

**ΑΘΗΝΑΪΚΕΣ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ**

**Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις
της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2020 (1 Ιανουαρίου 2020 – 31 Δεκεμβρίου 2020)
Αρ. Γ.Ε.ΜΗ.151378801000**

Περιεχόμενα

Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας	Σελ.	3
Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	Σελ.	8
Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	Σελ.	11
Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος	Σελ.	12
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	Σελ.	12
Κατάσταση Ταμειακών Ροών	Σελ.	13
Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων		
1 Γενικές πληροφορίες	Σελ.	14
2 Βασικές λογιστικές αρχές	Σελ.	14
3 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου	Σελ.	28
4 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης	Σελ.	31
5 Επενδύσεις σε ακίνητα	Σελ.	32
6 Ενσώματα Πάγια	Σελ.	33
7 Πελάτες και απαιτήσεις	Σελ.	34
8 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	Σελ.	34
9 Μετοχικό Κεφάλαιο	Σελ.	35
10 Υποχρεώσεις από μισθώσεις με υιοθέτηση ΔΠΧΑ16	Σελ.	35
11 Αναβαλλόμενες Φορολογικές Υποχρεώσεις	Σελ.	36
12 Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις	Σελ.	37
13 Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις	Σελ.	37
14 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις	Σελ.	37
15 Κύκλος Εργασιών	Σελ.	37
16 Λοιπά Λειτουργικά Έσοδα	Σελ.	38
17 Έξοδα Διοίκησης	Σελ.	38
18 Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα	Σελ.	38
19 Χρηματοοικονομικά Έσοδα και Έξοδα	Σελ.	38
20 Κέρδη από αποτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα	Σελ.	39
21 Φόρος Εισοδήματος	Σελ.	39
22 Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη	Σελ.	39
23 Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις	Σελ.	40
24 Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού	Σελ.	41

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

«ΑΘΗΝΑΙΚΕΣ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ»

ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΕΤΗΣΙΑ ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ

Κύριοι Μέτοχοι,

Έχουμε την τιμή να σας υποβάλλουμε μαζί με την παρούσα Έκθεση, τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης 1 Ιανουαρίου 2020 έως 31 Δεκεμβρίου 2020, καθώς και τις επεξηγήσεις μας πάνω σε αυτές.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης 1 Ιανουαρίου 2020 έως 31 Δεκεμβρίου 2020 έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την ισχύουσα Εταιρική Νομοθεσία και τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.), τα οποία έχουν εγκριθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων και έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή (ΕΕ), και ειδικότερα με τα πρότυπα και τις διερμηνείες που έχουν εκδοθεί και είναι σε ισχύ κατά την ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων ή έχουν εφαρμοστεί, νωρίτερα από την ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής τους.

Οι επεξηγηματικές σημειώσεις των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων δίνουν αναλυτική εικόνα των στοιχείων Ενεργητικού, Καθαρής Θέσης και Υποχρεώσεων καθώς και των κονδυλίων που συνθέτουν το οικονομικό αποτέλεσμα της Εταιρείας. Καταγράφονται τα σημαντικότερα γεγονότα και οι κυριότεροι κίνδυνοι στους οποίους είναι εκτεθειμένη η Εταιρεία και προσδιορίζονται οι παράμετροι λειτουργίας στο προσεχές μέλλον.

Η εν λόγω εταιρική χρήση είναι η δεύτερη και περιλαμβάνει τη χρονική περίοδο από την 1 Ιανουαρίου 2020 έως και την 31 Δεκεμβρίου 2020.

Δραστηριότητα της Εταιρείας

Η Εταιρεία ιδρύθηκε την 11 Ιουλίου 2019 με αρχικό μετοχικό κεφάλαιο € 8.130.000.

Η Εταιρεία είναι θυγατρική της «Τράπεζα Eurobank Α.Ε.» σε ποσοστό 100% των μετοχών της εταιρείας που αποτελεί και την μοναδική μέτοχό της.

Την 24η Ιουλίου 2019 η Εταιρεία αγόρασε από πλειστηριασμό, οριζόντιες ιδιοκτησίες στο συγκρότημα κτιρίων Εμπορικού Κέντρου Υπεραγοράς AVENUE, κτισμένου σε ενιαίο οικόπεδο, επιφανείας 31.901,93 τ.μ., που βρίσκεται μέσα στο εγκεκριμένο σχέδιο της Δημοτικής Ενότητας Αμαρουσίου, του Δήμου Αμαρουσίου Αττικής, τις οποίες χρησιμοποιεί για καθαρά εμπορικούς σκοπούς. Συγκεκριμένα εκμισθώνει και εισπράττει τα ενοίκια από τις παραπάνω ιδιοκτησίες, εκπληρώνοντας το γενικότερο σκοπό της εταιρείας που είναι, ενδεικτικά και όχι περιοριστικά, η απόκτηση, μεταβίβαση, κατασκευή, εκμετάλλευση, διαχείριση και αξιοποίηση πάσης φύσης ακινήτων.

Ανασκόπηση οικονομικών αποτελεσμάτων της Εταιρείας

Τα κυριότερα σημεία των αποτελεσμάτων της χρήσης 1 Ιανουαρίου 2020 έως 31 Δεκεμβρίου 2020 είναι τα εξής:

1. Για τη χρήση 2020, ο κύκλος εργασιών ανήλθε στα € 696.974 και τα λειτουργικά έξοδα στα € 369.615. Αντίστοιχα στην προηγούμενη χρήση, ο κύκλος εργασιών ανήλθε σε € 202.417 και τα λειτουργικά έξοδα στα € 75.957.

2. Έγινε αναπροσαρμογή επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία. Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία έχουν αποτιμηθεί με τη μέθοδο της εύλογης αξίας από τον ανεξάρτητο εκτιμητή Cerved Property Services. Η αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα είχε ως αποτέλεσμα ζημιά € 300.000.

3. Τα κέρδη προ φόρων ανήλθαν στα €40.097.

Βασικοί Δείκτες

	31/12/2020	31/12/2019
Κυκλοφορούν Ενεργητικό	8%	6%
Σύνολο Ενεργητικού		
Μη Κυκλοφορούν Ενεργητικό	92%	94%
Σύνολο Ενεργητικού		
Κυκλοφορούν Ενεργητικό	1024%	903%
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Ίδια Κεφάλαια	1015%	980%
Σύνολο υποχρεώσεων		
Κέρδη προ φόρων	0%	30%
Ίδια Κεφάλαια		
Σύνολο Λειτουργικών Εξόδων	52%	37%
Σύνολο Λειτουργικών Εσόδων		

Πρόσφατες εξελίξεις και αβεβαιότητες αναφορικά με το μακροοικονομικό περιβάλλον

Κατά τη διάρκεια του 2020 και του πρώτου τριμήνου του 2021, το ξέσπασμα της πανδημίας Covid-19 και τα μέτρα που υιοθετήθηκαν για να περιορίσουν την εξάπλωση του ιού καθόρισαν το οικονομικό περιβάλλον τόσο στην Ελλάδα όσο και παγκοσμίως. Η επιδείνωση της επιδημιολογικής κατάστασης στην Ελλάδα κατά το τέταρτο τρίμηνο του 2020 και η επακόλουθη πίεση στο σύστημα υγείας οδήγησε στην παράταση των περιοριστικών μέτρων, συμπεριλαμβανομένων των καθολικών απαγορεύσεων κυκλοφορίας (lockdown), τα οποία προκάλεσαν επιπλέον αβεβαιότητες και κινδύνους τόσο για το μακροοικονομικό περιβάλλον όσο και για την ικανότητα πολλών επιχειρήσεων συνεχίσουν την λειτουργία τους. Με βάση τα προσωρινά στοιχεία της Ελληνικής Στατιστικής Αρχής (ΕΛΣΤΑΤ) ο πραγματικός ρυθμός μεταβολής του ΑΕΠ το 2020 σημείωσε μείωση -8,2% σε ετήσια βάση, από 1,9% αύξηση το 2019, κυρίως ως αποτέλεσμα της μείωσης των τελικών καταναλωτικών δαπανών και των εξαγωγών υπηρεσιών. Σύμφωνα με τις χειμερινές προβλέψεις της Ευρωπαϊκής Επιτροπής (ΕΕΠ) (Φεβρουάριος 2021), ο ρυθμός μεταβολής του πραγματικού ΑΕΠ το 2021 και το 2022 αναμένεται στο 3,5% και 5,0% αντίστοιχα. Με βάση τα στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ, το μέσο ετήσιο ποσοστό ανεργίας για το 2020 ήταν στο 16,3% (2019: 17,3%). Στο δημοσιονομικό πεδίο, σύμφωνα με τον προϋπολογισμό του 2021, το πρωτογενές ισοζύγιο αναμένεται να καταγράψει έλλειμμα -7,2% και -3,9% του ΑΕΠ για τα έτη 2020 και το 2021 αντίστοιχα, ως συνέπεια των δημοσιονομικών μέτρων στήριξης, ενώ το δημόσιο χρέος αναμένεται στο 208,9% και 199,6% του ΑΕΠ για το 2020 και 2021, αντίστοιχα. Η απόκλιση του πρωτογενούς πλεονάσματος από τον στόχο του 3,5% του ΑΕΠ για τα έτη 2020 και 2021 που ορίζει το πρόγραμμα της Ενισχυμένης Εποπτείας (Enhanced Surveillance - ES) δε θα θεωρηθεί, στο πλαίσιο της τελευταίας, ως παράβαση των δεσμεύσεων της Ελλάδας, καθώς την 4 Μαρτίου 2020 το Eurogroup αποφάσισε ότι οι μη-μόνιμες αποκλίσεις των χωρών-μελών από το συμφωνηθέν δημοσιονομικό πλαίσιο είναι αποδεκτές αν οφείλονται σε λόγους εκτός του ελέγχου των κυβερνήσεων τους (δηλαδή οι αρνητικές επιπτώσεις της

πανδημίας). Σύμφωνα με το Eurogroup της 15 Μαρτίου 2021, η απόκλιση από τον στόχο που ορίζεται στο πρόγραμμα της Ενισχυμένης Εποπτείας, θα συνεχιστεί και το 2022, σε μία προκαταρκτική βάση.

Για την αντιμετώπιση της πανδημίας Covid-19, υπήρξε μία πρωτόγνωρη νομισματική, δημοσιονομική και εποπτική στήριξη στην οικονομία και το τραπεζικό σύστημα τόσο από την Ελληνική Κυβέρνηση όσο και από τις Ευρωπαϊκές αρχές. Σύμφωνα με τον Προϋπολογισμό του 2021, τα προγραμματισμένα συνολικά δημοσιονομικά μέτρα της Ελληνικής κυβέρνησης για την αντιμετώπιση των αρνητικών επιπτώσεων της πανδημίας Covid-19, ανέρχονται σε € 31,5 δις εκ των οποίων €23,9 δις αφορούν στο 2020 και € 7,6 δις στο 2021, συμπεριλαμβανομένου του κόστους από την απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας για τις περικοπές συντάξεων. Σύμφωνα με το Υπουργείο Οικονομικών (29 Μαρτίου 2021), τα μέτρα στήριξης αναμένεται να αυξηθούν περαιτέρω σε €14,5 δις για το 2021 και σε €38,0 δις για το 2020 και το 2021.

Πέραν των ανωτέρω, το Ευρωπαϊκό Συμβούλιο την 21 Ιουλίου 2020 συμφώνησε σε ένα πακέτο ανάκαμψης ύψους € 750 δις στο πλαίσιο του προγράμματος "Next Generation EU" (NGEU) της ΕΕ προκειμένου να υποστηρίξει την ανάκαμψη και την ανθεκτικότητα των οικονομιών των κρατών μελών, εκ των οποίων περίπου € 31 δις θα είναι διαθέσιμα για την Ελλάδα, προσωρινά καταναμεμένα σε € 18,2 δις σε επιχορηγήσεις και τα € 12,7 δις σε δάνεια. Το αντίστοιχο ποσό για το Πολυετές Δημοσιονομικό Πλαίσιο 2021-2027 (Multiannual Financial Framework "MFF," ΠΔΠ) ανέρχεται σε € 1.100 δις, εκ των οποίων περίπου € 40 δις θα είναι διαθέσιμα για την Ελλάδα. Επιπλέον, η ΕΚΤ, την 24 Μαρτίου 2020, θέσπισε ένα έκτακτο Πρόγραμμα Αγοράς Στοιχείων Ενεργητικού λόγω πανδημίας (Pandemic Emergency Purchase Programme – PEPP), με ένα χρηματοοικονομικό πρόγραμμα ποσού € 1.850 δις, στα μέσα Φεβρουαρίου 2021, εκ των οποίων περίπου € 46 δις θα είναι διαθέσιμα για την αγορά χρεογράφων του ελληνικού δημοσίου και ιδιωτικού τομέα. Το PEPP προστίθεται στα μέτρα ρευστότητας της ΕΚΤ της 12 Μαρτίου 2020 (πρόσθετες πράξεις μακροπρόθεσμης χρηματοδότησης, ευνοϊκότεροι όροι για τις στοχευμένες μακροπρόθεσμες πράξεις, νέο πρόγραμμα αγορών περιουσιακών στοιχείων ύψους € 120 δις).

Σε ότι αφορά τις οικονομικές προοπτικές για τους επόμενους 12 μήνες, οι κυριότεροι μακροοικονομικοί κίνδυνοι και αβεβαιότητες στην Ελλάδα σχετίζονται κυρίως με το ξέσπασμα της πανδημίας Covid-19 και έχουν ως ακολούθως: (α) Η εξέλιξη της υγειονομικής κρίσης συμπεριλαμβανομένης της πιθανότητας να συνεχιστεί το κύμα της πανδημίας για αρκετό διάστημα μετά το τέλος του πρώτου εξαμήνου 2021, και η αρνητική του επίπτωση στην εγχώρια, ευρύτερη και/ή στην παγκόσμια οικονομία, (β) η πρόοδος στα προγράμματα εμβολιασμού για τον αποτελεσματικό περιορισμό της εξάπλωσης του ιού, (γ) η πραγματική έκταση και διάρκεια των δημοσιονομικών μέτρων που στοχεύουν να αντιμετωπίσουν την επίπτωση της πανδημίας στην πραγματική οικονομία και η επίπτωσή τους στη μακροπρόθεσμη βιωσιμότητα του Ελληνικού Δημοσίου χρέους, (δ) ο ρυθμός ανάκαμψης της οικονομίας το 2021 και το 2022, (ε) η ικανότητα απορρόφησης των κεφαλαίων από το NGEU και το ΠΔΠ και η προσέλκυση νέων επενδύσεων στην χώρα (στ) η εφαρμογή των προγραμματισμένων μεταρρυθμίσεων και ιδιωτικοποιήσεων ώστε να επιτευχθούν οι στόχοι και τα ορόσημα της Ενισχυμένης Εποπτείας και (ζ) οι γεωπολιτικές συνθήκες στην εγγύς ή ευρύτερη περιοχή.

Η επέλευση των ανωτέρω κινδύνων θα μπορούσε να έχει αρνητικές συνέπειες στο δημοσιονομικό σχεδιασμό του Ελληνικού χρέους όπως επίσης στη ρευστότητα, στην κεφαλαιακή επάρκεια και στην κερδοφορία των Ελληνικών τραπεζών, καθώς και στην υλοποίηση των σχεδίων τους για τη μείωση των μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων (NPEs).

