

**ΣΤΑΝΤΑΡΝΤ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ
ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**

**Ετήσια Χρηματοοικονομική Έκθεση
της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022 (1 Ιανουαρίου – 31 Δεκεμβρίου 2022)
Αρ. Γ.Ε.ΜΗ. 003759101000**

Φιλελλήνων 10, ΤΚ 10577
Αθήνα

Περιεχόμενα

Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας	Σελ.	3
Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	Σελ.	8
Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	Σελ.	12
Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος	Σελ.	13
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	Σελ.	14
Κατάσταση Ταμειακών Ροών	Σελ.	15

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών καταστάσεων

1 Γενικές πληροφορίες	Σελ.	16
2 Βασικές λογιστικές αρχές	Σελ.	17
3 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου	Σελ.	28
4 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης	Σελ.	30
5 Επενδύσεις σε ακίνητα	Σελ.	32
6 Αναβαλλόμενη φορολογία	Σελ.	33
7 Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις	Σελ.	33
8 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ταμειακών διαθεσίμων	Σελ.	33
9 Μετοχικό κεφάλαιο	Σελ.	34
10 Τακτικό αποθεματικό	Σελ.	34
11 Μακροπρόθεσμες / Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων	Σελ.	35
12 Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	Σελ.	35
13 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	Σελ.	35
14 Έσοδα	Σελ.	36
15 Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	Σελ.	36
16 Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	Σελ.	36
17 Λοιπά λειτουργικά έξοδα	Σελ.	37
18 Χρηματοοικονομικά έσοδα / έξοδα	Σελ.	37
19 Φόροι	Σελ.	37
20 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις, δεσμεύσεις και απαιτήσεις	Σελ.	37
21 Υποχρεώσεις από μισθώσεις	Σελ.	38
22 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	Σελ.	39
23 Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις	Σελ.	39
24 Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού	Σελ.	40

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

«ΣΤΑΝΤΑΡΝΤ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ 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 που έληξε 31.12.2022 (01.01.2022 έως 31.12.2022) καθώς και τις επεξηγήσεις μας πάνω σε αυτές.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2022 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 οικονομικών καταστάσεων ή έχουν εφαρμοστεί, νωρίτερα από την ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής τους.

Οι επεξηγηματικές σημειώσεις των Οικονομικών 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.

Δραστηριότητα της Εταιρείας

Η Εταιρεία έχει συσταθεί στην Ελλάδα σύμφωνα με την 7027/15-11-1999 πράξη σύστασης ΑΕ και δραστηριοποιείται στην αγορά και μεταπώληση κάθε είδους ακινήτων στην Ελλάδα και στην αλλοδαπή. Μέσω χρηματοδοτικής μίσθωσης, η Εταιρεία εκμεταλλεύεται συγκρότημα γραφειακών χρήσεων επί των οδών Ανδρέα Μεταξά αρ.15 & Μενεξέδων, στη ΒΙΠΑ Κηφισιάς, του Δήμου Ερυθραίας – Κηφισιάς, συνολικής επιφάνειας 25.180 τ.μ.

Ανασκόπηση οικονομικών αποτελεσμάτων της Εταιρείας

Τα κυριότερα σημεία των αποτελεσμάτων της χρήσης 2022 είναι τα εξής :

1. Ο κύκλος εργασιών της Εταιρείας διαμορφώθηκε στα €2.101.983 έναντι €1.943.177 στην χρήση 2021 παρουσιάζοντας αύξηση 8,2%.
2. Τα αποτελέσματα από αναπροσαρμογή επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία ανήλθαν σε κέρδος €1.376.395 έναντι κερδών €1.165.577 στη χρήση 2021. Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία έχουν αποτιμηθεί με τη μέθοδο της εύλογης αξίας από τον ανεξάρτητο εκτιμητή Cerved Property Services. Επιπλέον, τα έξοδα σχετιζόμενα με τα ακίνητα παρουσίασαν μικρή μείωση σε ετήσια βάση στα €322.678 ενώ την προηγούμενη χρήση ήταν €326.073, μείωση 1,04%.
3. Τα χρηματοοικονομικά έξοδα ανήλθαν στα €449.226, αυξημένα κατά €53.218 σε σχέση με την προηγούμενη χρήση, αύξηση 13,4%.
4. Τα καθαρά αποτελέσματα προ φόρων, βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, στη χρήση 2022 ήταν κέρδη ύψους €2.609.286 έναντι κερδών €2.282.875 το 2021, αύξηση 14,3%.

