυτά, ώστε να είναι σε θέση να λειτουργούν με τον τρόπο που επιδιώκει η διοίκηση. Αντί αυτού, μια οικονομική οντότητα αναγνωρίζει τα έσοδα από την πώληση τέτοιων στοιχείων και το κόστος των παραγωγών αυτών των στοιχείων, στα αποτελέσματα. Εκτιμάται από τη Διοίκηση του Ομίλου ότι οι τροποποιήσεις δεν θα έχουν σημαντική επίδραση στην χρηματοοικονομική θέση ή/και στην χρηματοοικονομική επίδοση του Ομίλου και της Εταιρείας.

2.3. Ενοποίηση

Η εταιρεία ενοποιείται και συμπεριλαμβάνεται στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της μητρική εταιρείας ORILINA PROPERTIES A.E.A.A.Π.

2.4. Συναλλαγματικές μετατροπές

(α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης

Τα στοιχεία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της εταιρείας επιμετρώνται βάσει του νομίσματος του πρωτεύοντος οικονομικού περιβάλλοντος, στο οποίο κάθε εταιρεία λειτουργεί («λειτουργικό νόμισμα»).

(β) Συναλλαγές και υπόλοιπα

Προς το παρόν δεν γίνονται συναλλαγές σε ξένο νόμισμα.

2.5. Ενσώματα περιουσιακά στοιχεία

Τα κτίρια και οι εγκαταστάσεις κτιρίων αποτιμώνται στην εύλογη αξία που βασίζεται σε περιοδικές αποτιμήσεις που πραγματοποιούνται από ανεξάρτητους εκτιμητές τουλάχιστον κάθε 3 έτη, μείον τις μεταγενέστερες αποσβέσεις. Τυχόν πλεόνασμα αποτίμησης πιστώνεται στα αποθεματικά εύλογης αξίας στα ίδια κεφάλαια. Τα υπόλοιπα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία (πχ έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός) παρουσιάζονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης σε ιστορικό κόστος μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις. Το ιστορικό κόστος περιλαμβάνει όλες τις δαπάνες που συνδέονται άμεσα με την απόκτηση των παγίων στοιχείων.

Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στη λογιστική αξία των ενσωμάτων παγίων ή καταχωρούνται ως ξεχωριστό πάγιο μόνον εάν αναμένεται να επιφέρουν μελλοντικά οικονομικά οφέλη στην εταιρεία και το κόστος τους μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στα αποτελέσματα της χρήσεως που πραγματοποιούνται.

Οι αυξήσεις των λογιστικών αξιών που προκύπτουν από την αποτίμηση των κτιρίων αναγνωρίζονται, μετά φόρων, στα λοιπά συνολικά εισοδήματα και συσσωρεύονται στα αποθεματικά στα ίδια κεφάλαια. Στον βαθμό που η αύξηση αναστρέφει μια μείωση που είχε αναγνωριστεί προηγουμένως στα αποτελέσματα, η αύξηση αναγνωρίζεται αρχικά στα αποτελέσματα. Μειώσεις που αναστρέφουν προηγούμενες αυξήσεις του ίδιου περιουσιακού στοιχείου αναγνωρίζονται αρχικά στα λοιπά συνολικά εισοδήματα κατά το

εναπομένον πλεόνασμα που αντιστοιχεί στο περιουσιακό στοιχείο. Όλες οι άλλες μειώσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα.

Οι αποσβέσεις των παγίων στοιχείων του ενεργητικού υπολογίζονται με βάση τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης για την κατανομή του κόστους τους ή των αναπροσαρμοσμένων τους αξιών, μείον τις υπολειμματικές τους αξίες, κατά την εκτιμώμενη ωφέλιμη ζωή τους, ως εξής:

- Κτίρια και εγκαταστάσεις κτιρίων 25 έτη
- Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός 4–7 έτη

Οι υπολειμματικές αξίες και οι ωφέλιμες ζωές των ενσωμάτων παγίων υπόκεινται σε επανεξέταση και προσαρμόζονται ανάλογα τουλάχιστον στο τέλος κάθε χρήσης. Η λογιστική αξία ενός περιουσιακού στοιχείου απομειώνεται στην ανακτήσιμη αξία του όταν η λογιστική του αξία υπερβαίνει την εκτιμώμενη ανακτήσιμη αξία του.