Η Εταιρεία, λόγω του κορωνοϊού covid 19 και ως αποτέλεσμα των μέτρων που αποφασίστηκαν βάσει της ΠΝΠ 20.3.20, για απαλλαγή από την υποχρέωση καταβολής του 40% των μισθωμάτων για τους μήνες Μάρτιο έως Δεκέμβριο 2020 των πληγέντων επιχειρήσεων (βάσει των ΚΑΔ που ανακοινώνονται), έδωσε μέσα στο 2020 συνολικό ποσό έκπτωσης €139 χιλιάδων επί των λειτουργικών μισθώσεων. Τα παραπάνω μέτρα έχουν επεκταθεί και στο 2021, όπου και πάλι βάσει των ΚΑΔ που ανακοινώνονται για τις πληγείσες επιχειρήσεις, δίδεται απαλλαγή στην καταβολή των λειτουργικών μισθωμάτων είτε 40% είτε 100%. Στη 2η περίπτωση (μείωση 100%), το Ελληνικό Δημόσιο θα επιστρέψει στην εταιρεία το 60% των μισθωμάτων. Το συνολικό ποσό έκπτωσης που δόθηκε, στη χρήση 2021 ανήλθε στα €126 χιλιάδες. Οι παραπάνω μειώσεις δεν επιβαρύνουν μόνο τις συγκεκριμένες χρήσεις αλλά επιμερίζονται βάσει της χρονικής διάρκειας των μισθώσεων.

Η Εταιρεία, υπό τις έκτακτες συνθήκες της πανδημίας Covid-19, προχώρησε στην επιτυχή εφαρμογή του Σχεδίου Επιχειρηματικής Συνέχειας για να διασφαλίσει ότι η επιχειρηματική δραστηριότητα συνεχίζεται και οι κρίσιμες λειτουργίες εκτελούνται ανεμπόδιστα. Σύμφωνα με τις οδηγίες και τις συστάσεις των αρχών, η Εταιρεία έχει λάβει όλα τα απαιτούμενα μέτρα για να διασφαλίσει την υγεία και την ασφάλεια των υπαλλήλων και των πελατών της (π.χ. εφαρμογή της τηλεργασίας, περιορισμοί σε επαγγελματικά ταξίδια, ιατρικές προμήθειες για προστατευτικό εξοπλισμό).

Η Εταιρεία έχει εξάρτηση από τη μητρική Τράπεζα Eurobank A.E. όσον αφορά στη δραστηριότητα της, με τα ταμειακά διαθέσιμα της να είναι τοποθετημένα σε λογαριασμούς που διατηρεί στη μητρική Εταιρεία. Επομένως, οι κίνδυνοι και οι αβεβαιότητες που αντιμετωπίζει η Εταιρεία αφορούν τη δυνατότητα της μητρικής Εταιρείας να συνεχίσει απρόσκοπτα τη δραστηριότητα της.

Το Διοικητικό Συμβούλιο παρακολουθεί διαρκώς τις εξελίξεις και τις πιθανές επιπτώσεις τους, προκειμένου να διασφαλίσει την ελαχιστοποίησή τους στις δραστηριότητες της Εταιρείας και λαμβάνοντας υπόψη και την επάρκεια της κεφαλαιακής θέσης του Ομίλου, όπως αποδεικνύεται από την επίδοση στο Stress Test, την υπερκάλυψη του στόχου μείωσης των μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων (NPEs) και την αναμενόμενη συνέχιση της πρόσβασης στο μηχανισμό χρηματοδότησης του Ευρωσυστήματος στο προσεχές μέλλον, θεωρεί ότι οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας μπορούν να συνταχθούν με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας (going concern).

Προοπτικές για το 2021

Στο πλάνο δράσης για το 2021, η Εταιρεία σκοπεύει στην περαιτέρω εκμετάλλευση των ακινήτων που διαθέτει με σκοπό την κατά το δυνατόν μεγαλύτερη απόδοση των κεφαλαίων που έχουν επενδυθεί, ευελπιστώντας ότι οι κίνδυνοι από τον κορωνοϊό covid 19 δεν θα είναι σημαντικοί και δεν θα επηρεάσουν την αγορά ακινήτων.

Λοιπά

Προστασία του περιβάλλοντος

Η Εταιρεία, ως μέλος του χρηματοοικονομικού Ομίλου της Τράπεζας Eurobank, αναγνωρίζει τις περιβαλλοντικές επιπτώσεις των δραστηριοτήτων της και επιζητεί και θέτει συγκεκριμένους σκοπούς και στόχους για τη βέλτιστη χρήση των φυσικών πόρων, την ελαχιστοποίηση της παραγωγής αποβλήτων, την προστασία του περιβάλλοντος, τον μετριασμό της κλιματικής αλλαγής καθώς και την προστασία της βιοποικιλότητας και των οικοσυστημάτων. Επιπλέον, η Εταιρεία ενθαρρύνει τους πελάτες και τους προμηθευτές της, τους εργαζόμενους καθώς και έναντι της ευρύτερης κοινωνίας, προς την υιοθέτηση βέλτιστων περιβαλλοντικών πρακτικών, σύμφωνα με τις κατευθυντήριες γραμμές και πρωτοβουλίες Διεθνών Οργανισμών αλλά και της μητρικής.

Διαχείριση κινδύνων

Η Εταιρεία αναγνωρίζει ότι η ανάληψη κινδύνων είναι ένα αναπόσπαστο μέρος των δραστηριοτήτων της για την επίτευξη των στρατηγικών και επιχειρηματικών της στόχων. Η αποτελεσματική διαχείριση κινδύνων αποτελεί βασική προτεραιότητα της Διοίκησης, ως εκ τούτου, η Διοίκηση της Εταιρείας θεσπίζει επαρκείς μηχανισμούς για την έγκαιρη αναγνώριση των κινδύνων και την αξιολόγηση των πιθανών επιπτώσεών τους στην επίτευξη των στόχων που έχει θέσει.

Λόγω του ότι οι οικονομικές, τραπεζικές, κανονιστικές και λειτουργικές συνθήκες διαρκώς εξελίσσονται και μεταβάλλονται, η Εταιρεία έχει υιοθετήσει και διαρκώς επικαιροποιεί τους μηχανισμούς διαχείρισης κινδύνων με στόχο τη συνεχή και βέλτιστη προσαρμογή του στο περιβάλλον αυτό. Η δομή, οι εσωτερικές διαδικασίες και οι υφιστάμενοι μηχανισμοί ελέγχου και της μητρικής διασφαλίζουν τόσο την αρχή της ανεξαρτησίας όσο και την άσκηση επαρκούς εποπτείας.

Επιπλέον πληροφορίες σχετικά με τους στόχους και τις πολιτικές της διαχείρισης χρηματοοικονομικών κινδύνων της Εταιρείας καθώς και την έκθεση στον κίνδυνο αγοράς, τον πιστωτικό κίνδυνο και τον κίνδυνο ρευστότητας, περιγράφονται στη σημείωση 3.1 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Μέχρι και την ημερομηνία σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης 1 Ιανουαρίου 2020 έως 31 Δεκεμβρίου 2020, δεν έχουν λάβει χώρα άλλα γεγονότα εκτός από το παραπάνω τέτοια που να αλλοιώνουν την οικονομική εικόνα της Εταιρείας ή να υπαγορεύουν αναπροσαρμογή των στοιχείων του Ισολογισμού.

Η Εταιρεία δεν έχει προσωπικό, χρεόγραφα, υποκαταστήματα και δεν υπάρχουν δραστηριότητες στον τομέα ερευνών και ανάπτυξης.

Κύριοι Μέτοχοι,

Σας παρακαλούμε να εγκρίνετε τις υποβαλλόμενες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 1 Ιανουαρίου 2020 έως 31 Δεκεμβρίου 2020.

Αθήνα, 29 Νοεμβρίου 2021

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου
και Διευθύνων Σύμβουλος

Παναγιώτης Πετρολέκας

Το Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου

Γεώργιος Σπηλιόπουλος

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

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή

Προς τους Μετόχους της
Αθηναϊκές Εκμεταλλεύσεις Ακινήτων Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Αθηναϊκές Εκμεταλλεύσεις Ακινήτων Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία (η «Εταιρεία») που αποτελούνται από την Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 31 Δεκεμβρίου 2020, τις Καταστάσεις Συνολικού Εισοδήματος, Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων και Ταμειακών Ροών της χρήσης που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις Σημειώσεις που περιλαμβάνουν περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, τη χρηματοοικονομική θέση της Αθηναϊκές Εκμεταλλεύσεις Ακινήτων Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία κατά την 31 Δεκεμβρίου 2020, 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 έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ), όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στην ενότητα της έκθεσής μας «Ευθύνες Ελεγκτή για τον Έλεγχο των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων». Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Λογιστές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Λογιστών, όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα και έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας και του προαναφερόμενου Κώδικα Δεοντολογίας. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

Ευθύνη της Διοίκησης επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

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

Κατά την κατάρτιση των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, η Διοίκηση είναι υπεύθυνη για την αξιολόγηση της ικανότητας της 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 προχωρήσει σε αυτές τις ενέργειες.

Ευθύνες Ελεγκτή για τον Έλεγχο των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

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

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

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.
- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό τη διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της 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 αν 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. Αν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων ή, αν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς, να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.
- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

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

Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

Έκθεση Διαχείρισης Διοικητικού Συμβουλίου

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

- (α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του Άρθρου 150 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής

αντιστοιχεί με τις συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2020.

- (β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας, για την Αθηνάϊκές Εκμεταλλεύσεις Ακινήτων Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου.

Αθήνα, 30 Νοεμβρίου 2021

KPMG Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε.
ΑΜ ΣΟΕΛ 114

Σοφία Ανυφαντάκη, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
ΑΜ ΣΟΕΛ 35841

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

	Σημ.	31/12/2020	31/12/2019
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	10.600.000	10.900.000
Ενσώματα πάγια στοιχεία	6	5.713	9.522
Σύνολο Μη κυκλοφορούντος ενεργητικού		10.605.713	10.909.522
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Πελάτες και Λοιπές απαιτήσεις	7	192.063	50.074
Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα	8	780.022	606.705
Σύνολο Κυκλοφορούντος ενεργητικού		972.085	656.779
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		11.577.797	11.566.301
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Ίδια κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	9	8.130.000	8.130.000
Αποτελέσματα εις νέον		2.409.333	2.365.716
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων		10.539.333	10.495.716
Υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώσεις	10	2.147	5.858
Αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση	11	664.895	719.978
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	12	276.510	272.040
Σύνολο Μακροπρόθεσμων Υποχρεώσεων		943.552	997.876
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώσεις	10	3.712	3.712
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	13	91.200	68.997
Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων		94.912	72.710
Σύνολο Υποχρεώσεων		1.038.463	1.070.585
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		11.577.797	11.566.301

Οι σημειώσεις στις σελίδες 14 έως 41 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος

	Σημ.	01/01/2020 -31/12/2020	11/07/2019 -31/12/2019
Κύκλος Εργασιών	15	696.974	202.417
Κόστος Υπηρεσιών		-	-
Μικτό Αποτέλεσμα		696.974	202.417
Λοιπά Λειτουργικά Έσοδα	16	13.111	4.186
Έξοδα Διοίκησης	17	(111.135)	(24.474)
Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα	18	(258.480)	(51.483)
Λειτουργικά Αποτελέσματα		340.470	130.645
Χρηματοοικονομικά έσοδα	19	70	94
Χρηματοοικονομικά έξοδα	19	(444)	(172)
(Ζημία)/Κέρδη από αποτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα	5	(300.000)	2.982.284
Κέρδη προ φόρων		40.097	3.112.851
Φόρος εισοδήματος	21	3.519	(747.135)
Κέρδη Περιόδου		43.616	2.365.716

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπο την 11 Ιουλίου 2019	8.130.000	-	8.130.000
Κέρδη Περιόδου	-	2.365.716	2.365.716
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2019	8.130.000	2.365.716	10.495.716
	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπο την 01 Ιανουαρίου 2020	8.130.000	2.365.716	10.495.716
Κέρδη Περιόδου	-	43.616	43.616
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2020	8.130.000	2.409.332	10.539.332

Οι σημειώσεις στις σελίδες 14 έως 41 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

		01/01/2020	11/07/2019
	Σημ.	-31/12/2020	-31/12/2019
Ταμειακές Ροές σε Λειτουργικές Δραστηριότητες			
Κέρδη Περιόδου προ φόρων		40.097	3.112.851
Προβλέψεις		445	161
Αποσβέσεις	6	3.809	1.904
Ζημιά από αποτίμηση επεδύσεων σε ακίνητα	5	300.000	(2.982.284)
Χρηματοοικονομικό κόστος από Υποχρεώσεις Μίσθωσης	19	188	94
Καθαρό Χρηματοοικονομικό κόστος Τραπεζών	19	185	(16)
		304.627	(2.980.140)
Μεταβολές Λογαριασμών απαιτήσεων και Υποχρεώσεων			
(Αύξηση) απαιτήσεων		(133.384)	(36.186)
Αύξηση υποχρεώσεων		17.623	311.257
Ροές σε Λειτουργικές Δραστηριότητες		188.866	(2.705.070)
Καταβληθέντες Τόκοι	19	(444)	(172)
Καταβλημένοι φόροι		(51.562)	
Καθαρές Ταμειακές Ροές σε Λειτουργικές δραστηριότητες		136.861	(2.705.242)
Ταμειακές Ροές σε Επενδυτικές Δραστηριότητες			
Αγορές επενδυτικών & ενσώματων παγίων		-	(7.929.142)
Εισπραχθέντες τόκοι	19	70	94
Καθαρές Ταμειακές Ροές σε Επενδυτικές Δραστηριότητες		70	(7.929.048)
Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες			
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	9	-	8.130.000
Αποπληρωμή Υποχρεώσεων από Μισθώσεις	10	(3.712)	(1.856)
Καθαρές Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες		(3.712)	8.128.144
Καθαρή Αύξηση στα Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα			
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της περιόδου		173.316	606.705
		606.705	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της περιόδου	8	780.021	606.705

Οι σημειώσεις στις σελίδες 14 έως 41 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

1 Γενικές πληροφορίες

Η Εταιρεία «ΑΘΗΝΑΪΚΕΣ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» έχει συσταθεί στην Ελλάδα την 11 Ιουλίου 2019 και είναι 100% θυγατρική της «Τράπεζα Eurobank Α.Ε». Οι χρηματοοικονομικές της καταστάσεις ενσωματώνονται με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Eurobank Holdings.

Σκοπός της Εταιρείας, βάσει του Καταστατικού της, είναι η αγοραπωλησία ιδιόκτητων ακινήτων και η εκμίσθωση και διαχείριση ιδιόκτητων ή μισθωμένων ακινήτων. Την 24 Ιουλίου 2019 η Εταιρεία αγόρασε από πλειστηριασμό, οριζόντιες ιδιοκτησίες (καταστήματα) στο συγκρότημα κτιρίων Εμπορικού Κέντρου Υπεραγοράς AVENUE, κτισμένου σε ενιαίο οικόπεδο, επιφανείας 31.901,93 τ.μ., που βρίσκεται μέσα στο εγκεκριμένο σχέδιο της Δημοτικής Ενότητας Αμαρουσίου, του Δήμου Αμαρουσίου Αττικής, τις οποίες χρησιμοποιεί για καθαρά εμπορικούς σκοπούς, εκμισθώνοντας και εισπράττοντας ενοίκια από τις παραπάνω ιδιοκτησίες,.

Η Εταιρεία δεν έχει προσωπικό.

Έδρα της Εταιρείας είναι ο Δήμος Αθηνών. Το Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται στο ποσό των οκτώ εκατομμυρίων εκατό τριάντα χιλιάδων ευρώ (8.130.000 ευρώ) διαιρούμενο σε οκτακόσιες δεκατρείς χιλιάδες (813.000) ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας δέκα ευρώ (10 ευρώ) η κάθε μία.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο την 29 Νοεμβρίου 2021 και τελούν υπό την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων.

2 Βασικές λογιστικές αρχές

Οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας (going concern) και σύμφωνα με τις βασικές λογιστικές αρχές όπως αναφέρονται παρακάτω:

2.1 Πλαίσιο σύνταξης χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) που έχουν εγκριθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων και έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ), και ειδικότερα με τα πρότυπα και τις διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνειών Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΕΔΔΠΧΑ) που έχουν εκδοθεί και είναι σε ισχύ κατά την ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων ή έχουν εφαρμοστεί, νωρίτερα από την ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής τους.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, εκτός από τις επενδύσεις σε ακίνητα που αποτιμώνται στην εύλογη αξία.