5. Το μετά φόρων καθαρό αποτέλεσμα της χρήσης ανήλθε στα €1.897.426 και προστέθηκε στα Ίδια Κεφάλαια της Εταιρείας που την 31/12/2022 ανήλθαν σε € 5.128.668 (31/12/2021 €3.231.242). Επισημαίνεται ότι η Εταιρεία δεν έχει οποιαδήποτε ληξιπρόθεσμη ή ρυθμισμένη οφειλή προς το Ελληνικό Δημόσιο (Εφορία ή ασφαλιστικά ταμεία).

Βασικοί Δείκτες

Δείκτες	31/12/2022	31/12/2021
Κυκλοφορούν Ενεργητικό Σύνολο Ενεργητικού	3%	4%
Μη Κυκλοφορούν Ενεργητικό Σύνολο Ενεργητικού	97%	96%
Κυκλοφορούν Ενεργητικό Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	9%	15%
Καθαρά αποτελέσματα χρήσεως προ φόρων Πωλήσεις (Εσοδα)	124%	117%
Σύνολο Λειτουργικών εξόδων Σύνολο εσόδων	5%	5%

Πρόσφατες εξελίξεις και αβεβαιότητες αναφορικά με το μακροοικονομικό περιβάλλον

Το 2022 χαρακτηρίστηκε από τον πόλεμο στην Ουκρανία, ο οποίος οδήγησε σε μια παγκόσμια - αλλά κυρίως ευρωπαϊκή- ενεργειακή κρίση, εντείνοντας τις ήδη υπάρχουσες πληθωριστικές πιέσεις και αυξάνοντας την οικονομική αβεβαιότητα και τις διακυμάνσεις στην παγκόσμια οικονομία και τις διεθνείς χρηματοοικονομικές αγορές. Εντούτοις, η ανάκαμψη μετά την πανδημία συνεχίστηκε για δεύτερο συνεχόμενο έτος στην Ελλάδα, με την αύξηση του ΑΕΠ της να υπεραποδίδει εκείνης των περισσότερων εταίρων της στην Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ). Σύμφωνα με τα προσωρινά στοιχεία της Ελληνικής Στατιστικής Αρχής (ΕΛΣΤΑΤ), η ελληνική οικονομία μεγεθύνθηκε με ετήσιο ρυθμό 5,9% το 2022, ο πληθωρισμός, υπολογιζόμενος βάσει της μέσης ετήσιας μεταβολής 12 μηνών του Εναρμονισμένου Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (ΕνΔΤΚ), αυξήθηκε στο 9,3% το 2022, κυρίως ως αποτέλεσμα των αναταράξεων στην προσφορά (επιπλέον λόγω της ανόδου των τιμών της ενέργειας, των τροφίμων και των πρώτων υλών, των συνεχών αναταράξεων στην εφοδιαστική αλυσίδα και των αυξήσεων των ονομαστικών μισθών) παράλληλα με την ραγδαία μεταπανδημική ανάκαμψη της εγχώριας και της εξωτερικής ζήτησης, με το μέσο μηνιαίο ποσοστό ανεργίας να υποχωρεί στο 12,4% του εργατικού δυναμικού, από το 14,8% το 2021. Σημαντική ώθηση στην ανάπτυξη στην Ελλάδα και στις άλλες χώρες που έχει παρουσία ο Όμιλος αναμένεται να δοθεί από τη χρηματοδότηση της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ) κατά κύριο λόγο μέσω του Προγράμματος “Next Generation EU” (NGEU) και του Πολυετούς Δημοσιονομικού Πλαισίου (ΠΔΠ) 2021–2027, δηλαδή του μακροχρόνιου Προϋπολογισμού της ΕΕ.