Το κέρδος ή ζημία που προκύπτει από την πώληση ενός παγίου προσδιορίζεται ως η διαφορά μεταξύ του τιμήματος που λαμβάνεται κατά την πώληση και της λογιστικής αξίας του παγίου και καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

2.6. Επενδυτικά ακίνητα

Ακίνητα τα οποία διακρατούνται για μακροχρόνιες αποδόσεις ενοικίων ή ανατίμηση του κεφαλαίου ή και τα δύο, και δεν χρησιμοποιούνται από την Εταιρεία, κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιόκτητα οικόπεδα και ιδιόκτητα κτήρια τα οποία χρησιμοποιούνται κυρίως ως γραφεία και καταστήματα καθώς και ακίνητα τα οποία αξιοποιούνται για μελλοντική χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα καταχωρούνται αρχικά στην αξία κτήσης τους, η οποία περιλαμβάνει και τις δαπάνες συναλλαγής και τα κόστη δανεισμού, εφόσον υφίστανται.

Μεταγενέστερα της αρχικής καταχώρησής τους, οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτιμώνται στην εύλογη αξία. Η εύλογη αξία βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φύση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε περιουσιακού στοιχείου. Εάν αυτές οι πληροφορίες δεν είναι διαθέσιμες, τότε η εταιρεία εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές ή προεξόφληση ταμειακών ροών. Αυτές οι εκτιμήσεις επανεξετάζονται κατά την 30 Ιουνίου και 31 Δεκεμβρίου κάθε χρήσης από πιστοποιημένους εκτιμητές, με γνώση της κτηματαγοράς, αποδεδειγμένη επαγγελματική εμπειρία και εγγεγραμμένους στο οικείο μητρώο Ορκωτών Εκτιμητών Ακινήτων του Υπουργείου Οικονομικών, σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Διεθνή Επιτροπή Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

Οι επενδύσεις σε ακίνητα που ανακατασκευάζονται για συνεχιζόμενη 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. Επενδύσεις σε ακίνητα υπό κατασκευή αποτιμώνται στην εύλογη αξία μόνο εάν αυτή μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα.

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 εκροών) που θα ήταν αναμενόμενη, από κάθε ακίνητο. Ορισμένες από αυτές τις εκροές αναγνωρίζονται ως υποχρέωση, ενώ

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

Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στην λογιστική αξία του ακινήτου μόνο όταν είναι πιθανόν ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη, που σχετίζονται με το εν λόγω ακίνητο, θα εισρεύσουν στην εταιρεία και ότι τα σχετικά κόστη μπορούν να μετρηθούν αξιόπιστα. Τα έξοδα 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 πωλούνται.

Εάν μια επένδυση σε ακίνητο μεταβληθεί σε ιδιοχρησιμοποιούμενο πάγιο, λόγω της αλλαγής στη χρήση του, τότε αναταξινομείται στις ενσώματες ακινητοποιήσεις 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 τις ενσώματες ακινητοποιήσεις στα επενδυτικά ακίνητα, λόγω αλλαγής στη χρήση του, όποια διαφορά προκύψει μεταξύ της λογιστικής αξίας και της εύλογης αξίας κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, ακολουθεί τον λογιστικό χειρισμό των ενσώματων παγίων που αποτιμώνται σε εύλογη αξία βάσει του Δ.Λ.Π. 16 (Σημείωση 2.5).

2.7. Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Τα περιουσιακά στοιχεία, εκτός της υπεραξίας, υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους όταν γεγονότα ή αλλαγές στις συνθήκες υποδηλώνουν ότι η λογιστική τους αξία μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη. Ζημιά απομείωσης αναγνωρίζεται κατά το ποσό που η λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία του. Η ανακτήσιμη αξία προσδιορίζεται ως η μεγαλύτερη αξία μεταξύ της εύλογης αξίας μείον έξοδα πώλησης και της αξίας χρήσεως. Για τους σκοπούς προσδιορισμού της απομείωσης, τα περιουσιακά στοιχεία ομαδοποιούνται στο χαμηλότερο επίπεδο για το οποίο οι ταμειακές ροές δύναται να προσδιοριστούν ξεχωριστά (μονάδες δημιουργίας ταμειακών ροών). Τα μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, εκτός της υπεραξίας, που έχουν υποστεί απομείωση ελέγχονται για πιθανή αναστροφή της απομείωσης στη λήξη κάθε περιόδου αναφοράς.

2.8. Μισθώσεις

Όπως γνωστοποιείται παραπάνω, δεν υπάρχει επίδραση από την υιοθέτηση του νέου προτύπου στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

(α) Η εταιρεία ως εκμισθωτής

Τα ακίνητα της εταιρείας που εκμισθώνονται σε τρίτους εμφανίζονται ως επενδυτικά ακίνητα στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης και επιμετρώνται στην εύλογη αξία. Οι συμβάσεις μίσθωσης στις οποίες η εταιρεία είναι εκμισθωτής αφορούν κατά κύριο λόγο εκμισθώσεις κτιρίων και γραφείων και κατατάσσονται ως λειτουργικές μισθώσεις.