Οι λογιστικές αρχές βάσει των οποίων συντάχθηκαν οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας εφαρμόστηκαν με συνέπεια για τις χρήσεις 2020 και 2019 λαμβάνοντας υπόψη τις τροποποιήσεις των ΔΠΧΑ όπως αυτές περιγράφονται στην ενότητα 2.1.1 «Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες». Επιπλέον, όπου είναι απαραίτητο, τα συγκριτικά στοιχεία έχουν αναπροσαρμοστεί για να συνάδουν με τις αλλαγές στην παρουσίαση κατά την τρέχουσα χρήση.

Η σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί την υιοθέτηση εκτιμήσεων και την άσκηση κρίσης, οι οποίες επηρεάζουν τα λογιστικά υπόλοιπα των στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων και τις γνωστοποιήσεις των ενδεχόμενων υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών

καταστάσεων, καθώς και τα υπόλοιπα των εσόδων και εξόδων της περιόδου αναφοράς. Παρά το γεγονός ότι οι εκτιμήσεις αυτές βασίζονται στη βέλτιστη γνώση της Διοίκησης σχετικά με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες, τα πραγματικά αποτελέσματα ενδέχεται να διαφέρουν.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ (€), που είναι το συναλλακτικό νόμισμα της εταιρίας. Εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά, τα οικονομικά στοιχεία που παρουσιάζονται σε ευρώ έχουν στρογγυλοποιηθεί στο πλησιέστερο εκατομμύριο. Τα αθροίσματα των στοιχείων που παρατίθενται στις σημειώσεις μπορεί να μην συμφωνούν ακριβώς με τα σύνολα που παρουσιάζονται.

Πρόσφατες εξελίξεις και αβεβαιότητες αναφορικά με το μακροοικονομικό περιβάλλον

Κατά τη διάρκεια του 2020 και του πρώτου τριμήνου του 2021, το ξέσπασμα της πανδημίας Covid-19 και τα μέτρα που υιοθετήθηκαν για να περιορίσουν την εξάπλωση του ιού καθόρισαν το οικονομικό περιβάλλον τόσο στην Ελλάδα όσο και παγκοσμίως. Η επιδείνωση της επιδημιολογικής κατάστασης στην Ελλάδα κατά το τέταρτο τρίμηνο του 2020 και η επακόλουθη πίεση στο σύστημα υγείας οδήγησε στην παράταση των περιοριστικών μέτρων, συμπεριλαμβανομένων των καθολικών απαγορεύσεων κυκλοφορίας (lockdown), τα οποία προκάλεσαν επιπλέον αβεβαιότητες και κινδύνους τόσο για το μακροοικονομικό περιβάλλον όσο και για την ικανότητα πολλών επιχειρήσεων να συνεχίσουν την λειτουργία τους. Με βάση τα προσωρινά στοιχεία της Ελληνικής Στατιστικής Αρχής (ΕΛΣΤΑΤ) ο πραγματικός ρυθμός μεταβολής του ΑΕΠ το 2020 σημείωσε μείωση -8,2% σε ετήσια βάση, από 1,9% αύξηση το 2019, κυρίως ως αποτέλεσμα της μείωσης των τελικών καταναλωτικών δαπανών και των εξαγωγών υπηρεσιών. Σύμφωνα με τις χειμερινές προβλέψεις της Ευρωπαϊκής Επιτροπής (ΕΕΠ) (Φεβρουάριος 2021), ο ρυθμός μεταβολής του πραγματικού ΑΕΠ το 2021 και το 2022 αναμένεται στο 3,5% και 5,0% αντίστοιχα. Με βάση τα στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ, το μέσο ετήσιο ποσοστό ανεργίας για το 2020 ήταν στο 16,3% (2019: 17,3%). Στο δημοσιονομικό πεδίο, σύμφωνα με τον προϋπολογισμό του 2021, το πρωτογενές ισοζύγιο αναμένεται να καταγράψει έλλειμμα -7,2% και -3,9% του ΑΕΠ για τα έτη 2020 και το 2021 αντίστοιχα, ως συνέπεια των δημοσιονομικών μέτρων στήριξης, ενώ το δημόσιο χρέος αναμένεται στο 208,9% και 199,6% του ΑΕΠ για το 2020 και 2021, αντίστοιχα. Η απόκλιση του πρωτογενούς πλεονάσματος από τον στόχο του 3,5% του ΑΕΠ για τα έτη 2020 και 2021 που ορίζει το πρόγραμμα της Ενισχυμένης Εποπτείας (Enhanced Surveillance - ES) δε θα θεωρηθεί, στο πλαίσιο της τελευταίας, ως παράβαση των δεσμεύσεων της Ελλάδας, καθώς την 4 Μαρτίου 2020 το Eurogroup αποφάσισε ότι οι μη-μόνιμες αποκλίσεις των χωρών-μελών από το συμφωνηθέν δημοσιονομικό πλαίσιο είναι αποδεκτές αν οφείλονται σε λόγους εκτός του ελέγχου των κυβερνήσεων τους (δηλαδή οι αρνητικές επιπτώσεις της πανδημίας). Σύμφωνα με το Eurogroup της 15 Μαρτίου 2021, η απόκλιση από τον στόχο που ορίζεται στο πρόγραμμα της Ενισχυμένης Εποπτείας, θα συνεχιστεί και το 2022, σε μία προκαταρκτική βάση.

Για την αντιμετώπιση της πανδημίας Covid-19, υπήρξε μία πρωτόγνωρη νομισματική, δημοσιονομική και εποπτική στήριξη στην οικονομία και το τραπεζικό σύστημα τόσο από την Ελληνική Κυβέρνηση όσο και από τις Ευρωπαϊκές αρχές. Σύμφωνα με τον Προϋπολογισμό του 2021, τα προγραμματισμένα συνολικά δημοσιονομικά μέτρα της Ελληνικής κυβέρνησης για την αντιμετώπιση των αρνητικών επιπτώσεων της πανδημίας Covid-19, ανέρχονται σε € 31,5 δις εκ των οποίων €23,9 δις αφορούν στο 2020 και € 7,6 δις στο 2021, συμπεριλαμβανομένου του κόστους από την απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας για τις περικοπές συντάξεων. Σύμφωνα με το Υπουργείο Οικονομικών (29 Μαρτίου 2021), τα μέτρα στήριξης αναμένεται να αυξηθούν περαιτέρω σε €14,5 δις για το 2021 και σε €38,0 δις για το 2020 και το 2021.

Πέραν των ανωτέρω, το Ευρωπαϊκό Συμβούλιο την 21 Ιουλίου 2020 συμφώνησε σε ένα πακέτο ανάκαμψης ύψους €750 δις στο πλαίσιο του προγράμματος "Next Generation EU" (NGEU) της ΕΕ προκειμένου να υποστηρίξει την ανάκαμψη και την ανθεκτικότητα των οικονομιών των κρατών μελών, εκ των οποίων περίπου € 31 δις θα είναι διαθέσιμα για την Ελλάδα, προσωρινά κατανεμημένα σε € 18,2 δις σε επιχορηγήσεις και τα € 12,7 δις σε δάνεια. Το αντίστοιχο ποσό για το Πολυετές Δημοσιονομικό Πλαίσιο 2021-2027 (Multiannual Financial Framework "MFF," ΠΔΠ)

ανέρχεται σε € 1.100 δις, εκ των οποίων περίπου € 40 δις θα είναι διαθέσιμα για την Ελλάδα. Επιπλέον, η ΕΚΤ, την 24 Μαρτίου 2020, θέσπισε ένα έκτακτο Πρόγραμμα Αγοράς Στοιχείων Ενεργητικού λόγω πανδημίας (Pandemic Emergency Purchase Programme – PEPP), με ένα χρηματοοικονομικό πρόγραμμα ποσού € 1.850 δις, στα μέσα Φεβρουαρίου 2021, εκ των οποίων περίπου € 46 δις θα είναι διαθέσιμα για την αγορά χρεογράφων του ελληνικού δημοσίου και ιδιωτικού τομέα. Το PEPP προστίθεται στα μέτρα ρευστότητας της ΕΚΤ της 12 Μαρτίου 2020 (πρόσθετες πράξεις μακροπρόθεσμης χρηματοδότησης, ευνοϊκότεροι όροι για τις στοχευμένες μακροπρόθεσμες πράξεις, νέο πρόγραμμα αγορών περιουσιακών στοιχείων ύψους € 120 δις).

Σε ότι αφορά τις χρηματοοικονομικές προοπτικές για τους επόμενους 12 μήνες, οι κυριότεροι μακροοικονομικοί κίνδυνοι και αβεβαιότητες στην Ελλάδα σχετίζονται κυρίως με το ξέσπασμα της πανδημίας Covid-19 και έχουν ως ακολούθως: (α) Η εξέλιξη της υγειονομικής κρίσης συμπεριλαμβανομένης της πιθανότητας να συνεχιστεί το κύμα της πανδημίας για αρκετό διάστημα μετά το τέλος του πρώτου εξαμήνου 2021, και η αρνητική του επίπτωση στην εγχώρια, ευρύτερη και/ή στην παγκόσμια οικονομία, (β) η πρόοδος στα προγράμματα εμβολιασμού για τον αποτελεσματικό περιορισμό της εξάπλωσης του ιού, (γ) η πραγματική έκταση και διάρκεια των δημοσιονομικών μέτρων που στοχεύουν να αντιμετωπίσουν την επίπτωση της πανδημίας στην πραγματική οικονομία και η επίπτωσή τους στη μακροπρόθεσμη βιωσιμότητα του Ελληνικού Δημόσιου χρέους, (δ) ο ρυθμός ανάκαμψης της οικονομίας το 2021 και το 2022, (ε) η ικανότητα απορρόφησης των κεφαλαίων από το NGEU και το ΠΔΠ και η προσέλκυση νέων επενδύσεων στην χώρα (στ) η εφαρμογή των προγραμματισμένων μεταρρυθμίσεων και ιδιωτικοποιήσεων ώστε να επιτευχθούν οι στόχοι και τα ορόσημα της Ενισχυμένης Εποπτείας και (ζ) οι γεωπολιτικές συνθήκες στην εγγύς ή ευρύτερη περιοχή.

Η επέλευση των ανωτέρω κινδύνων θα μπορούσε να έχει αρνητικές συνέπειες στο δημοσιονομικό σχεδιασμό του Ελληνικού χρέους όπως επίσης στη ρευστότητα, στην κεφαλαιακή επάρκεια και στην κερδοφορία των Ελληνικών τραπεζών, καθώς και στην υλοποίηση των σχεδίων τους για τη μείωση των μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων (NPEs).

Η Εταιρεία, λόγω του κορωνοϊού covid 19 και ως αποτέλεσμα των μέτρων που αποφασίστηκαν βάσει της ΠΝΠ 20.3.20, για απαλλαγή από την υποχρέωση καταβολής του 40% των μισθωμάτων για τους μήνες Μάρτιο έως Δεκέμβριο 2020 των πληγέντων επιχειρήσεων (βάσει των ΚΑΔ που ανακοινώνονται), έδωσε μέσα στο 2020 συνολικό ποσό έκπτωσης €139 χιλιάδων επί των λειτουργικών μισθώσεων. Τα παραπάνω μέτρα έχουν επεκταθεί και στο 2021, όπου και πάλι βάσει των ΚΑΔ που ανακοινώνονται για τις πληγείσες επιχειρήσεις, δίδεται απαλλαγή στην καταβολή των λειτουργικών μισθωμάτων είτε 40% είτε 100%. Στη 2η περίπτωση (μείωση 100%), το Ελληνικό Δημόσιο θα επιστρέψει στην εταιρεία το 60% των μισθωμάτων. Το συνολικό ποσό έκπτωσης που δόθηκε, στη χρήση 2021 ανήλθε στα €126 χιλιάδες. Οι παραπάνω μειώσεις δεν επιβαρύνουν μόνο τις συγκεκριμένες χρήσεις αλλά επιμερίζονται βάσει της χρονικής διάρκειας των μισθώσεων.

Η Εταιρεία, υπό τις έκτακτες συνθήκες της πανδημίας Covid-19, προχώρησε στην επιτυχή εφαρμογή του Σχεδίου Επιχειρηματικής Συνέχειας για να διασφαλίσει ότι η επιχειρηματική δραστηριότητα συνεχίζεται και οι κρίσιμες λειτουργίες εκτελούνται ανεμπόδιστα. Σύμφωνα με τις οδηγίες και τις συστάσεις των αρχών, η Εταιρεία έχει λάβει όλα τα απαιτούμενα μέτρα για να διασφαλίσει την υγεία και την ασφάλεια των υπαλλήλων και των πελατών της (π.χ. εφαρμογή της τηλεργασίας, περιορισμοί σε επαγγελματικά ταξίδια, ιατρικές προμήθειες για προστατευτικό εξοπλισμό).

Εκτίμηση για τη συνέχιση της δραστηριότητας

Η Εταιρεία έχει εξάρτηση από τη μητρική Τράπεζα Eurobank A.E. όσον αφορά στη δραστηριότητα της, με τα ταμειακά διαθέσιμα της να είναι τοποθετημένα σε λογαριασμούς που διατηρεί στη μητρική Εταιρεία. Επομένως, οι κίνδυνοι και οι αβεβαιότητες που αντιμετωπίζει η Εταιρεία αφορούν τη δυνατότητα της μητρικής Εταιρείας να συνεχίσει απρόσκοπτα τη δραστηριότητα της.

Το Διοικητικό Συμβούλιο παρακολουθεί διαρκώς τις εξελίξεις και τις πιθανές επιπτώσεις τους, προκειμένου να διασφαλίσει την ελαχιστοποίησή τους στις δραστηριότητες της Εταιρείας και λαμβάνοντας υπόψη και την επάρκεια της κεφαλαιακής θέσης του Ομίλου, όπως αποδεικνύεται από την επίδοση στο Stress Test, την υπερκάλυψη του στόχου μείωσης των μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων (NPEs) και την αναμενόμενη συνέχιση της πρόσβασης στο μηχανισμό χρηματοδότησης του Ευρωσυστήματος στο προσεχές μέλλον, θεωρεί ότι οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας μπορούν να συνταχθούν με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας (going concern).

2.1.1 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις σε πρότυπα και διερμηνείες που υιοθετήθηκαν από τον Όμιλο την 1 Ιανουαρίου 2020

Τα ακόλουθα νέα πρότυπα, οι τροποποιήσεις σε πρότυπα και στο Ενωσιολογικό Πλαίσιο, όπως εκδόθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (ΣΔΛΠ) και υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ), είναι σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2020:

Τροποποιήσεις του Ενωσιολογικού Πλαισίου για τη Χρηματοοικονομική Αναφορά, συμπεριλαμβανομένων των τροποποιήσεων των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) σχετικά με παραπομπές στο Ενωσιολογικό Πλαίσιο

Τον Μάρτιο του 2018, το ΣΔΛΠ εξέδωσε το αναθεωρημένο «Ενωσιολογικό Πλαίσιο για τη Χρηματοοικονομική Αναφορά» (Ενωσιολογικό Πλαίσιο). Το αναθεωρημένο Ενωσιολογικό Πλαίσιο δεν είναι πρότυπο, ούτε υπερισχύει έναντι των απαιτήσεων του κάθε προτύπου. Το αναθεωρημένο αυτό πλαίσιο αντικαθιστά την προηγούμενη έκδοση του πλαισίου η οποία εξεδόθη το 2010. Οι αναθεωρήσεις που πραγματοποίησε το Συμβούλιο αφορούν σε οδηγίες σχετικά με τις έννοιες της επιμέτρησης, της παρουσίασης και γνωστοποίησης καθώς και της αποαναγνώρισης. Επιπλέον, η αναθεώρηση περιλαμβάνει νέους ορισμούς σχετικά με τα στοιχεία του ενεργητικού/τις υποχρεώσεις και τα κριτήρια αναγνώρισης αυτών, καθώς και διασαφηνίσεις για αλλά σημαντικά πεδία.