Στο πεδίο της νομισματικής πολιτικής, παρότι οι καθαρές αγορές ομολόγων στο πλαίσιο του έκτακτου Προγράμματος Αγοράς Στοιχείων Ενεργητικού λόγω Πανδημίας (Pandemic Emergency Purchase Program - PEPP) σταμάτησαν στο τέλος του Μαρτίου 2022, όπως είχε προγραμματιστεί, η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα (ΕΚΤ) θα συνεχίσει να επανεπενδύει τα κεφάλαια από τίτλους που λήγουν τουλάχιστον μέχρι το τέλος του 2024, συμπεριλαμβανομένων αγορών Ομολόγων Ελληνικού Δημοσίου (ΟΕΔ) πλέον της αξίας αυτών που λήγουν. Επιπρόσθετα, το Διοικητικό Συμβούλιο της ΕΚΤ, σύμφωνα με τη σταθερή προσήλωσή του στο ρόλο του για την εξασφάλιση της σταθερότητας των τιμών, έχει προχωρήσει σε έξι γύρους αυξήσεων των επιτοκίων

(τον Ιούλιο, Σεπτέμβριο, Οκτώβριο και Δεκέμβριο του 2022, τον Φεβρουάριο και τον Μάρτιο του 2023), αυξάνοντας τα τρία βασικά επιτόκια της ΕΚΤ κατά 350 μονάδες βάσης συνολικά, ενώ ενέκρινε και ένα νέο μέσο νομισματικής πολιτικής (το «Transmission Protection Instrument – TPI») με σκοπό την αποτροπή του κατακερματισμού της αγοράς κρατικών ομολόγων.

Σχετικά με τις οικονομικές προοπτικές για τους επόμενους 12 μήνες, οι κυριότεροι μακροοικονομικοί κίνδυνοι και αβεβαιότητες στην Ελλάδα και στην περιοχή της Νοτιοανατολικής Ευρώπης έχουν ως ακολούθως: (α) ο συνεχιζόμενος πόλεμος Ρωσίας–Ουκρανίας και οι επιπτώσεις του στην περιφερειακή και παγκόσμια σταθερότητα και ασφάλεια, καθώς επίσης και στην ευρωπαϊκή και ελληνική οικονομία, (β) μια συνέχιση του τρέχοντος κύματος πληθωριστικών πιέσεων, με επιπτώσεις στην οικονομική μεγέθυνση, την απασχόληση, τα δημόσια οικονομικά, τον προϋπολογισμό των νοικοκυριών, το κόστος παραγωγής των επιχειρήσεων, το εξωτερικό εμπόριο και την ποιότητα ενεργητικού των τραπεζών, καθώς και τυχόν κοινωνικές και πολιτικές επιπτώσεις που μπορεί αυτά να επιφέρουν, (γ) οι τρέχουσες καθώς και οι διαφαινόμενες μελλοντικές αυξήσεις επιτοκίων διεθνώς και ιδιαίτερα στην ευρωζώνη, οι οποίες ενδέχεται να ασκήσουν ανοδικές πιέσεις στο κόστος δανεισμού του δημόσιου και του ιδιωτικού τομέα, ιδίως των υπερχρεωμένων δανειοληπτών, να αποθαρρύνουν τις επενδύσεις, να αυξήσουν την αναταραχή στις χρηματοπιστωτικές αγορές και να οδηγήσουν τις οικονομίες σε επιβράδυνση ή και ακόμα και προσωρινή ύφεση, (δ) η συνέχιση και επέκταση στην ευρωζώνη της πρόσφατης αναταραχής στον χρηματοπιστωτικό τομέα, επηρεάζοντας την εμπιστοσύνη των καταναλωτών και με ενδεχόμενο αντίκτυπο στο ύψος των υπό διαχείριση στοιχείων ενεργητικού και στην ρευστότητα, (ε) οι συνέπειες από την πιθανή περικοπή ή διακοπή των μέτρων στήριξης της κυβέρνησης κατά της ενεργειακής κρίσης στην ανάπτυξη, στην απασχόληση και στην εξυπηρέτηση του χρέους των νοικοκυριών και των επιχειρήσεων, (στ) τα διαρκώς υψηλά ελλείμματα στο ισοζύγιο τρεχουσών συναλλαγών και η προοπτική εξελιχθούν ξανά σε δομικό στοιχείο του χαρακτηριστικού του μοντέλου οικονομικής ανάπτυξης της χώρας, (ζ) η ικανότητα αξιοποίησης των πόρων του NGEU και του ΠΔΠ και η προσέλκυση νέων επενδύσεων στη χώρα, (η) η αποτελεσματική και έγκαιρη εφαρμογή των διαρθρωτικών μεταρρυθμίσεων και ιδιωτικοποιήσεων ώστε να επιτευχθούν οι στόχοι και τα ορόσημα του TAA και να τονωθούν η παραγωγικότητα, η ανταγωνιστικότητα και η ανθεκτικότητα, (θ) η καθυστέρηση στην υλοποίηση των προγραμματισμένων μεταρρυθμίσεων, των έργων και των δημοσιονομικών στόχων του Προϋπολογισμού στην Ελλάδα λόγω του ενδεχόμενου το αποτέλεσμα των βουλευτικών εκλογών του 2023 να οδηγήσει σε αδυναμία ή καθυστέρηση σχηματισμού κυβέρνησης με ισχυρή κοινοβουλευτική πλειοψηφία, (ι) οι γεωπολιτικές εξελίξεις στην εγγύς περιοχή, (ια) η εξέλιξη της πανδημίας Covid-19 και η πιθανότητα εμφάνισης νέων μεταλλάξεων της Covid-19, που θα είχαν περαιτέρω επιπτώσεις στην οικονομική ανάκαμψη, το δημοσιονομικό ισοζύγιο και το διεθνές εμπόριο με την παράταση των δυσλειτουργιών στην παγκόσμια αλυσίδα εφοδιασμού και (ιβ) η επιδείνωση των φυσικών καταστροφών λόγω της κλιματικής αλλαγής και οι επιπτώσεις τους στο ΑΕΠ, την απασχόληση, το δημοσιονομικό ισοζύγιο και τη βιώσιμη ανάπτυξη μακροπρόθεσμα.