(β) Η εταιρεία ως μισθωτής

Δεν υπάρχουν περιπτώσεις στις οποίες η Εταιρεία είναι μισθωτής.

2.9. 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 οντότητα για τη διαχείριση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων της οντότητας και τα χαρακτηριστικά των συμβατικών ταμειακών ροών του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου.

Κατά την τρέχουσα περίοδο η εταιρεία δεν κατέχει συμμετοχικούς ή χρεωστικούς τίτλους σε εύλογη αξία ενώ τα μοναδικά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται αφορούν:

- Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, και
- Εμπορικές απαιτήσεις .

2.10. Εμπορικές απαιτήσεις

Οι εμπορικές απαιτήσεις είναι ποσά απαιτητά από τους πελάτες για παροχή υπηρεσιών κατά τη συνήθη λειτουργία της επιχείρησης. Αν οι απαιτήσεις εισπράττονται κατά τον φυσιολογικό λειτουργικό κύκλο της επιχείρησης, που δεν ξεπερνά το ένα έτος, καταχωρούνται ως κυκλοφορούντα στοιχεία, αν όχι παρουσιάζονται ως μη κυκλοφορούντα στοιχεία. Οι εμπορικές απαιτήσεις 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 εμπορικές απαιτήσεις 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.

2.11. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Στην κατάσταση ταμειακών ροών και στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης, τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιλαμβάνουν τα μετρητά και τις καταθέσεις όψεως.

2.12. Μετοχικό Κεφάλαιο

Οι κοινές μετοχές ταξινομούνται στα ίδια κεφάλαια ενώ η Εταιρία δεν διαθέτει προνομιούχες μετοχές. Άμεσα κόστη για την έκδοση μετοχών εμφανίζονται μετά την αφαίρεση του σχετικού φόρου εισοδήματος, σε μείωση του προϊόντος της έκδοσης.

2.13. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Τα ποσά αυτά αντιπροσωπεύουν υποχρεώσεις για αγαθά και υπηρεσίες που παρασχέθηκαν στην Εταιρία πριν από το τέλος της χρήσης και δεν έχουν διακανονιστεί. Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις παρουσιάζονται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις εκτός εάν το ποσό δεν είναι πληρωτέο εντός 12 μηνών από τη λήξη της περιόδου αναφοράς. Οι υποχρεώσεις

αρχικά αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα επιμετρούνται σύμφωνα με τη μέθοδο του αναπόσβεστου κόστους με τη χρήση του πραγματικού επιτοκίου.

2.14. Διανομή μερισμάτων

Τα μερίσματα που διανέμονται στους μετόχους αναγνωρίζονται σαν υποχρέωση τη χρονική στιγμή κατά την οποία εγκρίνονται από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων.

2.15. Φορολογία

Ως θυγατρική ΑΕΕΑΠ, η Εταιρεία δεν υπόκειται σε φόρο εισοδήματος αλλά φορολογείται βάσει της αξίας του ενεργητικού της. Πιο αναλυτικά, η Εταιρεία φορολογείται με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ε.Κ.Τ. προσαυξημένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον των διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές.

Καθώς η φορολογική υποχρέωση της Εταιρείας υπολογίζεται βάσει των επενδύσεών της, πλέον των διαθεσίμων της, και όχι βάσει των κερδών της, δεν προκύπτουν προσωρινές διαφορές και επομένως δε δημιουργούνται αντίστοιχα αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις ή/και υποχρεώσεις.

2.16. Έσοδα και Έξοδα από Τόκους

Τα έσοδα και έξοδα από τόκους αναγνωρίζονται στα «Χρηματοοικονομικά έξοδα/Χρηματοοικονομικά έσοδα» της κατάστασης αποτελεσμάτων με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Η μέθοδος του πραγματικού επιτοκίου είναι μία μέθοδος υπολογισμού του αποσβεσμένου κόστους ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου ή μιας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης και επιμερισμού των εσόδων ή εξόδων από τόκους κατά τη διάρκεια της σχετικής περιόδου. Το πραγματικό επιτόκιο είναι εκείνο το επιτόκιο που προεξοφλεί με ακρίβεια μελλοντικές καταβολές τοις μετρητοίς ή εισπράξεις για τη διάρκεια της αναμενόμενης ζωής του χρηματοοικονομικού μέσου ή, όταν απαιτείται, για συντομότερο διάστημα, στην καθαρή λογιστική αξία του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή της υποχρέωσης.