Παράλληλα με το αναθεωρημένο Ενωσιολογικό Πλαίσιο, το ΣΔΛΠ δημοσίευσε ένα συνοδευτικό έγγραφο με τίτλο «Τροποποιήσεις των Παραπομπών στο Ενωσιολογικό Πλαίσιο εντός των ΔΠΧΑ», το οποίο περιλαμβάνει επακόλουθες αλλαγές στα πρότυπα ούτως ώστε αυτές να αναφέρονται στο αναθεωρημένο Πλαίσιο.

Η υιοθέτηση του τροποποιημένου Πλαισίου δεν είχε επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Μεταρρύθμιση Επιτοκίων Αναφοράς-Φάση 1: Τροποποιήσεις των ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39 και ΔΠΧΑ 7

Τον Σεπτέμβριο 2019, το ΣΔΛΠ εξέδωσε τροποποιήσεις στα πρότυπα ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα», ΔΛΠ 39 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Αναγνώριση και Επιμέτρηση» και ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα : Γνωστοποιήσεις», ώστε να αντιμετωπίσει τις επιπτώσεις σε συγκεκριμένες απαιτήσεις που σχετίζονται με την λογιστική αντιστάθμισης, που προκύπτουν από την αβεβαιότητα που δημιουργείται από την μεταρρύθμιση επιτοκίων αναφοράς σε όλο το φάσμα της αγοράς (αναφέρεται ως «μεταρρύθμιση IBOR»). Ως αποτέλεσμα της μεταρρύθμισης IBOR, μπορεί να υπάρξουν αβεβαιότητες σχετικά με :

- α) το επιτόκιο αναφοράς που καθορίζεται ως αντισταθμισμένος κίνδυνος και/ή
- β) τον χρόνο ή το ποσό των ταμειακών ροών, βάσει επιτοκίων αναφοράς, των στοιχείων που αντισταθμίζονται ή του μέσου αντιστάθμισης, κατά την περίοδο μέχρι την αντικατάσταση ενός τύπου επιτοκίου αναφοράς με εναλλακτικό επιτόκιο αναφοράς σχεδόν μηδενικού κινδύνου (“Risk Free Rate – RFR”).

Οι τροποποιήσεις παρέχουν προσωρινή απαλλαγή από τις πιθανές επιπτώσεις της αβεβαιότητας κατά την περίοδο μετάβασης, τροποποιώντας συγκεκριμένα κριτήρια της λογιστικής αντιστάθμισης κατά το ΔΛΠ 39 ή το ΔΠΧΑ 9. Αυτές οι προσωρινές απαλλαγές σχετίζονται κυρίως με την απαίτηση περί μεγάλης πιθανότητας εκπλήρωσης όσον αφορά τις ταμειακές ροές που αντισταθμίζονται, την συμμόρφωση με το κριτήριο της διακριτής φύσης του συστατικού στοιχείου κινδύνου και με την εφαρμογή της μελλοντικής και της αναδρομικής αξιολόγησης της αποτελεσματικότητας μιας σχέσης λογιστικής αντιστάθμισης.

Το ΣΔΛΠ αντιμετωπίζει την μεταρρύθμιση IBOR και τις πιθανές επιπτώσεις στην χρηματοοικονομική πληροφόρηση σε δύο φάσεις. Οι συγκεκριμένες τροποποιήσεις ολοκληρώνουν την πρώτη φάση που επικεντρώθηκε σε θέματα λογιστικής αντιστάθμισης που επηρεάζουν την χρηματοοικονομική πληροφόρηση στην περίοδο πριν την μεταρρύθμιση επιτοκίων αναφοράς. Η δεύτερη φάση επικεντρώνεται στα πιθανά θέματα που ενδέχεται να επηρεάσουν την χρηματοοικονομική πληροφόρηση, όταν τα υπάρχοντα επιτόκια αντικατασταθούν από τα RFR.

Η υιοθέτηση της τροποποίησης δεν είχε επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Τροποποιήσεις του ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις Επιχειρήσεων»

Το ΣΔΛΠ εξέδωσε τροποποιήσεις σχετικά με τον ορισμό της επιχείρησης στο ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις Επιχειρήσεων» με σκοπό να βοηθήσει τις οικονομικές οντότητες να καθορίσουν αν ένα σύνολο αποκτώμενων δραστηριοτήτων και στοιχείων του ενεργητικού συνιστούν επιχείρηση ή όχι. Οι τροποποιήσεις αποσαφηνίζουν τις ελάχιστες απαιτήσεις για τον ορισμό της επιχείρησης, καταργούν την αξιολόγηση για το εάν οι συμμετέχοντες στην αγορά δύνανται να αντικαταστήσουν τις εισροές ή τις διαδικασίες που λείπουν και προσθέτουν οδηγίες για να βοηθήσουν τις οικονομικές οντότητες να αξιολογήσουν αν οι αποκτώμενες διαδικασίες θεωρούνται σημαντικές. Επιπροσθέτως, συγκεκριμενοποιούν τους ορισμούς της επιχείρησης και των εκρών της και εισάγουν έναν προαιρετικό έλεγχο σχετικά με τη συγκέντρωση της εύλογης αξίας (fair value concentration test).

Η υιοθέτηση της τροποποίησης δεν είχε επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Τροποποιήσεις του ΔΛΠ 1 και ΔΛΠ 8: Ορισμός της έννοιας του Ουσιώδους Μεγέθους (Material)

Οι τροποποιήσεις του ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων» και του ΔΛΠ 8 «Λογιστικές Πολιτικές, Μεταβολές Λογιστικών Εκτιμήσεων και Λάθη» αποσκοπούν στο να ευθυγραμμιστούν όλα τα πρότυπα με τον ορισμό του “Ουσιώδους Μεγέθους” και να αποσαφηνίσουν συγκεκριμένες πτυχές αυτού. Ο νέος ορισμός αναφέρει ότι μια πληροφορία θεωρείται ουσιώδης αν η παράλειψή της, η ανακριβής παρουσίαση της ή συγκάλυψή της αναμένεται ευλόγως να επηρεάσει τις αποφάσεις που λαμβάνουν οι κύριοι χρήστες των οικονομικών καταστάσεων γενικής χρήσης, βάσει αυτών των οικονομικών καταστάσεων. Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι το ουσιώδες μέγεθος (materiality) εξαρτάται από τη φύση, το μέγεθος της πληροφορίας ή και τα δύο, ενώ παράλληλα μία οικονομική οντότητα θα πρέπει να αξιολογήσει εάν η πληροφορία είναι ουσιώδης από μόνη της ή σε συνδυασμό με άλλες πληροφορίες.

Επιπροσθέτως, τροποποιήθηκε ο ορισμός της έννοιας του Ουσιώδους Μεγέθους στο Εννοιολογικό Πλαίσιο ώστε να ευθυγραμμιστεί με τον αναθεωρημένο ορισμό στο ΔΛΠ 1 και ΔΛΠ 8.

Η υιοθέτηση της τροποποίησης δεν είχε επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Τροποποίηση του ΔΠΧΑ 16- Παραχωρήσεις μισθωμάτων λόγω Covid-19

Τον Μάιο 2020, το ΣΔΛΠ δημοσίευσε τις «Παραχωρήσεις μισθωμάτων λόγω Covid-19 (τροποποίηση του ΔΠΧΑ 16 Μισθώσεις)», εισάγοντας στο ΔΠΧΑ 16 μια πρακτική αντιμετώπιση για τις παραχωρήσεις μισθωμάτων, προκειμένου

οι μισθωτές να έχουν τη δυνατότητα να εφαρμόσουν έναν πρακτικό λογιστικό χειρισμό για εκείνες τις παραχωρήσεις που πραγματοποιούνται ως άμεση συνέπεια της πανδημίας Covid-19. Συγκεκριμένα, με την τροποποίηση του ΔΠΧΑ 16, επιτρέπεται στους μισθωτές να μην αξιολογούν εάν μία παραχώρηση μισθώματος λόγω Covid-19 αποτελεί τροποποίηση της μίσθωσης και απαιτεί από τους μισθωτές που εφαρμόζουν την παραπάνω εξαίρεση να λογιστικοποιούν τέτοιες παραχωρήσεις μισθωμάτων λόγω Covid-19 μη αντιμετωπίζοντάς τες ως τροποποιήσεις μίσθωσης.

Η ανωτέρω δυνατότητα εφαρμόζεται μόνο στις παραχωρήσεις μισθωμάτων που προέκυψαν ως άμεση συνέπεια της πανδημίας Covid-19 και μόνο εφόσον πληρούνται όλες οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

α) η μεταβολή των μισθωμάτων συνεπάγεται αναθεωρημένο μίσθωμα που είναι ουσιαστικά το ίδιο με, ή μικρότερο από το μίσθωμα αμέσως πριν από την αλλαγή,

β) οποιαδήποτε μείωση σε μισθώματα επηρεάζει μόνο τις πληρωμές που αρχικά οφείλονταν την 30 Ιουνίου 2021 ή πριν από την ημερομηνία αυτή, και

γ) δεν υπάρχει ουσιαστική αλλαγή σε άλλους όρους και προϋποθέσεις της μίσθωσης.

Η τροποποίηση του ΔΠΧΑ 16, όπως υιοθετήθηκε από την ΕΕ τον Οκτώβριο 2020, ισχύει για τις ετήσιες περιόδους αναφοράς που αρχίζουν την 1 Ιουνίου 2020 ή μεταγενέστερα, ενώ επιτρέπεται η πρόωρη εφαρμογή της.

Η Εταιρεία έχει υιοθετήσει πρόωρα τον εν λόγω λογιστικό χειρισμό για όλες τις παραχωρήσεις μισθωμάτων που πληρούν τα ανωτέρω κριτήρια.

Τον Μάρτιο 2021, το ΣΔΛΠ αποφάσισε να δοθεί παράταση κατά έναν χρόνο στην περίοδο εφαρμογής της προαναφερόμενης πρακτικής αντιμετώπισης του ΔΠΧΑ 16. Ειδικότερα, με βάση την τροποποίηση, ο μισθωτής μπορεί να εφαρμόσει την πρακτική αντιμετώπιση σε εκείνες τις παραχωρήσεις μισθωμάτων που σχετίζονται με την πανδημία Covid-19, για τις οποίες οποιαδήποτε μείωση στις πληρωμές μισθωμάτων επηρεάζει μόνο εκείνες τις πληρωμές που αρχικά οφείλονταν την 30 Ιουνίου 2022 ή πριν από την ημερομηνία αυτή. Η τροποποίηση ισχύει για τις ετήσιες περιόδους αναφοράς που αρχίζουν την 1 Απριλίου 2021 ή μεταγενέστερα και αναμένεται να υιοθετηθεί από την ΕΕ κατά την διάρκεια του πρώτου εξαμήνου του 2021.

Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες που δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Εταιρεία

Ένα πλήθος νέων προτύπων και τροποποιήσεων σε υπάρχοντα πρότυπα θα τεθούν σε ισχύ μετά το 2020, δεδομένου ότι δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση(ΕΕ), ή η Εταιρεία δεν τα έχει υιοθετήσει νωρίτερα από την ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής τους. Αυτά που ενδέχεται να είναι σχετικά με την Εταιρεία έχουν ως ακολούθως:

ΔΛΠ 1, Τροποποιήσεις, Ταξινόμηση Υποχρεώσεων σε Βραχυπρόθεσμες ή Μακροπρόθεσμες (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2023, δεν έχουν υιοθετηθεί από την ΕΕ)

Οι τροποποιήσεις επηρεάζουν μόνο την παρουσίαση των υποχρεώσεων στον ισολογισμό και παρέχουν διευκρινίσεις ως προς τον ορισμό του δικαιώματος αναβολής διακανονισμού μίας υποχρέωσης, ενώ ταυτόχρονα αποσαφηνίζουν ότι η ταξινόμηση των υποχρεώσεων σε βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες, θα πρέπει να βασίζεται σε δικαιώματα που υπάρχουν στο τέλος της περιόδου αναφοράς. Επιπλέον, διευκρινίζεται ότι η αξιολόγηση που διενεργείται στη λήξη της περιόδου αναφοράς σχετικά με την ταξινόμηση των υποχρεώσεων, δεν επηρεάζεται από τις προσδοκίες που δημιουργούνται ως προς το εάν η οικονομική οντότητα θα εξασκήσει το δικαίωμα της να αναβάλλει τον διακανονισμό μίας υποχρέωσης. Διευκρινίστηκε επίσης από το ΣΔΛΠ ότι η ταξινόμηση των υποχρεώσεων σε βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες, από μία οικονομική οντότητα, δεν θα πρέπει να λαμβάνει υπόψη εκείνα τα δικαιώματα μετατροπής που αναγνωρίζονται στα ίδια κεφάλαια.

Η υιοθέτηση της τροποποίησης δεν είχε επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

ΔΠΧΑ 17, Ασφαλιστήρια Συμβόλαια (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2023, δεν έχει υιοθετηθεί από την ΕΕ)

Το ΔΠΧΑ 17, το οποίο αντικαθιστά το ΔΠΧΑ 4 «Ασφαλιστήρια Συμβόλαια», παρέχει ένα συνολικό και συνεκτικό λογιστικό μοντέλο για τα ασφαλιστήρια συμβόλαια. Έχει εφαρμογή σε ασφαλιστήρια συμβόλαια που έχουν εκδοθεί, σε όλα τα συμβόλαια αντασφάλισης και σε επενδυτικά συμβόλαια με χαρακτηριστικά προαιρετικής συμμετοχής που μια οικονομική οντότητα εκδίδει, εφόσον αυτή εκδίδει και ασφαλιστήρια συμβόλαια. Τα συμβόλαια χρηματοοικονομικών εγγυήσεων επιτρέπεται να ενταχθούν στο πεδίο εφαρμογής του ΔΠΧΑ 17, εφόσον η οικονομική οντότητα έχει προηγουμένως διαβεβαιώσει ότι τα θεωρεί ως ασφαλιστήρια συμβόλαια.

Σύμφωνα με το γενικό μοντέλο του ΔΠΧΑ 17, ομάδες από ασφαλιστήρια συμβόλαια που τελούν υπό κοινή διαχείριση και υπόκεινται σε παρόμοιους κινδύνους, επιμετρώνται με βάση προεξοφλημένες, σταθμισμένες βάσει πιθανοτήτων μελλοντικές ταμειακές ροές, μιας αναπροσαρμογής λόγω κινδύνου και ενός περιθωρίου συμβατικών υπηρεσιών (contractual service margin) το οποίο αντιπροσωπεύει το μη δεδουλευμένο κέρδος των συμβολαίων. Σύμφωνα με το μοντέλο, οι εκτιμήσεις επαναμετρώνται σε κάθε περίοδο αναφοράς. Μια απλοποιημένη μέθοδος επιμέτρησης μπορεί να χρησιμοποιηθεί αν αναμένεται ότι από αυτή θα παραχθεί μια λογική προσέγγιση του γενικού μοντέλου ή αν τα συμβόλαια είναι μικρής διάρκειας.

Το έσοδο κατανέμεται στις περιόδους αναλογικά με την αξία της αναμενόμενης κάλυψης και των λοιπών υπηρεσιών που ένας ασφαλιστής παρέχει κατά τη διάρκεια της περιόδου, οι διεκδικήσεις για αποζημίωση παρουσιάζονται όταν αναγγελθούν και οποιαδήποτε επενδυτικά στοιχεία, όπως τα ποσά που καταβάλλονται σε ασφαλισμένους ακόμα και αν το ασφαλιστικό γεγονός δεν έχει συντελεστεί, δεν περιλαμβάνονται στα έσοδα και στις διεκδικήσεις για αποζημίωση. Τα αποτελέσματα από ασφαλιστικές υπηρεσίες παρουσιάζονται ξεχωριστά από το χρηματοοικονομικό έσοδο ή έξοδο των ασφαλίσεων.