Η επέλευση των ανωτέρω κινδύνων θα μπορούσε να έχει αρνητικές συνέπειες στο δημοσιονομικό σχεδιασμό του Ελληνικού Δημοσίου, καθώς θα μπορούσε να επιβραδύνει τον αναμενόμενο ρυθμό οικονομικής μεγέθυνσης, στη ρευστότητα, στην ποιότητα του ενεργητικού, στην κεφαλαιακή επάρκεια και στην κερδοφορία των ελληνικών τραπεζών. Η Διοίκηση και το Διοικητικό Συμβούλιο του Ομίλου, λαμβάνοντας υπόψη την πρόσφατη τραπεζική αναταραχή σε ορισμένες αγορές, πραγματοποίησε μια προληπτική εσωτερική επανεξέταση του επιχειρηματικού μοντέλου της Eurobank για να επιβεβαιώσει τη διατήρηση της ανθεκτικότητάς του σε τέτοιες πιθανές εξωτερικές αναταράξεις και διαπιστώνει με ικανοποίηση ότι το εν λόγω μοντέλο υποστηρίζεται επαρκώς από ορθές επιχειρηματικές πρακτικές, διαφοροποιημένες δραστηριότητες και συνετές μεθόδους διαχείρισης κινδύνου. Η εδραίωση της σταθερότητας του επιχειρηματικού μοντέλου λειτουργίας του Ομίλου αντικατοπτρίζεται επίσης περαιτέρω, μεταξύ άλλων, από τη χρηματοοικονομική του θέση και τις επιδόσεις του όπως αναλύονται παρακάτω. Σε αυτό το πλαίσιο, ο

Όμιλος παρακολουθεί συνεχώς τις εξελίξεις στο μακροοικονομικό και γεωπολιτικό πεδίο καθώς και την πορεία των βασικών δεικτών αξιολόγησης της ποιότητας του ενεργητικού του (Key Performance Indicators - KPIs). Επίσης, έχει αυξήσει το επίπεδο ετοιμότητάς του ως προς τη λήψη αποφάσεων, πρωτοβουλιών και διαμόρφωση πολιτικών για την προστασία του κεφαλαίου και της ρευστότητάς του καθώς και την εκπλήρωση στο μέγιστο δυνατό βαθμό, των στρατηγικών και επιχειρηματικών του στόχων σύμφωνα με το επιχειρηματικό σχέδιο για την περίοδο 2023–2025.