2.17. Αναγνώριση εσόδου

Η εταιρεία εκμισθώνει ιδιότητα ακίνητα με συμβάσεις μίσθωσης. Τα έσοδα περιλαμβάνουν έσοδα μίσθωσης ακινήτων τα οποία αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, με τη σταθερή μέθοδο, κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Εγγυήσεις μισθωμάτων που εισπράττονται κατά την έναρξη μιας σύμβασης αναγνωρίζονται ως υποχρέωση και παρουσιάζονται στο αποσβέσιμο κόστος.

3. Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων

3.1. Παράγοντες χρηματοοικονομικών κινδύνων

Η εταιρεία εκτίθεται σε ορισμένους χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως κίνδυνο αγοράς (συναλλαγματικό κίνδυνο, κίνδυνο τιμών και κίνδυνο ταμειακών ροών από μεταβολές επιτοκίων), πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας. Οι χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι σχετίζονται με τα παρακάτω χρηματοοικονομικά μέσα: εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις, ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, υποχρεώσεις μίσθωσης, προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις. Οι λογιστικές αρχές σχετικά με τα παραπάνω χρηματοοικονομικά μέσα περιγράφονται στη σημείωση 2.

Το συνολικό πρόγραμμα διαχείρισης κινδύνων της εταιρείας επιδιώκει να ελαχιστοποιήσει την ενδεχόμενη αρνητική επίδραση της μεταβλητότητας των χρηματοπιστωτικών αγορών στις ταμειακές ροές της εταιρείας.

α) Κίνδυνος αγοράς

(i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Η εταιρεία λειτουργεί αποκλειστικά στην Ελλάδα και δεν είναι εκτεθειμένος σε κινδύνους από ξένο νόμισμα καθώς δεν προβαίνει σε συναλλαγές σε ξένο νόμισμα.

(ii) Κίνδυνος τιμών

Η εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από τη μεταβολή των τιμών όπως ο κίνδυνος τιμής ακινήτων, καθώς και ο κίνδυνος μίσθωσης ακινήτων.

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

Η εταιρεία έχει στο ενεργητικό έντοκα στοιχεία που περιλαμβάνουν καταθέσεις όψεως και ενίοτε προθεσμιακές τραπεζικές καταθέσεις (Σημείωση 8).

β) Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος προκύπτει από τις καταθέσεις σε τράπεζες, όπως επίσης και από ανοιχτές πιστώσεις πελατών.

Εμπορικές απαιτήσεις

Για τις εμπορικές απαιτήσεις η εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση (simplified approach) που επιτρέπει το ΔΠΧΑ 9. Βάσει της προσέγγισης αυτής η εταιρεία αναγνωρίζει τις πιστωτικές ζημιές που αναμένονται καθ' όλη τη διάρκεια ζωής των εμπορικών απαιτήσεων (expected lifetime losses).

Η εταιρεία έχει συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τις απαιτήσεις από ενοίκια που προέρχονται από συμβόλαια μίσθωσης ακίνητης περιουσίας. Εάν για τους πελάτες υπάρχει πιστοληπτική αξιολόγηση, τότε χρησιμοποιείται η εν λόγω αξιολόγηση. Αν δεν υπάρχει πιστοληπτική αξιολόγηση, τότε πραγματοποιείται έλεγχος της πιστοληπτικής ικανότητας του πελάτη, λαμβάνοντας υπόψη την οικονομική του κατάσταση, την προηγούμενη εμπειρία καθώς και άλλους παράγοντες. Τα εξατομικευμένα πιστωτικά όρια προσδιορίζονται βάσει εσωτερικών ή εξωτερικών αξιολογήσεων και σύμφωνα με τα όρια που έχουν εγκριθεί από τη Διοίκηση. Η εφαρμογή των πιστωτικών ορίων παρακολουθείται σε συχνή βάση.

Δεν παρατηρήθηκε καμία περίπτωση υπέρβασης ορίου κατά τη διάρκεια της χρήσης. Κατά συνέπεια, κρίνεται ότι ο κίνδυνος από επισφαλείς απαιτήσεις είναι ιδιαίτερα περιορισμένος.
Ταμειακά διαθέσιμα

Όσον αφορά τον πιστωτικό κίνδυνο που προκύπτει από τις τοποθετήσεις διαθεσίμων, επισημαίνεται ότι η εταιρεία συνεργάζεται μόνο με χρηματοπιστωτικούς οργανισμούς που έχουν υψηλό δείκτη πιστοληπτικής ικανότητας.

γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Συνετή διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας συνεπάγεται επαρκή ταμειακά διαθέσιμα και δυνατότητα άντλησης κεφαλαίων. Η καλή διαχείριση των διαθεσίμων, η υγιής χρηματοοικονομική διάρθρωση και η προσεκτική επιλογή των επενδυτικών κινήσεων θα εξασφαλίσει έγκαιρα στην εταιρεία την αναγκαία ρευστότητα για τις λειτουργίες της.

3.2. Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου

Οι στόχοι της εταιρείας όσον αφορά τη διαχείριση του κεφαλαίου είναι:

- η διασφάλιση της ικανότητας του να συνεχίσει τη δραστηριότητά του με σκοπό να παράγει ικανοποιητικές αποδόσεις για τους μετόχους και οφέλη για τα υπόλοιπα ενδιαφερόμενα μέρη,
- να διατηρεί βέλτιστη κεφαλαιακή δομή ώστε να μειώσει το κόστος του κεφαλαίου, καθώς και
- να συμμορφώνεται με το Ν. 2778/1999 όπου έχει εφαρμογή ως θυγατρική ΑΕΕΑΠ.

Η διατήρηση ή η προσαρμογή της κεφαλαιουχικής δομής, μπορεί να γίνει μέσω της προσαρμογής του ποσού των μερισμάτων που πληρώνονται στους μετόχους, της επιστροφής μετοχικού κεφαλαίου στους μετόχους, της έκδοσης νέων μετοχών ή της πώλησης περιουσιακών στοιχείων για να μειωθεί ο δανεισμός.

Η όποια αύξηση του χαρτοφυλακίου των ακινήτων της εταιρείας μπορεί να καλυφθεί είτε με δανεισμό, είτε με αύξηση μετοχικού κεφαλαίου.

4. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Κρίσεις της Διοίκησης

4.1. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές

Οι εκτιμήσεις και οι παραδοχές αξιολογούνται διαρκώς και βασίζονται στην ιστορική εμπειρία και σε άλλους παράγοντες, συμπεριλαμβανομένων αναμενόμενων μελλοντικών γεγονότων που, υπό τις παρούσες συνθήκες, αναμένεται να πραγματοποιηθούν. Η εταιρεία προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων. Οι εκτιμήσεις αυτές εξ' ορισμού σπάνια ταυτίζονται επακριβώς με τα πραγματικά αποτελέσματα τα οποία προκύπτουν.

Εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων

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 εταιρεία προσδιορίζει την αξία μέσα από ένα εύρος λογικών εκτιμήσεων των εύλογων αξιών. Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις Α.Ε.Α.Π., οι εκτιμήσεις των επενδύσεων σε ακίνητα πρέπει να υποστηρίζονται από ανεξάρτητες εκτιμήσεις οι οποίες πραγματοποιούνται από Πιστοποιημένους Εκτιμητές, ενταγμένους στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών για την 30η Ιουνίου και 31η Δεκεμβρίου κάθε έτους.

Για να προβεί στις παραπάνω εκτιμήσεις, η εταιρεία λαμβάνει υπόψιν της δεδομένα από διάφορες πηγές, που περιλαμβάνουν:

- Τρέχουσες τιμές σε μια ενεργή αγορά ακινήτων διαφορετικής φύσεως, κατάστασης ή τοποθεσίες (ή υποκείμενες σε διαφορετικές μισθώσεις ή λοιπά συμβόλαια), οι οποίες έχουν αναπροσαρμοστεί ως προς αυτές τις διαφορές.
- 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 έγιναν οι αντίστοιχες συναλλαγές σε εκείνες τις τιμές, και

- 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 την χρονική στιγμή εμφάνισης αυτήν των ταμειακών ροών.

Οι σημαντικές εκτιμήσεις και παραδοχές που διενεργήθηκαν από τη Διοίκηση αναλύονται στη σημείωση 5 «Επενδύσεις σε Ακίνητα».

4.2. Σημαντικές κρίσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών

Δεν υπάρχουν περιοχές που χρειάστηκε να χρησιμοποιηθούν εκτιμήσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών.