Τον Ιούνιο 2020, το ΣΔΛΠ εξέδωσε το σχέδιο προτύπου «Τροποποιήσεις του ΔΠΧΑ 17», ώστε να βοηθήσει τις επιχειρήσεις στην εφαρμογή του προτύπου. Οι τροποποιήσεις περιλαμβάνουν την αναβολή της ημερομηνίας έναρξης ισχύος του προτύπου, ώστε να είναι υποχρεωτική η εφαρμογή του για τις ετήσιες περιόδους που ξεκινούν από την 1 Ιανουαρίου 2023.

Το ανωτέρω πρότυπο δεν αναμένεται να έχει εφαρμογή στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Τροποποιήσεις των ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39, ΔΠΧΑ 7, ΔΠΧΑ 4 και ΔΠΧΑ 16, Μεταρρύθμιση Επιτοκίων Αναφοράς-Φάση 2 (έναρξη ισχύος 1 Ιανουαρίου 2021)

Τον Αύγουστο 2020, το ΣΔΛΠ εξέδωσε το σχέδιο προτύπου «Μεταρρύθμιση Επιτοκίων Αναφοράς-Φάση 2, Τροποποιήσεις των ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39, ΔΠΧΑ 7, ΔΠΧΑ 4 και ΔΠΧΑ 16», για την αντιμετώπιση των θεμάτων που επηρεάζουν τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις όταν το ισχύον επιτόκιο αναφοράς αντικαθίσταται με ένα εναλλακτικό επιτόκιο αναφοράς μηδενικού κινδύνου ("Risk Free Rate – RFR") και προβλέπει συγκεκριμένες απαιτήσεις γνωστοποιήσεων στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Οι τροποποιήσεις της Φάσης 2 παρέχουν σημαντικές απαλλαγές που σχετίζονται με συμβατικές τροποποιήσεις λόγω της μεταρρύθμισης των επιτοκίων και με τις σχέσεις αντιστάθμισης που επηρεάζονται από τη μεταρρύθμιση αυτή.

Πιο συγκεκριμένα, οι τροποποιήσεις εισάγουν μια πρακτική αντιμετώπιση (practical expedient) εφόσον μια συμβατική αλλαγή, ή αλλαγές στις ταμειακές ροές, προέρχονται «άμεσα» από τη μεταρρύθμιση των επιτοκίων αναφοράς (μεταρρύθμιση IBOR) και σε μία «οικονομικά ισοδύναμη» βάση. Σε αυτές τις περιπτώσεις, οι αλλαγές θα λογιστικοποιούνται ενημερώνοντας το πραγματικό επιτόκιο, όπως συμβαίνει με τις διακυμάνσεις ενός κυμαινόμενου επιτοκίου. Μια παρόμοια πρακτική αντιμετώπιση θα εφαρμοστεί και στο ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις» για μισθωτές όταν λογιστικοποιούν τις τροποποιήσεις μισθώσεων που απαιτούνται από τη μεταρρύθμιση IBOR.

Επιπροσθέτως, οι τροποποιήσεις της δεύτερης Φάσης επιτρέπουν αλλαγές που απαιτούνται από τη μεταρρύθμιση IBOR να γίνουν στους προσδιορισμούς και τις τεκμηριώσεις αντιστάθμισης χωρίς να διακόπτεται η σχέση

αντιστάθμισης. Οι επιτρεπόμενες αλλαγές περιλαμβάνουν τον επαναπροσδιορισμό του αντισταθμισμένου κινδύνου με αναφορά σε ένα επιτόκιο μηδενικού κινδύνου RFR, όπως επίσης και τον επαναπροσδιορισμό του μέσου αντιστάθμισης ή/και των στοιχείων που αντισταθμίζονται, ώστε να αντικατοπτρίζουν το επιτόκιο μηδενικού κινδύνου.

Με βάση τις τροποποιήσεις της δεύτερης Φάσης, κατά τη διενέργεια αναδρομικής αξιολόγησης της αποτελεσματικότητας αντιστάθμισης σύμφωνα με το ΔΛΠ 39, μια εταιρεία μπορεί να επιλέξει να μηδενίσει τις συσσωρευμένες μεταβολές της εύλογης αξίας του στοιχείου που αντισταθμίζεται και του μέσου αντιστάθμισης αμέσως μετά τον τερματισμό της εφαρμογής της απαλλαγής της πρώτης Φάσης, για κάθε σχέση αντιστάθμισης ξεχωριστά. Ωστόσο, η πραγματική αναποτελεσματικότητα αντιστάθμισης θα συνεχίσει να επιμετράται και να αναγνωρίζεται εξ ολοκλήρου στα αποτελέσματα χρήσης. Οι τροποποιήσεις της δεύτερης Φάσης διευκρινίζουν επίσης ότι οι αλλαγές στη μέθοδο αξιολόγησης της αναποτελεσματικότητας αντιστάθμισης λόγω των τροποποιήσεων που απαιτούνται από τη μεταρρύθμιση IBOR, δεν θα οδηγήσουν στη διακοπή της λογιστικής αντιστάθμισης.

Οι τροποποιήσεις του ΔΠΧΑ 4 αποσκοπούν στο να επιτρέψουν στις ασφαλιστικές εταιρείες που εξακολουθούν να εφαρμόζουν το ΔΛΠ 39 να αποκτήσουν ίδιες απαλλαγές όπως αυτές προβλέπονται από τις τροποποιήσεις που έγιναν στο ΔΠΧΑ 9.

Οι επακόλουθες τροποποιήσεις του ΔΠΧΑ 7 της δεύτερης Φάσης πραγματοποιήθηκαν ώστε να βοηθήσουν τους χρήστες των χρηματοοικονομικών καταστάσεων να καταλάβουν το αποτέλεσμα της μεταρρύθμισης των επιτοκίων στα χρηματοοικονομικά μέσα και τη στρατηγική διαχείρισης κινδύνου μια εταιρίας.

Η υιοθέτηση των τροποποιήσεων δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

ΔΛΠ 19 «Παροχές σε εργαζομένους» - Κατανομή παροχών σε περιόδους υπηρεσίας

Σύμφωνα με την απόφαση της ΕΔΔΠΧΑ που εξέδωσε τον Μάιο του 2021 αναφορικά με το ΔΛΠ 19 «Παροχές σε εργαζομένους» αναφορικά με τον τρόπο αναγνώρισης της παροχής αποζημίωσης συνταξιοδότησης και ειδικότερα σε σχέση με το πώς οι λογιστικές αρχές και οι απαιτήσεις των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εφαρμόζονται στην κατανομή παροχών σε περιόδους υπηρεσίας.

Η υιοθέτηση των τροποποιήσεων δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας, καθώς οι Εταιρεία δεν έχει προσωπικό.

Ετήσιες βελτιώσεις των ΔΠΧΑ 2018-2020 : ΔΠΧΑ 1, ΔΠΧΑ 9 και ΔΠΧΑ 16 (έναρξη ισχύος από 1 Ιανουαρίου 2022, δεν έχουν υιοθετηθεί από την ΕΕ)

Οι βελτιώσεις εισάγουν σημαντικές αλλαγές σε αρκετά πρότυπα. Οι τροποποιήσεις που είναι σχετικές με τις δραστηριότητες της Εταιρείας παρουσιάζονται παρακάτω:

Οι τροποποιήσεις του ΔΠΧΑ 1 «Πρώτη υιοθέτηση των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς» παρέχουν επιπλέον απαλλαγή σε μία θυγατρική εταιρία που υιοθέτησε τα πρότυπα μετά την μητρική σε σχέση με το σωρευτικό υπόλοιπο των συναλλαγματικών διαφορών. Ως αποτέλεσμα, οι τροποποιήσεις επιτρέπουν στις οντότητες που έχουν επιμετρήσει τα στοιχεία ενεργητικού και παθητικού στη λογιστική αξία σύμφωνα με τα βιβλία της μητρικής να επιμετρήσουν και οποιεσδήποτε συναλλαγματικές διαφορές που προέκυψαν χρησιμοποιώντας τα ποσά που έχουν δημοσιευθεί από τη μητρική. Αυτή η τροποποίηση εφαρμόζεται επίσης στις συγγενείς εταιρίες και τις κοινοπραξίες που έχουν λάβει την ίδια εξαίρεση του ΔΠΧΑ 1.

Η τροποποίηση του ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα» διευκρινίζει τις αμοιβές που θα πρέπει να συμπεριληφθούν στο τεστ του 10% σχετικά με την αξιολόγησης αποαναγνώρισης των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων. Οι αμοιβές που περιλαμβάνονται στην αξιολόγηση είναι μόνο αυτές που πληρώθηκαν ή εισπράχθηκαν μεταξύ του δανειολήπτη (οικονομική οντότητα) και του δανειστή, συμπεριλαμβανομένων αμοιβών που πληρώθηκαν ή εισπράχθηκαν είτε από τον δανειολήπτη είτε από τον δανειστή για λογαριασμό του άλλου. Η τροποποίηση έχει μελλοντική εφαρμογή σε ρυθμίσεις και ανταλλαγές που λαμβάνουν χώρα κατά την ημερομηνία ή μεταγενέστερα αυτής που η εταιρία εφαρμόζει για πρώτη φορά την τροποποίηση.

Η τροποποίηση του ΔΠΧΑ 16 'Μισθώσεις' αφαιρεί από το πρότυπο την επεξήγηση σχετικά με την αποζημίωση για τις βελτιώσεις μισθίου, για να αποτρέψει πιθανή σύγχυση σχετικά με το χειρισμό των κινήτρων για μισθώσεις.

Η υιοθέτηση των τροποποιήσεων δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

ΔΠΧΑ 4, Τροποποίηση, Αναβολή του ΔΠΧΑ 9 (έναρξη ισχύος 1 Ιανουαρίου 2021)

Τον Ιούνιο 2020, το ΣΔΛΠ εξέδωσε σχέδιο Παράταση της Προσωρινής Εξαίρεσης από την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9 (Τροποποιήσεις του ΔΠΧΑ 4) και επέκτεινε την σταθερή ημερομηνία λήξης της προσωρινής εξαίρεσης από την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9 στο ΔΠΧΑ 4 για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν από 1 Ιανουαρίου 2023 ή μεταγενέστερα, ώστε να εναρμονιστούν με τις ημερομηνίες έναρξης ισχύος του ΔΠΧΑ 9 'Χρηματοοικονομικά Μέσα' και του ΔΠΧΑ 17 'Ασφαλιστικά Συμβόλαια'

Η τροποποίηση δεν σχετίζεται με τις δραστηριότητες της Εταιρείας.

ΔΛΠ 37, Τροποποίηση, Επαχθείς Συμβάσεις - Κόστη Εκπλήρωσης Σύμβασης (έναρξη ισχύος 1 Ιανουαρίου 2022, δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την ΕΕ)

Η τροποποίηση του ΔΛΠ 37 «Προβλέψεις, Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Ενδεχόμενα Περιουσιακά Στοιχεία» διευκρινίζει ότι τα άμεσα κόστη που σχετίζονται με την εκπλήρωση μίας σύμβασης, περιλαμβάνουν τα πρόσθετα κόστη καθώς και μια κατανομή από τα υπόλοιπα κόστη που σχετίζονται άμεσα με την εκπλήρωση της σύμβασης. Τα γενικά και διοικητικά κόστη δεν σχετίζονται άμεσα με τις συμβάσεις και εξαιρούνται εκτός εάν χρεώνονται ρητά στον αντισυμβαλλόμενο βάσει της σύμβασης.

Η υιοθέτηση των τροποποιήσεων δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

ΔΠΧΑ 3, Τροποποιήσεις, Παραμπομπή στο Εννοιολογικό Πλαίσιο (έναρξη ισχύος 1 Ιανουαρίου 2022, δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την ΕΕ)

Οι τροποποιήσεις του ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις Επιχειρήσεων» επικαιροποίησαν την παραπομπή στην έκδοση του Εννοιολογικού Πλαισίου που είναι σε ισχύ, ενώ προστέθηκε μία απαίτηση σχετικά με τις υποχρεώσεις που υπάγονται στο πεδίο εφαρμογής του ΔΛΠ 37 «Προβλέψεις, Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Ενδεχόμενα Περιουσιακά Στοιχεία» όπου ο αποκτών εφαρμόζει το ΔΛΠ 37 για να καθορίσει εάν κατά την ημερομηνία κτήσης υφίσταται παρούσα υποχρέωση ως αποτέλεσμα παρελθοντικών γεγονότων. Εάν μία εισφορά εμπίπτει στην Διερμηνεία ΕΔΔΠΧΑ 21 'Εισφορές', ο αποκτών, εφαρμόζει την ΕΔΔΠΧΑ 21 ώστε να καθορίσει εάν το γεγονός που δημιουργεί την υποχρέωση να πληρωθεί η εισφορά υφίσταται και κατά την ημερομηνία της απόκτησης.

Επιπρόσθετα, οι εκδοθείσες τροποποιήσεις προσέθεσαν μία νέα παράγραφο στο ΔΠΧΑ 3 ώστε να διευκρινιστεί ότι τα ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία δεν πληρούν τις προϋποθέσεις για αναγνώριση στην περίπτωση συνένωσης επιχειρήσεων, κατά την ημερομηνία απόκτησης.

Η υιοθέτηση των τροποποιήσεων δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

ΔΛΠ 8, Τροποποιήσεις, Ορισμός των Λογιστικών Εκτιμήσεων (έναρξη ισχύος 1 Ιανουαρίου 2023, δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την ΕΕ)

Οι τροποποιήσεις του ΔΛΠ 8 'Λογιστικές πολιτικές, Μεταβολές των Λογιστικών Εκτιμήσεων και Λάθη' εισήγαγαν τον ορισμό των λογιστικών εκτιμήσεων ενώ περιλαμβάνουν και άλλες τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 8 οι οποίες πρόκειται να βοηθήσουν τις επιχειρήσεις να διαχωρίσουν τις αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις από τις αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές.

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν (α) πώς οι λογιστικές πολιτικές σχετίζονται με τις λογιστικές εκτιμήσεις: i) εξηγώντας ότι οι λογιστικές εκτιμήσεις χρησιμοποιούνται για την εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών και ii) καθιστώντας τον ορισμό των λογιστικών πολιτικών πιο σαφή και περιεκτικό, (β) ότι η επιλογή μίας τεχνικής εκτίμησης ή τεχνικής αποτίμησης, για ένα στοιχείο των οικονομικών καταστάσεων που δεν μπορεί να επιμετρηθεί με ακρίβεια, αποτελεί λογιστική εκτίμηση και (γ) ότι, για την εφαρμογή του ΔΛΠ 2 «Αποθέματα», η επιλογή της μεθόδου αποτίμησης του κόστους των αποθεμάτων βάσει της μεθόδου «πρώτης εισαγωγής-πρώτης εξαγωγής» (first-in, first-out- FIFO) ή της μεθόδου του Μέσου Σταθμισμένου Κόστους για αποθέματα ειδών που είναι εναλλάξιμα, αποτελεί επιλογή λογιστικής πολιτικής.

Η υιοθέτηση των τροποποιήσεων δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Τροποποιήσεις του ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων» και ΔΠΧΑ Δήλωση Πρακτικής Νο.2: Γνωστοποιήσεις Λογιστικών Πολιτικών (έναρξη ισχύος 1 Ιανουαρίου 2023, δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την ΕΕ)

Το ΣΔΛΠ εξέδωσε τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων» ώστε να απαιτήσει από τις οικονομικές οντότητες να γνωστοποιούν τις ουσιώδεις λογιστικές πολιτικές τους αντί για τις σημαντικές λογιστικές πολιτικές τους.