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. Η Εταιρεία έχει αρνητικό κεφάλαιο κίνησης αλλά επειδή η χρηματοδοτική μίσθωση είναι με την μητρική δεν υπάρχει θέμα με τα ληξιπρόθεσμα υπόλοιπα.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αποφάσισε την συγχώνευση της Εταιρείας με την μητρική Τράπεζα Eurobank A.E. η οποία θα γίνει με απορρόφηση της Εταιρείας από την Τράπεζα, δεδομένου ότι η Τράπεζα κατέχει το σύνολο των μετοχών της Εταιρείας.

Προοπτικές για το 2023

Με βάση την απόφαση για συγχώνευση της Εταιρείας με την μητρική Τράπεζα Eurobank A.E. και μέχρι την ολοκλήρωση της μέσα στο 2023, η Εταιρεία θα συνεχίσει να εφαρμόζει μια συγκροτημένη στρατηγική στη διαχείριση της ακίνητης περιουσίας που κατέχει με σκοπό την κατά το δυνατόν μεγαλύτερη απόδοση των κεφαλαίων που έχουν επενδυθεί.

δ) 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 του χρηματοοικονομικού Ομίλου της Τράπεζας Eurobank.

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 των οικονομικών καταστάσεων.

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

Κύριοι Μέτοχοι,

Σας παρακαλούμε να εγκρίνετε τις υποβαλλόμενες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις χρήσης 2022.

Αθήνα, 28 Απριλίου 2023

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Ο Αντιπρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

και Διευθύνων Σύμβουλος

Παναγιώτης Πετρολέκας

Αθανάσιος Ρήγας



KPMG Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε.

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

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή

Προς τους Μετόχους της

ΣΤΑΝΤΑΡΝΤ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της ΣΤΑΝΤΑΡΝΤ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (η «Εταιρεία») που αποτελούνται από την Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 31 Δεκεμβρίου 2022, 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, την χρηματοοικονομική θέση της ΣΤΑΝΤΑΡΝΤ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022, την 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 Εταιρικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων». Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία σύμφωνα με τον Διεθνή 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 άλλες δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

Έμφαση Θέματος

Εφιστούμε την προσοχή σας στη Σημείωση 2.1 επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, όπου περιγράφεται ότι στις 16 Δεκεμβρίου 2022 το Διοικητικό Συμβούλιο έλαβε απόφαση για συγχώνευση της Εταιρείας δια απορροφήσεως από την μητρική της. Στη γνώμη μας δε διατυπώνεται επιφύλαξη σε σχέση με το θέμα αυτό.



Άλλες Πληροφορίες

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

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

Σε σχέση με τον έλεγχό μας επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, η ευθύνη μας είναι να αναγνώσουμε τις άλλες πληροφορίες και, με τον τρόπο αυτό, να εξετάσουμε εάν αυτές είναι ουσιωδώς ασυνεπείς με τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις ή τις γνώσεις που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο, ή αλλιώς φαίνεται να είναι ουσιωδώς εσφαλμένες. Εάν, με βάση τις εργασίες που έχουμε εκτελέσει, καταλήξουμε στο συμπέρασμα ότι υπάρχει ουσιώδες σφάλμα σε αυτές τις άλλες πληροφορίες, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε το γεγονός αυτό. Δεν έχουμε τίποτα να αναφέρουμε σχετικά με το θέμα αυτό.