5. Επενδύσεις σε ακίνητα

	31/12/2021	31/12/2020
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	16.590.000	16.515.000
Απόκτηση επενδυτικών ακινήτων	-	-
Βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων	149.806	38.397
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	<u>65.194</u>	<u>36.603</u>
Υπόλοιπο λήξης χρήσης	<u>16.805.000</u>	<u>16.590.000</u>

Ανάλυση ευαισθησίας

Διενεργήθηκε ανάλυση ευαισθησίας για όλα τα επενδυτικά ακίνητα της Εταιρείας ως προς το επιτόκιο προεξόφλησης. Την 31.12.2021, αν το επιτόκιο προεξόφλησης που χρησιμοποιήθηκε στις αποτιμήσεις εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων ήταν μειωμένο/αυξημένο κατά 5%, η εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας θα ήταν κατά 342.859€ αυξημένη / 330.709€ μειωμένη.

Οι επενδύσεις ακινήτων εμπίπτουν σε κατηγορία επενδύσεων Επιπέδου 3 (Χρηματοοικονομικά στοιχεία αποτιμώμενα με μεθόδους αποτίμησης όπου όλα τα σημαντικά δεδομένα προέρχονται από μη παρατηρήσιμες τιμές). Κατά τη διάρκεια της περιόδου δεν υπήρχαν μεταφορές εντός και εκτός του Επιπέδου 3. Η Εταιρεία έχει πλήρως ασφαλίσει το σύνολο των επενδυμένων ακινήτων του με βάση τις διατάξεις της παρ. 12 του άρθρου 22 του Ν.4141/2013 και της αριθ. 7/259/19.12.2002 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

6. Ενσώματες ακινητοποιήσεις

	<u>Κτίρια</u>	<u>Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός</u>	<u>Σύνολο</u>
Κόστος			
1 Ιανουαρίου 2020	156.851	20.804	177.655
Προσθήκες	-	-	-
Μειώσεις	-	-	-
31 Δεκεμβρίου 2020	156.851	20.804	177.655
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις			
1 Ιανουαρίου 2020	11.851	13.146	24.997
Αποσβέσεις χρήσης	6.591	1.777	8.368
Αντιλογισμός αποσβέσεων λόγω αναπροσαρμογής σε εύλογη αξία	-6.591	-	-6.591
31 Δεκεμβρίου 2020	11.851	14.923	26.774
Αναπόσβεστη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2020	145.000	5.881	150.881

	<u>Κτίρια</u>	<u>Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός</u>	<u>Σύνολο</u>
Κόστος			
1 Ιανουαρίου 2021	156.851	20.804	177.655
Προσθήκες	-	-	-
Μειώσεις	-	-	-
31 Δεκεμβρίου 2021	156.851	20.804	177.655
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις			
1 Ιανουαρίου 2021	11.851	14.923	26.774
Αποσβέσεις χρήσης	6.591	1.526	8.117
Αντιλογισμός αποσβέσεων λόγω αναπροσαρμογής σε εύλογη αξία	-6.591	-	-6.591
31 Δεκεμβρίου 2021	11.851	16.449	28.300
Αναπόσβεστη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2021	145.000	4.355	149.355

Η αποτίμηση Εύλογης Αξίας έγινε με ημερομηνία αναφοράς την 31.12.2021 από Ανεξάρτητο Ορκωτό Εκτιμητή, ενταγμένο στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών, με εμπειρία στην πραγματοποίηση τέτοιων εκτιμήσεων. Όσον αφορά το ακίνητο της Εταιρείας στην οδό Τσιμισκή 42 στη Θεσσαλονίκη, έγινε αποτίμηση Εύλογης Αξίας με ημερομηνία αναφοράς την 31.12.2021 στα 145.000€.

Στο κονδύλι των κτιρίων περιλαμβάνεται το ιδιοχρησιμοποιούμενο ακίνητο της έδρας της Εταιρείας. Όλα τα ακίνητα της Εταιρείας είναι ελεύθερα βαρών.

7. Εμπορικές απαιτήσεις

	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Πελάτες - Μισθωτές ακινήτων	84	11.258
Λοιπές απαιτήσεις	-	13.246
ΣΥΝΟΛΑ	84	24.505

Η εύλογη αξία των απαιτήσεων της Εταιρείας θεωρείται ότι προσεγγίζει τη λογιστική αξία τους, καθώς η είσπραξή τους αναμένεται να πραγματοποιηθεί σε χρονικό διάστημα τέτοιο που η επίδραση της χρονικής αξίας του χρήματος θεωρείται ασήμαντη.

8. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αναλύονται ως ακολούθως:

	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Ταμείο	5.236	5.236
Καταθέσεις όψεως	2.727.456	2.349.648
ΣΥΝΟΛΑ	2.732.692	2.354.884

9. Μετοχικό Κεφάλαιο και αποθεματικά

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται στο ποσό των 10.900.000 ευρώ και αποτελείται από 109.000 κοινές μετοχές ονομαστικής αξίας € 100 εκάστη. Η Εταιρεία σχηματίζει τακτικό αποθεματικό σύμφωνα με τα όσα ορίζονται στο άρθρο 158 του Ν. 4548/2018. Όσον αφορά στα αποθεματικά από αναπροσαρμογή παγίων σε εύλογη αξία, αυτά περιλαμβάνουν την αναπροσαρμογή των παγίων σε εύλογη αξία της εταιρείας κατά την μεταφορά τους από τα ενσώματα πάγια στα επενδυτικά ακίνητα (εφαρμόζοντας αναδρομικά τα όσα ορίζει το ΔΠΧΑ 1 «Πρώτη εφαρμογή των ΔΠΧΑ», καθώς και τις αναπροσαρμογές των ενσώματων παγίων τα οποία αποτιμούνται σε εύλογη αξία.

10. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Ληφθείσες εγγυήσεις μισθωμάτων	149.985	159.985
Σύνολο	149.985	159.985

11. Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις

	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Προμηθευτές	22.369	16.549
Χαρτόσημο & λοιποί φόροι	40.397	36.664
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)	37.865	25.243
Έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα	16.120	-
Βραχυπρόθεσμες εγγυήσεις	10.000	-
Λοιπές υποχρεώσεις	-	13.246
ΣΥΝΟΛΑ	126.751	91.703

12. Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων

	<u>01.01- 31.12.2021</u>	<u>01.01- 31.12.2020</u>
Καταστήματα	747.063	684.121
Γραφεία	16.800	15.404
	<u>763.863</u>	<u>699.525</u>

Τα έσοδα από τα μισθώματα δεν υπόκεινται σε εποχιακές διακυμάνσεις. Η Εταιρεία έλαβε μέσα στη χρήση ποσό 105.254 € ως κρατική ενίσχυση έναντι των μειώσεων των μισθωμάτων λόγω της πανδημίας COVID-19.

Τα σωρευτικά μελλοντικά μισθώματα, εισπρακτέα βάσει μη ακυρούμενων συμβάσεων λειτουργικής μίσθωσης, μη συμπεριλαμβανομένων μελλοντικών αναπροσαρμογών, έχουν ως ακολούθως:

	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Μέχρι 1 έτος	874.410	860.778
Από 2 μέχρι και 5 έτη	2.723.308	3.010.993
Περισσότερο από 5 έτη	3.045.045	3.099.360
ΣΥΝΟΛΑ	<u>6.642.763</u>	<u>6.971.130</u>

13. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα

	<u>01.01- 31.12.2021</u>	<u>01.01- 31.12.2020</u>
Αμοιβές εκτιμητών	41.540	5.580
Ασφάλιστρα	5.947	365
Συντηρήσεις - κοινόχρηστα	368	397
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)	75.730	75.730
Φόροι - τέλη	302	277
Λοιπά έξοδα	-	806
ΣΥΝΟΛΑ	<u>123.886</u>	<u>83.155</u>

Κατά την τρέχουσα και προηγούμενη χρήση δεν έχουν διενεργηθεί επανατιμολογήσεις κοινοχρήστων δαπανών.

14. Λειτουργικά έξοδα

Τα λειτουργικά έξοδα αναλύονται ως ακολούθως:

	<u>01.01- 31.12.2021</u>	<u>01.01- 31.12.2020</u>
Αμοιβές τρίτων	112.716	72.465
Παροχές Τρίτων	1.452	1.508
Φόροι - τέλη	2.121	561
Διάφορα έξοδα	1.974	1.906
ΣΥΝΟΛΑ	<u>118.263</u>	<u>76.439</u>

Οι αμοιβές της ελεγκτικής εταιρείας Deloitte με έδρα την Ελλάδα για τις υπηρεσίες προς την Εταιρεία, παρουσιάζονται στον ακόλουθο πίνακα:

Ποσά σε Ευρώ

	31.12.2021	31.12.2020
Τακτικός Έλεγχος	8.000	8.000
Πιστοποιητικό Φορολογικής Συμμόρφωσης	5.000	5.000
ΣΥΝΟΛΑ	13.000	13.000

15. Φόροι

Η Εταιρεία, ως θυγατρική Α.Ε.Α.Π., κατά το Α και Β εξάμηνο του 2021 φορολογήθηκε σύμφωνα με την παράγρ. 3 του άρθρου 31 του Ν. 2778/1999, όπως έχει αντικατασταθεί από 1.6.2017 με την παράγρ. 2 του άρθρου 46 του Ν.4389/2016, η οποία αντικαταστάθηκε από 12.12.2019 με το άρθρο 53 του Ν.4646/2019, με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προσαυξανομένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον των διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές, όπως απεικονίζονται στους εξαμηνιαίους πίνακες επενδύσεων. Σε περίπτωση μεταβολής του Επιτοκίου Αναφοράς, η προκύπτουσα νέα βάση υπολογισμού του φόρου ισχύει από την πρώτη ημέρα του επόμενου της μεταβολής μήνα.