Σύμφωνα με το ΣΔΛΠ, η πληροφόρηση για τις λογιστικές πολιτικές κρίνεται ουσιώδης εάν όταν ληφθεί υπόψη σε συνδυασμό με τις λοιπές πληροφορίες που περιλαμβάνονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις μια οικονομικής οντότητας, μπορεί εύλογα να επηρεάσει τις αποφάσεις των βασικών χρηστών των οικονομικών καταστάσεων γενικής χρήσης, λόγω της βάσης στην οποία συντάχθηκαν.

Επιπρόσθετα, οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν, πώς μια οικονομική οντότητα μπορεί να εντοπίσει ουσιώδεις πληροφορίες στις λογιστικές πολιτικές, ενώ παραρτίθενται παραδείγματα πιθανών περιπτώσεων ουσιώδους πληροφόρησης για τις λογιστικές πολιτικές. Επίσης, η τροποποίηση στο ΔΛΠ 1, διευκρινίζει ότι η μη ουσιώδης πληροφόρηση σχετικά με την λογιστική πολιτική μπορεί να μην γνωστοποιηθεί. Ωστόσο, εάν γνωστοποιηθεί, δεν θα πρέπει να επισκιάζει την ουσιώδη πληροφόρηση για την λογιστική πολιτική. Προκειμένου να υποστηρίξει αυτή την τροποποίηση το Συμβούλιο, ανέπτυξε σχέδιο καθοδήγησης και παραδείγματα ώστε να εξηγήσει και να υποδείξει την εφαρμογή της «διαδικασία αξιολόγησης των τεσσάρων βημάτων της ουσιώδους πληροφόρησης» όπως περιγράφεται στην Δήλωση Πρακτικής Νο.2 των ΔΠΧΑ «Κρίσεις Ουσιώδους Πληροφόρησης» στις γνωστοποιήσεις των λογιστικών πολιτικών, για την υποστήριξη των τροποποιήσεων του ΔΛΠ 1.

Η υιοθέτηση των τροποποιήσεων δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

2.1.2 Επενδύσεις σε ακίνητα

Ακίνητα τα οποία διακρατούνται για μακροχρόνιες αποδόσεις ενοικίων ή για ανατίμηση κεφαλαίου ή και τα δύο κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα και δεν χρησιμοποιούνται από την Εταιρεία.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης και του κόστους δανεισμού. Το κόστος δανεισμού, που προκύπτει για σκοπούς απόκτησης, κατασκευής ή παραγωγής ενός ακινήτου επένδυσης, κεφαλαιοποιείται στο κόστος της επένδυσης. Το κόστος δανεισμού κεφαλαιοποιείται όσο διαρκεί η απόκτηση ή η κατασκευή και παύει όταν το επενδυτικό ακίνητο ολοκληρωθεί ή σταματήσει η κατασκευή του.

Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται 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 31^η Δεκεμβρίου κάθε χρήσης από ανεξάρτητους επαγγελματίες εκτιμητές σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Επιτροπή Διεθνών Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

Οι επενδύσεις σε ακίνητα που ανακατασκευάζονται 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 αποτιμώνται στην εύλογη αξία.

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

Η εύλογη αξία επίσης αντικατοπτρίζει, σε παρόμοια βάση, οποιαδήποτε ταμειακή εκροή (συμπεριλαμβανομένων πληρωμών ενοικίων και άλλων εκροών) που θα ήταν αναμενόμενη, από κάθε ακίνητο. Ορισμένες από αυτές τις εκροές αναγνωρίζονται ως υποχρέωση, ενώ άλλες, συμπεριλαμβανομένων ενδεχομένων πληρωμών ενοικίων, δεν αναγνωρίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

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

Μεταβολές στην εύλογη αξία καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσης. Οι επενδύσεις σε ακίνητα παύουν να αναγνωρίζονται όταν πωλούνται ή όταν παύει οριστικά η χρήση ενός επενδυτικού ακινήτου και δεν αναμένεται οικονομικό όφελος από την πώληση του.

Εάν μια επένδυση σε ακίνητο μεταβληθεί σε ιδιοχρησιμοποιούμενο πάγιο, 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 ενσώματες ακινητοποιήσεις 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 Ίδια Κεφάλαια ως αναπροσαρμογή της αξίας ενσώματων ακινητοποιήσεων. Ωστόσο, εάν το κέρδος από αποτίμηση σε εύλογη αξία αντιστρέφει προγενέστερες ζημιές απομείωσης, τότε το κέρδος αυτό αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης στο βαθμό που αντλογίζει μια προγενέστερη ζημία απομείωσης. Τυχόν υπόλοιπο κέρδους αναγνωρίζεται στα Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα αυξάνοντας το αποθεματικό αναπροσαρμογής παγίων στα Ίδια Κεφάλαια.

Όταν η χρήση ενός επενδυτικού ακινήτου υπόκειται σε αλλαγή, με ένδειξη για πώληση χωρίς επαναξιοποίηση, το ακίνητο ταξινομείται στα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία, ως διαθέσιμο προς πώληση εφόσον

πληρούνται τα κριτήρια του ΔΠΧΑ 5. Το κόστος του ακινήτου για το μετέπειτα λογιστικό χειρισμό είναι η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της μεταφοράς

2.1.3 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Τα ενσώματα πάγια επιμετρούνται στο κόστος κτήσεως μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις και σωρευμένων ζημιών απομείωσης. Το κόστος κτήσης περιλαμβάνει όλες τις άμεσα επιρριπτές δαπάνες για την απόκτηση των στοιχείων.

Μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται σε επαύξηση της λογιστικής αξίας των ενσωμάτων παγίων ή ως ξεχωριστό πάγιο μόνον εάν είναι πιθανό μελλοντικά οικονομικά οφέλη θα εισρεύσουν στην Εταιρεία και το κόστος τους μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Η λογιστική αξία του παγίου που αντικαθίσταται παύει να αναγνωρίζεται. Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στα αποτελέσματα όταν πραγματοποιούνται.

Οι αποσβέσεις των παγίων στοιχείων υπολογίζονται με βάση τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης κατά τη διάρκεια της προβλεπόμενης ωφέλιμης ζωής ως ακολούθως:

- Βελτιώσεις σε ακίνητα τρίτων Στην περίοδο μίσθωσης

Οι υπολειμματικές αξίες και η ωφέλιμη ζωή των ενσωμάτων παγίων υπόκεινται σε επανεξέταση σε κάθε Ισολογισμό. Όταν οι λογιστικές αξίες των ενσωμάτων παγίων υπερβαίνουν την ανακτήσιμη αξία τους, η διαφορά (απομείωση) καταχωρείται άμεσα ως έξοδο στα αποτελέσματα. Κατά την πώληση ενσωμάτων παγίων, οι διαφορές μεταξύ του τιμήματος που λαμβάνεται και της λογιστικής τους αξίας καταχωρούνται ως κέρδη ή ζημίες στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

2.1.4 Μισθώσεις

α) Περιπτώσεις στις οποίες η εταιρεία είναι μισθωτής:

(i) Λειτουργική μίσθωση – οι μισθώσεις όπου ουσιωδώς οι κίνδυνοι και τα οφέλη της ιδιοκτησίας διατηρούνται από τον εκμισθωτή ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Οι πληρωμές που γίνονται για λειτουργικές μισθώσεις (καθαρές από τυχόν κίνητρα που προσφέρθηκαν από τον εκμισθωτή) αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης αναλογικά κατά τη διάρκεια της μίσθωσης ως αποσβέσεις και τόκους λειτουργικής μίσθωσης (σημείωση 2.1.1, ΔΠΧΑ 16, μισθώσεις).

(ii) Χρηματοδοτική μίσθωση – οι μισθώσεις παγίων όπου η εταιρεία αναλαμβάνει ουσιωδώς όλους τους κινδύνους και τα οφέλη της ιδιοκτησίας ταξινομούνται ως χρηματοδοτικές μισθώσεις. Οι χρηματοδοτικές μισθώσεις κεφαλαιοποιούνται με την έναρξη της μίσθωσης στη χαμηλότερη τιμή μεταξύ της εύλογης αξίας του μισθωμένου ακινήτου και της παρούσας αξίας των ελάχιστων μισθωμάτων. Κάθε μίσθωμα επιμερίζεται μεταξύ της υποχρέωσης και των χρηματοοικονομικών εξόδων έτσι ώστε να επιτυγχάνεται ένα σταθερό επιτόκιο στην υπολειπόμενη χρηματοοικονομική υποχρέωση. Η αντίστοιχη υποχρέωση προς το μισθωτή, καθαρή από χρηματοοικονομικά έξοδα, απεικονίζεται στον Ισολογισμό ως υποχρέωση χρηματοδοτικής μίσθωσης. Τα αντίστοιχα χρηματοοικονομικά έξοδα καταχωρούνται στα αποτελέσματα.

2.1.5 Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Λογισμικό

Οι άδειες λογισμικού αποτιμώνται στο κόστος κτήσης μείον τις αποσβέσεις. Οι αποσβέσεις διενεργούνται με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής των στοιχείων αυτών η οποία έχει εκτιμηθεί σε 5-6 χρόνια.

Δαπάνες που απαιτούνται για τη συντήρηση του λογισμικού αναγνωρίζονται ως έξοδα όταν πραγματοποιούνται.

2.1.6 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Τα περιουσιακά στοιχεία που έχουν απροσδιόριστη ωφέλιμη ζωή ή τα άυλα περιουσιακά στοιχεία που δεν είναι έτοιμα προς χρήση, δεν αποσβένονται και ελέγχονται για απομείωση τουλάχιστον σε ετήσια βάση.

Τα περιουσιακά στοιχεία που αποσβένονται υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι οι λογιστική αξία τους δε θα ανακτηθεί. Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη αξία μεταξύ εύλογης αξίας μειωμένη με το απαιτούμενο για την πώληση κόστος και αξίας χρήσεως. Για την εκτίμηση των ζημιών απομείωσης τα περιουσιακά στοιχεία εντάσσονται στις μικρότερες δυνατές μονάδες δημιουργίας ταμειακών ροών. Οι ζημιές απομείωσης καταχωρούνται ως έξοδα στα αποτελέσματα όταν προκύπτουν.

2.1.7 Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού

α. Χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού - ταξινόμηση και επιμέτρηση

Η Εταιρεία ταξινομεί όλα τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού βάσει του επιχειρηματικού μοντέλου διαχείρισης αυτών και των χαρακτηριστικών των συμβατικών ταμειακών ροών τους. Κατά συνέπεια, τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού της Εταιρείας ταξινομούνται στις δύο ακόλουθες κατηγορίες επιμέτρησης: αποσβέσιμο κόστος και εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που επιμετρώνται στο αποσβέσιμο κόστος ("AC")

Η Εταιρεία κατατάσσει και επιμετρά ένα χρηματοοικονομικό στοιχείο του ενεργητικού στο αποσβέσιμο κόστος μόνο εάν πληρούνται και οι δύο ακόλουθες προϋποθέσεις:

(α) Το χρηματοοικονομικό στοιχείο του ενεργητικού διακρατείται στο πλαίσιο ενός επιχειρηματικού μοντέλου του οποίου ο στόχος είναι η διακράτηση χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού προκειμένου να εισπραχθούν συμβατικές ταμειακές ροές (επιχειρηματικό μοντέλο "hold-to-collect") και

(β) Βάσει των συμβατικών όρων που διέπουν το χρηματοοικονομικό στοιχείο του ενεργητικού, δημιουργούνται σε συγκεκριμένες ημερομηνίες ταμειακές ροές που συνίστανται αποκλειστικά σε αποπληρωμή κεφαλαίου και τόκων επί του ανεξόφλητου κεφαλαίου (SPPI).

Τα χρηματοοικονομικά αυτά στοιχεία του ενεργητικού αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία πλέον των άμεσων και πρόσθετων εξόδων συναλλαγής και μεταγενέστερα επιμετρώνται στο αποσβέσιμο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου (EIR), μετά την πρόβλεψη για τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές (ECL).

Τα έσοδα από τόκους, τα πραγματοποιηθέντα κέρδη και ζημιές λόγω αποαναγνώρισης και οι μεταβολές στις ζημιές απομείωσης των περιουσιακών στοιχείων που έχουν ταξινομηθεί ως επιμετρώμενα στο αποσβέσιμο κόστος, περιλαμβάνονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

β. Απομείωση των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού

Η Εταιρεία αναγνωρίζει τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές (ECL) που αντικατοπτρίζουν τις μεταβολές στην πιστωτική ποιότητα από την αρχική αναγνώριση των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού που επιμετρώνται σε αποσβέσιμο κόστος.

Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές αποτελούν μία σταθμισμένη, βάσει πιθανοτήτων, μέση εκτίμηση των πιστωτικών ζημιών που αντανακλά τη διαχρονική αξία του χρήματος. Κατά την αρχική αναγνώριση των χρηματοοικονομικών μέσων που εμπίπτουν στην πολιτική απομείωσης, η Εταιρεία σχηματίζει πρόβλεψη απομείωσης ίση με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια της ζωής τους, η οποία προκύπτει από γεγονότα αθέτησης που είναι πιθανά κατά την αναμενόμενη διάρκεια του μέσου.

Ως εκ τούτου, η εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση του ΔΠΧΑ 9 για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, σύμφωνα με την οποία, η πρόβλεψη ζημίας επιμετρείται πάντοτε σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια ζωής για απαιτήσεις από πελάτες.

2.1.8 Εμπορικές απαιτήσεις

Οι απαιτήσεις από πελάτες αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, αφαιρουμένων και των ζημιών απομείωσης. Η Εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση των ΔΠΧΑ 9 για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, σύμφωνα με την οποία η πρόβλεψη ζημίας επιμετράται πάντοτε σε ποσό ίσιο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθόλη τη διάρκεια ζωής για απαιτήσεις και πελάτες. Το ποσό της ζημίας απομείωσης καταχωρείται ως έξοδο στα αποτελέσματα της χρήσης.

2.1.9 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιλαμβάνουν τα μετρητά, τις καταθέσεις και τις βραχυπρόθεσμες (μέχρι 3 μήνες) επενδύσεις, υψηλής ρευστοποίησης και χαμηλού ρίσκου.

2.1.10 Μετοχικό κεφάλαιο

Οι κοινές μετοχές καταχωρούνται στα ίδια κεφάλαια. Τα έξοδα αυξήσεως κεφαλαίου παρουσιάζονται καθαρά από φόρους, αφαιρετικά στα ίδια κεφάλαια ως μείωση του προϊόντος έκδοσης.

2.1.11 Τρέχουσα και Αναβαλλόμενη φορολογία

Ο φόρος εισοδήματος επί των κερδών, υπολογίζεται με βάση τη φορολογική νομοθεσία που έχει θεσπιστεί στη χώρα όπου διεξάγονται οι εργασίες της Εταιρείας και αναγνωρίζεται ως έξοδο την περίοδο κατά την οποία προκύπτουν τα κέρδη.

Ο αναβαλλόμενος φόρος υπολογίζεται με βάση τη μέθοδο της πλήρους υποχρέωσης (liability method) για όλες τις προσωρινές διαφορές που προκύπτουν μεταξύ της φορολογικής βάσης των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού και των αντίστοιχων λογιστικών αξιών τους, όπως εμφανίζονται στις οικονομικές καταστάσεις, χρησιμοποιώντας τους αναμενόμενους μελλοντικούς φορολογικούς συντελεστές.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται στην έκταση που είναι πιθανόν ότι θα υπάρχουν μελλοντικά φορολογητέα κέρδη, έναντι των οποίων οι προσωρινές διαφορές μπορούν να χρησιμοποιηθούν.

2.1.12 Προβλέψεις

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία έχει μια υπάρχουσα νομική ή τεκμαιρόμενη δέσμευση ως αποτέλεσμα γεγονότων του παρελθόντος, όταν είναι πιθανόν ότι θα απαιτηθεί εκροή πόρων για το διακανονισμό της δέσμευσης και όταν η αξία της μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα.