Ευθύνες του Διοικητικού Συμβουλίου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Το Διοικητικό Συμβούλιο 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 το Διοικητικό Συμβούλιο καθορίζει ως απαραίτητες ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση χρηματοοικονομικών καταστάσεων, απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά την κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας να συνεχίσει 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 το Διοικητικό Συμβούλιο είτε προτίθεται να ρευστοποιήσει την Εταιρεία ή να διακόψει τη δραστηριότητά τους 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 εταιρικές 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 το Διοικητικό Συμβούλιο.
- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από το Διοικητικό Συμβούλιο της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το 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 επί 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 εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι Εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

Μεταξύ άλλων θεμάτων, κοινοποιούμε στο Διοικητικό Συμβούλιο, 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

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει την ευθύνη για την κατάρτιση της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου. Η γνώμη μας επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων δεν καλύπτει την Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου και δεν εκφράζουμε γνώμη ελέγχου επ' αυτής. Η ευθύνη μας είναι να αναγνώσουμε την Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου και, με τον τρόπο αυτό, να εξετάσουμε εάν, με βάση τον έλεγχό μας επί των Χρηματοοικονομικών

Καταστάσεων, οι πληροφορίες που περιέχονται σε αυτήν είναι ουσιωδώς εσφαλμένες ή ασυνεπείς με τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις ή τις γνώσεις που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας. Με βάση αποκλειστικά αυτή την εργασία 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 2022.
- (β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας, για την ΣΤΑΝΤΑΡΝΤ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου.

Αθήνα, 2 Μαΐου 2023
KPMG Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε.
ΑΜ ΣΟΕΛ 114

Σοφία Ανυφαντάκη, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
ΑΜ ΣΟΕΛ 35841

Κατασταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

	Σημ.	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	26.618.000	25.143.000
Δικαίωμα Χρήσης	21	17.570	8.467
Ενσώματα πάγια στοιχεία		37.514	23.409
		26.673.084	25.174.876
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	7	332.323	450.751
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	8	485.388	586.601
		817.712	1.037.352
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		27.490.796	26.212.228
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Ίδια κεφάλαια			
Κεφάλαιο	9	1.957.688	1.957.688
Αποθεματικά νόμων και καταστατικού		531.828	531.828
Τακτικό αποθεματικό	10	171.804	76.933
Κέρδη εις νέο		2.467.348	664.793
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		5.128.668	3.231.242
Υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Μακροχρόνιες υποχρεώσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων	11	11.063.602	14.307.990
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	6	2.040.718	1.328.858
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	12	488.809	440.967
		13.593.129	16.077.815
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων	11	8.565.985	6.673.003
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώσεις	21	18.359	8.540
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	13	184.655	221.629
		8.768.999	6.903.171
Σύνολο υποχρεώσεων		22.362.128	22.980.986
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		27.490.796	26.212.228

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 έως 40 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος

	Σημ.	1.1.2022- 31.12.2022	1.1.2021- 31.12.2021
Έσοδα	14	2.101.983	1.943.177
Κέρδος από μεταβολή της εύλογης αξίας ακινήτων	5	1.376.395	1.165.577
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	15	(322.678)	(326.073)
Λοιπά έσοδα		35	61
Αμοιβές και Έξοδα Προσωπικού	16	(81.846)	(83.053)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	17	(15.378)	(22.010)
Λειτουργικά Αποτελέσματα		3.058.512	2.677.680
Χρηματοοικονομικά έσοδα	18	-	1.203
Χρηματοοικονομικά έξοδα	18	(449.226)	(396.008)
Κέρδη προ φόρων		2.609.286	2.282.875
Φόροι	19	(711.860)	(744.222)
Κέρδη χρήσης		1.897.426	1.538.653
Λοιπά συνολικά εισοδήματα			
Συνολικά εισοδήματα περιόδου μετά από φόρους		1.897.426	1.538.653
Συνολικά έσοδα		1.897.426	1.538.653

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 έως 40 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποθεματικά νόμων και καταστατικού	Κέρδη εις νέον	Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2021	15.661.506	531.828	(14.500.745)	1.692.589
Μείωση Μετοχικού Κεφαλαίου	(13.703.817)	-	13.703.817	-
Σχηματισμός Τακτικού Αποθεματικού	-	76.933	(76.933)	-
Κέρδη περιόδου	-	-	1.538.653	1.538.653
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021	1.957.688	608.761	664.793	3.231.242
	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποθεματικά νόμων και καταστατικού	Κέρδη εις νέον	Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022	1.957.688	608.761	664.793	3.231.242
Σχηματισμός Τακτικού Αποθεματικού	-	94.871	(94.871)	-
Κέρδη περιόδου	-	-	1.897.426	1.897.426
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022	1.957.688	703.632	2.467.348	5.128.668