Σε περίπτωση παρακράτησης φόρου επί κτηθέντων μερισμάτων, ο φόρος αυτός συμψηφίζεται με τον 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.

16. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Η Εταιρεία από τη σύστασή της το έτος 2014 έως σήμερα δεν έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές. Για την χρήση 2018 ξεκίνησε έλεγχος από την αρμόδια ΦΑΕ από τον οποίο (έλεγχος) εκτιμάται ότι δεν θα προκύψει φόρος. Η διοίκηση εκτιμά ότι δεν θα προκύψουν ουσιώδεις φορολογικές υποχρεώσεις πέρα από αυτές που ήδη απεικονίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31.12.2021.

Η Εταιρεία υπάχθηκε σε έλεγχο φορολογική συμμόρφωσης κατά το άρθρο 65Α του Ν. 4174/2013 για την χρήση του 2021.

Μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων ο έλεγχος φορολογικής συμμόρφωσης δεν έχει ολοκληρωθεί ωστόσο δεν αναμένεται να προκύψουν σημαντικές περαιτέρω επιβαρύνσεις.

Επίδικες υποθέσεις

Δεν υπάρχουν αγωγές υπέρ ή κατά της Εταιρείας που επηρεάζουν ουσιωδώς την οικονομική θέση της και θα έπρεπε να ληφθούν υπόψιν στον παρόν στάδιο.

17. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Οι συνολικές αμοιβές προς τα διευθυντικά στελέχη για το έτος 2021 ανήλθαν σε € 59.221 ενώ δεν υπήρξαν άλλες συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.

18. Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς

Δεν υπάρχουν σημαντικά γεγονότα μετά την ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης.

Θεσσαλονίκη , 28 Μαρτίου 2022

Η Πρόεδρος ΔΣ	Οι δηλούντες Ο Διευθύνων Σύμβουλος	Ο Λογιστής
Τζήκα Ναούμα ΑΔΤ AN218946	Νάτσης Αναστάσιος ΑΔΤ AM662955	Ιωαννίδης Δημήτριος ΑΔΤ AN204652

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας ΟΡΙΛΙΝΑ ΑΓΟΡΑ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ,

Έκθεση Ελέγχου επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας ΟΡΙΛΙΝΑ ΑΓΟΡΑ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2021, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας ΟΡΙΛΙΝΑ ΑΓΟΡΑ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ κατά την 31η Δεκεμβρίου 2021, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχο μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ) όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στην ενότητα της έκθεσής μας “Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων”. Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία, καθ’ όλη τη διάρκεια του διορισμού μας, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών, όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα και έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας και του προαναφερόμενου Κώδικα Δεοντολογίας. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

Ευθύνες της διοίκησης επί των οικονομικών καταστάσεων

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

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

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων

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

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

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις οικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.
- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό τη διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη διοίκηση.
- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από τη διοίκηση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των οικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.
- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των οικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι οικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

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

Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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

- α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021.
- β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την εταιρεία ΟΡΙΛΙΝΑ ΑΓΟΡΑ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 29 Μαρτίου 2022

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Βασίλης Χριστόπουλος

Αρ. Μ. ΣΟΕΛ: 39701

Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

Φραγκοκκλησιάς 3α & Γρανικού

Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. Ε.120



This document has been prepared by Deloitte Certified Public Accountants Societe Anonyme.

Deloitte Certified Public Accountants Societe Anonyme, a Greek company, registered in Greece with registered number 0001223601000 and its registered office at Marousi, Attica, 3a Fragkokklisias & Granikou str., 151 25, is one of the Deloitte Central Mediterranean S.r.l. ("DCM") countries. DCM, a company limited by guarantee registered in Italy with registered number 09599600963 and its registered office at Via Tortona no. 25, 20144, Milan, Italy is one of the Deloitte NSE LLP geographies. Deloitte NSE LLP is a UK limited liability partnership and member firm of DTTL, a UK private company limited by guarantee.

DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL, Deloitte NSE LLP and Deloitte Central Mediterranean S.r.l. do not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more about our global network of member firms.