Οι προβλέψεις αποτιμώνται, κατά την ημερομηνία του Ισολογισμού, στην παρούσα αξία των εξόδων που σύμφωνα με την καλύτερη δυνατή εκτίμηση της Διοίκησης θα απαιτηθούν για το διακανονισμό της παρούσας δέσμευσης. Το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στον προσδιορισμό της παρούσας αξίας αντικατοπτρίζει τις τρέχουσες εκτιμήσεις της αγοράς για τη χρονική αξία του χρήματος και τους κινδύνους σχετικά με τη συγκεκριμένη δέσμευση.

2.1.13 Αναγνώριση εσόδων

Η αναγνώριση των εσόδων γίνεται ως εξής :

α) Έσοδα από ενοίκια

Τα έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, με τη σταθερή μέθοδο, κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Τα έσοδα περιλαμβάνουν την εύλογη αξία των εσόδων από ενοίκια, καθαρά από τους ανακτώμενους φόρους. Η αναγνώριση των εσόδων στην κατάσταση αποτελεσμάτων γίνεται σε δεδουλευμένη βάση κατά τη δημιουργία της απαίτησης βάσει του ενοικιαστηρίου συμβολαίου. Η περίοδος ενοικίασης είναι αυτή που αναγράφεται στο συμβόλαιο και είναι μη ακυρώσιμη.

β) Έσοδα από διαχείριση

Τα έσοδα από διαχείριση προέρχονται από έσοδα κοινοχρήστων και από τιμολόγηση ατομικών δαπανών ως όρος μισθωτηρίων συμβολαίων.

2.1.14 Διανομή μερισμάτων

Η διανομή μερίσματος στους μετόχους της Εταιρείας αναγνωρίζεται αφαιρητικά στα ίδια κεφάλαια της Εταιρείας όταν εγκριθεί από την Ετήσια Γενική Συνέλευση των Μετόχων.

3 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

α) Κίνδυνος αγοράς

(i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Η Εταιρεία λειτουργεί σε ένα και μόνο οικονομικό περιβάλλον (Ελλάδα) και 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, εκτίθεται όμως σε κίνδυνο από τη μεταβολή τιμών σε μη χρηματοοικονομικά μέσα όπως την αξία των ακινήτων και των μισθωμάτων. Για τη μείωση του κινδύνου τιμών, η Εταιρεία συνάπτει μακροπρόθεσμες

λειτουργικές μισθώσεις με τους μισθωτές. Οι ετήσιες αναπροσαρμογές των ενοικίων συνδέονται με τον ελληνικό Δ.Τ.Κ. και σε περίπτωση αποπληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση ως προς το έσοδο της Εταιρείας.

(iii) Κίνδυνος επιτοκίου

Ο κίνδυνος επιτοκίου σε ταμειακές ροές, είναι ο κίνδυνος οι μελλοντικές ροές μετρητών ενός χρηματοοικονομικού μέσου να διακυμανθούν λόγω των αλλαγών στα επιτόκια της αγοράς. Ο κίνδυνος επιτοκίου εύλογης αξίας είναι ο κίνδυνος η αξία του χρηματοοικονομικού μέσου να διακυμανθεί λόγω των αλλαγών στα επιτόκια της αγοράς.

Η Εταιρεία δεν έχει δανεισμό.

β) Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία έχει σημαντική συγκέντρωση πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τις καταθέσεις όψεως και τις εμπορικές απαιτήσεις που προκύπτουν από συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης ακίνητης περιουσίας. Ωστόσο, δεν αναμένονται σημαντικές ζημιές, αφού η Εταιρεία έχει τοποθετήσει τα χρηματικά της διαθέσιμα στη συστημική μητρική Τράπεζα Eurobank ενώ όσον αφορά στις εμπορικές απαιτήσεις έχει διασφαλιστεί ότι οι συμφωνίες μίσθωσης ακινήτων πραγματοποιούνται με πελάτες με επαρκή πιστοληπτική ικανότητα. Η Εταιρεία λαμβάνει εγγυήσεις για τα συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης.

Η μέγιστη έκθεση της Εταιρείας σε πιστωτικό κίνδυνο ισούται με τη λογιστική αξία των ανωτέρω χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων. Η εταιρεία έχει σχηματίσει ικανοποιητικές προβλέψεις για κάλυψη του πιστωτικού κινδύνου και τυχόν επισφαλειών.

γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Ο παρακάτω πίνακας αναλύει τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και παθητικού της Εταιρείας σε κατηγορίες με βάση την εναπομένουσα περίοδο μέχρι τη λήξη τους κατά την ημερομηνία Ισολογισμού:

ΑΘΗΝΑΪΚΕΣ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.
Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε
31 Δεκεμβρίου 2020 – Ποσά σε €

	31/12/2019			
	Έως 3 μήνες	3-12 μήνες	Άνω του 1 έτους	Σύνολο
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	-	50.074	-	50.074
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	606.705	-	-	606.705
ΠΑΘΗΤΙΚΟ				
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	68.997	-	-	68.997
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	-	272.040	272.040
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από δικαιώματα χρήσης	-	-	5.858	5.858
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις από δικαιώματα χρήσης	-	3.712	-	3.712
				31/12/2020
	Έως 3 μήνες	3-12 μήνες	Άνω του 1 έτους	Σύνολο
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	-	192.063	-	192.063
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	780.022	-	-	780.022
ΠΑΘΗΤΙΚΟ				
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	91.200	-	-	91.200
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	-	276.510	276.510
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από δικαιώματα χρήσης	-	-	2.147	2.147
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις από δικαιώματα χρήσης	-	3.712	-	3.712

3.2 Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου

Η Εταιρεία παρακολουθεί τα συνολικά «Απασχολούμενα Κεφάλαια» στη βάση των Ιδίων Κεφαλαίων πλέον δάνεια, μείον τα Ταμειακά διαθέσιμα και Ταμειακά ισοδύναμα όπως αυτά απεικονίζονται στον Ισολογισμό:

	31/12/2020	31/12/2019
Σύνολο δανείων	-	-
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα	(780.022)	(606.705)
Καθαρός δανεισμός	(780.022)	(606.705)
Ίδια Κεφάλαια	10.539.333	10.495.716
Συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια	9.759.312	9.889.011
Συντελεστής μόχλευσης	-8%	-6%

3.3 Προσδιορισμός των εύλογων αξιών

Η Εταιρεία χρησιμοποιεί την παρακάτω ιεραρχία για τον καθορισμό και τη γνωστοποίηση της εύλογης αξίας των χρηματοοικονομικών μέσων ανά τεχνική αποτίμησης:

Επίπεδο 1: 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 2: 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 3: 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 δε στηρίζονται σε δεδομένα της αγοράς.

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.

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 έχουν ως εξής:

(α) Εκτίμηση 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 Διοίκηση της Εταιρείας προσδιορίζει την αξία μέσα από ένα εύρος λογικών εκτιμήσεων των εύλογων αξιών βασιζόμενη στις συμβουλές ανεξάρτητων εξωτερικών εκτιμητών.

Για να πάρει μια τέτοια απόφαση η Διοίκηση της Εταιρείας λαμβάνει υπόψη της 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 έγιναν οι αντίστοιχες συναλλαγές σε εκείνες τις τιμές και

(iii) Προεξόφληση ταμειακών ρών, βασισμένες σε αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ρών, 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 ρών.

Οι κυριότεροι παράμετροι που επηρεάζουν την αποτίμηση της εύλογης αξίας των ακινήτων της Εταιρείας είναι αυτές που σχετίζονται με τα προσδοκώμενα μελλοντικά ενοίκια στην αγορά, καθώς και τα κατάλληλα προεξοφλητικά επιτόκια.

(β) Φόρος εισοδήματος

Η Διοίκηση της Εταιρείας κάνει εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της πρόβλεψης φόρου εισοδήματος. Υπάρχουν πολλές συναλλαγές και υπολογισμοί κατά τη διάρκεια της κανονικής ροής των εργασιών, για τους οποίους ο τελικός προσδιορισμός φόρου είναι αβέβαιος. Η Εταιρεία αναγνωρίζει υποχρεώσεις για αναμενόμενα φορολογικά ελεγκτικά θέματα, βάση εκτιμήσεων κατά πόσο θα προκύψουν επιπρόσθετοι φόροι. Όπου το τελικό φορολογικό αποτέλεσμα αυτών των υποθέσεων διαφέρει από τα ποσά που αναγνωρίστηκαν αρχικά, οι διαφορές θα επηρεάσουν τις φορολογικές υποχρεώσεις, την περίοδο κατά την οποία γίνεται αυτός ο προσδιορισμός.

Η αναγνώριση των ανωτέρω αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων απαιτεί την διενέργεια εκτιμήσεων σχετικά με τη μελλοντική χρηματοοικονομική απόδοση της Εταιρείας. Ειδικότερα, ο προσδιορισμός των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων που μπορούν να αναγνωριστούν, απαιτεί τη διενέργεια σημαντικών εκτιμήσεων για το χρόνο επίτευξης και το ύψος των μελλοντικών φορολογητέων κερδών.

Περαιτέρω πληροφορίες σε σχέση με την αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση της Εταιρείας περιλαμβάνονται στη σημείωση 11.

5 Επενδύσεις σε Ακίνητα

Οι εύλογες αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα της εταιρείας, οι οποίες κατηγοριοποιούνται στο επίπεδο 3 της ιεραρχίας εύλογης αξίας, παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα:

Λογιστική Αξία την 11 Ιουλίου 2019	7.917.716
Προσθήκες χρήσης	-
Κέρδη από αποτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα	2.982.284
Λογιστική αξία την 31 Δεκεμβρίου 2019	10.900.000
Λογιστική Αξία την 01 Ιανουαρίου 2020	10.900.000
Προσθήκες χρήσης	-
Ζημιά από αποτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα	(300.000)
Λογιστική αξία την 31 Δεκεμβρίου 2020	10.600.000

Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν τα μισθωτικά δικαιώματα καταστημάτων στο εμπορικό κέντρο AVENUE στο Μαρούσι, Αττικής. Το ακίνητο βρίσκεται στην οδό Κηφισίας 41-45, στο Μαρούσι Αττικής και είναι πολύ κοντά στην Αττική οδό με άμεση πρόσβαση στο Βορρά, το Νότο και τα Δυτικά της Αττικής. Είναι ένα σύγχρονο εμπορικό και ψυχαγωγικό κέντρο. Κατασκευάστηκε το 2006 και η συνολική επιφάνειά των καταστημάτων ανέρχεται σε 26.500 τ.μ. Οι χώροι του ενοικιάζονται σε γνωστές αλυσίδες ψυχαγωγίας και εμπορικών καταστημάτων (Jumbo ΑΕ, Η&Μ ΑΕ κ.α.). Την 24 Ιουλίου 2019, η Εταιρεία απέκτησε, μέσω πλειστηριασμού, 15 οριζόντιες ιδιοκτησίες και 1 αποθηκευτικό χώρο στο εμπορικό κέντρο AVENUE, συνολικής επιφάνειας 4.281,70 τ.μ.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτιμώνται σε εύλογη αξία και το κέρδος ή η ζημιά που προκύπτει καταχωρείται στα αποτελέσματα. Η ζημιά από την αποτίμηση κατά την 31 Δεκεμβρίου 2020 ανήλθε στο ποσό των €300.000. Η αξία της επένδυσης έχει προσδιοριστεί σύμφωνα με μελέτη από τον ανεξάρτητο εκτιμητή Cerved Property Services.

Ο προσδιορισμός της εύλογης αξίας βασίστηκε σε στοιχεία της αγοράς. Οι παραδοχές που λήφθηκαν υπόψη αφορούν τις αγοραίες αξίες, την ακίνητη περιουσία και τις γενικότερες συνθήκες αγοράς. Οι κύριοι μέθοδοι που χρησιμοποιήθηκαν για την επιμέτρηση της εύλογης αξίας του επενδυτικού ακινήτου την 31 Δεκεμβρίου 2020 είναι η Μέθοδος του Εισοδήματος και συγκεκριμένα η προσέγγιση της Άμεσης Κεφαλαιοποίησης (για τον κενό αποθηκευτικό χώρο υπογείου) και η προσέγγιση των Προεξοφλούμενων Χρηματοοικονομικών Ροών (για τις υπόλοιπες ιδιοκτησίες).

Η κύρια μέθοδος που χρησιμοποιείται για την επιμέτρηση της εύλογης αξίας του επενδυτικού ακινήτου, είναι η μέθοδος των προεξοφλημένων ταμειακών ροών. Τα σημαντικότερα μη παρατηρήσιμα δεδομένα που χρησιμοποιούνται στην επιμέτρηση της εύλογης αξίας του επενδυτικού ακινήτου είναι ο ρυθμός αύξησης του εσόδου από μισθώσεις και το προεξοφλητικό επιτόκιο. Αύξηση στο ρυθμό αύξησης του εσόδου από μισθώσεις θα επέφερε αύξηση της λογιστικής αξίας ενώ αύξηση του προεξοφλητικού επιτοκίου θα είχε το αντίθετο αποτέλεσμα. Το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιήθηκε είναι 8% για τους κύριους χώρους των καταστημάτων και 10,50% για τους βοηθητικούς χώρους.

6 Ενσώματα Πάγια

Η Εταιρεία παρουσιάζει στην κατηγορία των ενσώματων παγίων τα Δικαιώματα Χρήσης από Μισθώσεις Ακινήτων (Υιοθέτηση Προτύπου IFRS16) που δεν πληρούν τον ορισμό των επενδυτικών ακινήτων.

ΑΘΗΝΑΪΚΕΣ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.
Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε
31 Δεκεμβρίου 2020 – Ποσά σε €

	31/12/2019
Κόστος	
Υπόλοιπο την 11η Ιουλίου 2019	11.426
Προσθήκες	-
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2019	11.426
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις	
Υπόλοιπο την 11η Ιουλίου 2019	-
Αποσβέσεις Περιόδου	1.904
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2019	1.904
Αναπόσβεστη Αξία την 31 Δεκεμβρίου 2019	9.522
	31/12/2020
Κόστος	
Υπόλοιπο την 01 Ιανουαρίου 2020	11.426
Προσθήκες	-
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2020	11.426
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις	
Υπόλοιπο την 01 Ιανουαρίου 2020	1.904
Αποσβέσεις Χρήσης	3.809
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2020	5.713
Αναπόσβεστη Αξία την 31 Δεκεμβρίου 2020	5.713

7 Πελάτες και Λοιπές Απαιτήσεις

Οι πελάτες και οι λοιπές εμπορικές απαιτήσεις της Εταιρείας, αναλύονται ως εξής:

	31/12/2020	31/12/2019
Πελάτες εσωτερικού	67.965	32.719
Προκαταβολή φόρου εισοδήματος τρέχοντος έτους	18.036	13.563
Παρακρατούμενος φόρος από τόκους όψεως	(1)	-
Προπληρωμένες Παροχές Τρίτων	3.645	-
Προπληρωμένα έξοδα	100.385	-
Προπληρωμένοι φόροι-τέλη	-	500
Έξοδα επόμενης χρήσης (ασφάλιστρα)	-	3.168
Προκαταβολές σε προμηθευτές	2.032	285
Σύνολο	192.062	50.235

Οι πελάτες είναι μισθωτές των καταστημάτων της εταιρείας στο εμπορικό κέντρο Avenue.

8 Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα εκφράζονται σε ευρώ (€) και αναλύονται ως εξής:

ΑΘΗΝΑΪΚΕΣ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.
Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε
31 Δεκεμβρίου 2020 – Ποσά σε €

	31/12/2020	31/12/2019
Ταμείο	43	115
Καταθέσεις Όψεως	779.979	606.590
Σύνολο	780.022	606.705

9 Μετοχικό Κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας την 31^η Δεκεμβρίου 2020 ανέρχεται σε 813.000 κοινές μετοχές, ονομαστικής αξίας 10 Ευρώ η κάθε μία. Μοναδικός μέτοχος της Εταιρείας είναι η «Τράπεζα Eurobank ΑΕ » με ποσοστό 100%. Ο αριθμός των μετοχών που εκδόθηκε, καταβλήθηκε πλήρως και δεν υπήρξε καμιά μεταβολή εντός της ελεγχόμενης χρήσης.

	Αριθμός Μετοχών	Ονομαστική αξία	Συνολική Αξία Μετοχών
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2020	813.000	10	8.130.000
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2019	813.000	10	8.130.000

10 Υποχρεώσεις από μισθώσεις με την υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 16

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται οι υποχρεώσεις από μισθώσεις που αναγνωρίστηκαν σύμφωνα με το ΔΠΧΑ16 για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2020.

ΑΘΗΝΑΪΚΕΣ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.
Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε
31 Δεκεμβρίου 2020 – Ποσά σε €

Σύνολο υποχρεώσεων από δικαιώματα Χρήσης παγίων που αναγνωρίστηκε την 1η Ιουλίου 2019 με το ΔΠΧΑ 16	11.426
Μείον : Μικτά Μισθώματα που αποπληρώθηκαν στην Χρήση του 2019	(1.950)
Σύν: Τόκοι λειτουργικής μίσθωσης στην Χρήση του 2019	94
Σύνολο υποχρεώσεων από δικαιώματα Χρήσης παγίων την 31η Δεκεμβρίου 2019 με το ΔΠΧΑ 16	9.570

Οι άνω υποχρεώσεις διακρίνονται βάσει του Ισολογισμού σε:	
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από δικαιώματα χρήσης	5.858
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις από δικαιώματα χρήσης	3.712
Σύνολο υποχρεώσεων από δικαιώματα Χρήσης παγίων την 31η Δεκεμβρίου 2019 με το ΔΠΧΑ 16	9.570

Σύνολο υποχρεώσεων από δικαιώματα Χρήσης παγίων που αναγνωρίστηκε την 1η Ιανουαρίου 2020 με το ΔΠΧΑ 16	9.570
Μείον : Μικτά Μισθώματα που αποπληρώθηκαν στην Χρήση του 2019	(3.900)
Σύν: Τόκοι λειτουργικής μίσθωσης στην Χρήση του 2019	188
Σύνολο υποχρεώσεων από δικαιώματα Χρήσης παγίων την 31η Δεκεμβρίου 2020 με το ΔΠΧΑ 16	5.858

Οι άνω υποχρεώσεις διακρίνονται βάσει του Ισολογισμού σε:	
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από δικαιώματα χρήσης	2.147
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις από δικαιώματα χρήσης	3.712
Σύνολο υποχρεώσεων από δικαιώματα Χρήσης παγίων την 31η Δεκεμβρίου 2020 με το ΔΠΧΑ 16	5.858

11 Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις

Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος υπολογίζεται για κάποιες προσωρινές διαφορές με βάση τη μέθοδο της πλήρους υποχρέωσης (liability method) και με αναμενόμενο πραγματικό φορολογικό συντελεστή(24%).

Η συνολική μεταβολή στον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος είναι η παρακάτω:

	31/12/2020	31/12/2019
Υποχρεώσεις από αναβαλλόμενους φόρους		
Επενδύσεις σε ακίνητα	664.895	719.978
Σύνολο	664.895	719.978

(Εσοδα)/Δαπάνες στην κατάσταση αποτελεσμάτων από αναβαλλόμενους φόρους

Επενδύσεις σε ακίνητα	(55.082)	719.978
Σύνολο	(55.082)	719.978

12 Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις

Πρόκειται για τις αναλογούσες εγγυήσεις των ιδιοκτησιών που εκμισθώνουν οι πελάτες.

	31/12/2020	31/12/2019
Ληφθείσες εγγυήσεις	276.510	272.040

13 Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις

	31/12/2020	31/12/2019
Υποχρεώσεις από Φόρο Προστιθέμενης Αξίας	5.143	12.975
Υποχρεώσεις από Φόρους και Τέλη Δήλωσης Φόρου Εισοδήματος	66.288	41.206
Υποχρεώσεις από Φόρο Μισθωτής Εργασίας και Εισφορά Αλληλεγγύης	721	724
ΕΝΦΙΑ	10.939	-
Προμηθευτές εσωτερικού	-	10.461
Λοιπές Υποχρεώσεις	1.092	1.092
Πρόβλεψη εκκαθάρισης κοινοχρήστων 2020	6.411	-
Προβλέψεις	606	161
Προκαταβολές Πελατών	-	2.540
Σύνολο	91.200	69.158

14 Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Δεσμεύσεις

Δεν υπάρχουν αγωγές κατά της Εταιρείας οι οποίες αναμένεται να έχουν σημαντική επίπτωση στην οικονομική της κατάσταση.

Η Εταιρεία την περίοδο που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2020 μισθώνει ακίνητα με συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης ως γραφεία/ Έδρα της. Το μηνιαίο μίσθωμα ανέρχεται σε 325 ευρώ.

15 Κύκλος Εργασιών

	01/01/2020	11/07/2019
	-31/12/2020	-31/12/2019
Έσοδα από ενοίκια κτιρίων	645.586	190.505
Έσοδα από διαχείριση κτιρίων	51.388	11.912
Σύνολο	696.974	202.417

Τα έσοδα της Εταιρείας που προκύπτουν από ενοίκια κτιρίων, αφορούν στα μισθώματα που εισπράττει η Εταιρεία από τους μισθωτές των καταστημάτων που διατηρεί στο εμπορικό κέντρο Avenue και έχουν καθοριστεί από τις μεταξύ τους συμβάσεις. Οι ετήσιες αναπροσαρμογές των ενοικίων συνδέονται με τον ελληνικό Δ.Τ.Κ. και τα έσοδα από μισθώματα της Εταιρείας δεν υπόκεινται σε εποχιακές διακυμάνσεις. Τα έσοδα της Εταιρείας που προκύπτουν από διαχείριση κτιρίων, αφορούν στα έσοδα από κοινόχρηστα που εισπράττει η Εταιρεία από τους μισθωτές των καταστημάτων που διατηρεί στο εν λόγω εμπορικό κέντρο.

ΑΘΗΝΑΪΚΕΣ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.
Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε
31 Δεκεμβρίου 2020 – Ποσά σε €

16 Λοιπά Λειτουργικά Έσοδα

	01/01/2020	11/07/2019
	-31/12/2020	-31/12/2019
Έσοδα από επιμερισμό κοινοχρήστων ενέργειας	12.739	4.127
Έσοδα από επιμερισμό κοινοχρήστων ύδρευσης	372	59
Σύνολο	13.111	4.186

17 Έξοδα Διοίκησης

	01/01/2020	11/07/2019
	-31/12/2020	-31/12/2019
Εργοδοτικές εισφορές ΙΚΑ και έμμισθου προσωπικού	(6.550)	(2.324)
Αμοιβές Μελών ΔΣ	(31.000)	(11.000)
Αμοιβές και Έξοδα Λοιπών Ελευθέρων Επαγγελματιών	(3.815)	(150)
Αμοιβές και Έξοδα Εκτιμητών	(3.010)	(3.200)
Αμοιβές και Έξοδα Ελεγκτών	(35.460)	-
Αμοιβές έκδοσης μισθοδοσίας	(1.300)	(300)
Αμοιβές Λογιστικών Υπηρεσιών	(30.000)	(7.500)
Σύνολο	(111.135)	(24.474)

Από τις ως άνω Αμοιβές Λογιστικών Υπηρεσιών το ποσό των €30.000 αφορά στην εταιρεία του Ομίλου BE Business Exchanges.

18 Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα

	01/01/2020	11/07/2019
	-31/12/2020	-31/12/2019
Παροχές Τρίτων	(31.007)	(5.341)
Φόροι - Τέλη	(33.649)	(70)
Διάφορα έξοδα	(189.569)	(44.007)
Αποσβέσεις	(3.809)	(1.904)
Προβλέψεις	(445)	(161)
Σύνολο	(258.480)	(51.483)

19 Χρηματοοικονομικά Έσοδα και Έξοδα

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα και έξοδα αναλύονται ως εξής:

	01/01/2020	11/07/2019
	-31/12/2020	-31/12/2019
Χρηματοοικονομικά έσοδα		
Τόκοι καταθέσεων	70	94
Σύνολο	70	94
Χρηματοοικονομικά έξοδα		
Τόκοι Μισθώσεων	(188)	(94)
Έξοδα τραπεζών	(255)	(78)
Σύνολο	(444)	(172)

20 Κέρδη από αποτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα

Τα κέρδη από αποτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα αφορούν ζημιές από την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία και αναλύονται ως εξής:

	01/01/2020 -31/12/2020	11/07/2019 -31/12/2019
(Ζημία)/Κέρδη από αποτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα	(300.000)	2.982.284

21 Φόρος Εισοδήματος

	01/01/2020 -31/12/2020	11/07/2019 -31/12/2019
Φόρος εισοδήματος	(51.562)	(27.157)
Αναβαλλόμενος φόρος (Σημ.11)	55.082	(719.978)
Σύνολο Φόρου Εισοδήματος	3.519	(747.135)

Ο Ελληνικός συντελεστής φορολογίας για το 2020 ανέρχεται σε 24%.

22 Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη

Η Εταιρεία ελέγχεται από την η «Τράπεζα Eurobank Α.Ε.» (που εδρεύει στην Αθήνα), η οποία κατέχει το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

Συνδεδεμένα Μέρη

Την 20 Μαρτίου 2020, η Eurobank Ergasias (« η Διασπώμενη») ανακοίνωσε ότι εγκρίθηκε η διάσπαση της μέσω απόσχισης του τραπεζικού κλάδου της και η ίδρυση ενός νέου χρηματοπιστωτικού ιδρύματος («Διάσπαση») με την επωνυμία «Τράπεζα Eurobank Ανώνυμη Εταιρεία» (« Τράπεζα»), ενώ την 23 Μαρτίου 2020 «η Διασπώμενη» μετονομάστηκε σε «Eurobank Ergasias Υπηρεσιών και Συμμετοχών Ανώνυμη Εταιρεία» (« Εταιρεία» ή «Eurobank Holdings») (σημ. 4). Σε συνέχεια των ανωτέρω τα βασικά μέλη της Διοίκησης (ΒΜΔ) της Διασπώμενης παρέμειναν ως ΒΜΔ της Τράπεζας. Επιπλέον, το Διοικητικό Συμβούλιο (ΔΣ) της Eurobank Holdings είναι το ίδιο με το ΔΣ της Τράπεζας, ενώ κάποια μέλη εκ των ΒΜΔ της Τράπεζας παρέχουν υπηρεσίες στην Eurobank Holdings σύμφωνα με τους όρους της σχετικής συμφωνίας μεταξύ των δύο εταιρειών.

Τον Δεκέμβριο 2019, η Fairfax Financial Holdings Ltd έλαβε τις απαιτούμενες κανονιστικές εγκρίσεις σε σχέση με την αύξηση της συμμετοχής της στη Διασπώμενη, η οποία προέκυψε, το ίδιο έτος, από τη συγχώνευση της τελευταίας με την Grivalia Properties REIC. Κατά συνέπεια, ο όμιλος Fairfax, ο οποίος την 31 Δεκεμβρίου 2020 κατέχει το 31,27% του μετοχικού κεφαλαίου της μητρικής Εταιρείας, θεωρείται ότι ασκεί ουσιώδη επιρροή στην Eurobank S.A.

Η Εταιρεία πραγματοποιεί συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη μέσα στα συνήθη πλαίσια των εργασιών και σε καθαρά εμπορική βάση. Ο όγκος των συναλλαγών με τα συνδεδεμένα μέρη και τα υπόλοιπα στο τέλος έτους φαίνονται πιο κάτω:

ΑΘΗΝΑΪΚΕΣ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.
Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε
31 Δεκεμβρίου 2020 – Ποσά σε €

	31/12/2020	31/12/2019
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		
Τράπεζα Eurobank AE	779.979	606.590
	01/01/2020	11/07/2019
	-31/12/2020	-31/12/2019
Έξοδα Ενοικίων		
Τράπεζα Eurobank AE	(5.756)	(1.950)
Διοικητικά Έξοδα		
Be Business Exchanges A.E.	(30.000)	(7.500)
Αμοιβές Μελών ΔΣ	(31.000)	(11.000)
Καθαρά Χρηματοοικονομικά Έξοδα		
Μητρική (Τράπεζα Eurobank AE)	(185)	(78)

23 Ανέλεγκτες Φορολογικά Χρήσεις

Σύμφωνα με την ελληνική φορολογική νομοθεσία και τις αντίστοιχες Υπουργικές Αποφάσεις, η Φορολογική Διοίκηση μπορεί να προβεί, κατά κανόνα, σε έκδοση πράξης διοικητικού, εκτιμώμενου ή διορθωτικού προσδιορισμού φόρου εντός πέντε ετών από τη λήξη του έτους εντός του οποίου λήγει η προθεσμία υποβολής δήλωσης.

Από τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2011 και έπειτα, σύμφωνα με το Ν. 4174/2013 (άρθρο 65Α), όπως ισχύει (και όπως όριζε το άρθρο 82 του Ν. 2238/1994), οι ελληνικές ανώνυμες εταιρείες και οι εταιρείες περιορισμένης ευθύνης των οποίων οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις ελέγχονται υποχρεωτικά, υποχρεούνταν έως και τις χρήσεις με έναρξη πριν την 1η Ιανουαρίου 2016 να λαμβάνουν «Ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό», το οποίο εκδίδεται, μετά τη διενέργεια σχετικού φορολογικού ελέγχου, από τον νόμιμο ελεγκτή ή ελεγκτικό γραφείο που ελέγχει και τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Για τις χρήσεις που ξεκινούν από την 1η Ιανουαρίου 2016 και έπειτα, το «Ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό» είναι προαιρετικό, ωστόσο η Εταιρεία το λαμβάνει.

Για την περίοδο που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2020, ο φορολογικός έλεγχος στα πλαίσια του φορολογικού πιστοποιητικού ολοκληρώθηκε και δεν προέκυψαν φορολογικές υποχρεώσεις πέραν αυτών που καταχωρήθηκαν. Κατά την ολοκλήρωσή του, η Διοίκηση της Εταιρείας δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν αυτών, που καταχωρήθηκαν και απεικονίζονται ήδη στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Σύμφωνα με το Νόμο 4172/2013, όπως ισχύει, ο φορολογικός συντελεστής των εταιρειών στην Ελλάδα για το έτος 2020 είναι 24%. Επιπρόσθετα, τα μερίσματα που διανέμονται, από την 1 Ιανουαρίου του 2019 υπόκεινται σε παρακράτηση φόρου 10 %, εκτός των ενδοομιλικών μερισμάτων τα οποία υπό προϋποθέσεις απαλλάσσονται του φόρου.

24 Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού

Πέρα των ήδη μνημονοθέντων γεγονότων, δεν υπάρχουν μεταγενέστερα των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 31.12.2020 γεγονότα που να αφορούν την Εταιρεία και τα οποία να έχουν σημαντική επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Αθήνα, 29 Νοεμβρίου 2021

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού
Συμβουλίου & Διευθύνων
Σύμβουλος

Παναγιώτης Πετρολέκας
Α.Δ.Τ. ΑΟ 572260

Το Μέλος του
Διοικητικού Συμβουλίου

Γεώργιος Σπηλιόπουλος
Α.Δ.Τ. ΑΑ 008045

Ο Οικονομικός
Διευθυντής

Νικόλαος Χουντάλας
Α.Δ.Τ. ΑΖ 087641

Ο Λογιστής

Σταυρούλα Ποθητάκη
Α.Δ.Τ. Ρ 060195
Αριθμός αδείας, 126578 Α'