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 έως 40 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση ταμειακών ροών

	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Κέρδη Περιόδου	2.609.286	2.282.875
Αποσβέσεις	10.404	5.293
Απόσβεση δικαιώματος χρήσης	-	1.533
Πρόβλεψη για επισφαλείς απαιτήσεις	(21)	(35)
Κέρδος από μεταβολή της εύλογης αξίας ακινήτων	(1.376.395)	(1.165.577)
Λοιπές προσαρμογές/ Μη ταμειακά αποτελέσματα	3.029	14.842
Λοιπές προσαρμογές	(3.104)	(46.437)
Χρηματοοικονομικά (έσοδα)/εξοδα	632	1.356
Έξοδα τόκων	448.595	394.652
Έσοδα τόκων	-	(1.203)
	1.692.424	1.487.299
Μεταβολές Κεφαλαίου κίνησης		
(Αύξηση)/μείωση απαιτήσεων	118.428	(13.129)
Αύξηση/(μείωση) υποχρεώσεων	28.221	(57.313)
	146.649	(70.442)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	1.839.073	1.416.857
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		
Τόκοι που εισπράχθηκαν	-	1.203
Αγορές ενσώματων παγίων	(132.120)	-
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	(132.120)	1.203
Ταμειακές ροές χρηματοδοτικές δραστηριότητες		
Πληρωμές για δάνεια, συμπεριλαμβανομένων χρηματοδοτικών μισθώσεων	(1.800.000)	(1.273.577)
Αποπληρωμή μισθωμάτων στη χρήση	(7.533)	(1.460)
Χρηματοοικονομικά (έσοδα)/εξοδα	(632)	(1.356)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες της περιόδου	(1.808.165)	(1.276.393)
Καθαρή (μείωση)/αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	(101.212)	141.667
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της περιόδου	586.600	444.933
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της περιόδου	485.388	586.600

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 έως 40 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

1 Γενικές πληροφορίες

Η Εταιρεία «ΣΤΑΝΤΑΡΝΤ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» έχει συσταθεί στην Ελλάδα σύμφωνα με την 7027/15-11-1999 πράξη σύστασης ΑΕ και δραστηριοποιείται στην αγορά και μεταπώληση κάθε είδους ακινήτων στην Ελλάδα και στην αλλοδαπή.

Την 5η Ιανουαρίου 2017, η Εταιρεία έγινε κατά 100% θυγατρική της «Τράπεζας Eurobank Α.Ε.» ως αποτέλεσμα αναγκαστικού πλειστηριασμού των μετοχών της Εταιρείας. Συγκεκριμένα, στις 21.12.16 εκλειστηριάσθηκαν και κατακυρώθηκαν 240.000 μετοχές της Εταιρείας στο όνομα της υπερθεματίστριας και μοναδικής πλειοδότης Τράπεζα Eurobank Ανώνυμη Εταιρεία, στο ποσό της μοναδικής προσφοράς των 750 χιλιάδων ευρώ. Ο πλειστηριασμός πραγματοποιήθηκε με την επίσπευση της ανώνυμης εταιρείας «Eurobank Ergasias Χρηματοδοτικές Μισθώσεις Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία» δυνάμει της από 19 Δεκεμβρίου 2014 συμβάσεως ενεχυρίασης μετοχών.

Την 23η Δεκεμβρίου 2020, κατόπιν συμφωνίας με τους πιστωτές της «Eurobank Ergasias Χρηματοδοτικές Μισθώσεις Μονοπρόσωπη Α.Ε.» και την «Πειραιώς Χρηματοδοτικές Μισθώσεις Α.Ε.», οι πιστωτές συμμετείχαν σε αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου κατά το συνολικό ποσό των δέκα πέντε εκατομμυρίων τετρακοσίων εξήντα πέντε χιλιάδων πεντακοσίων πέντε ευρώ και εξήντα λεπτών (€15.465.505,60) με την έκδοση 19.331.882 νέων ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας εκάστης ποσού ευρώ 0,80, με παραίτηση της Τράπεζας από το δικαίωμα προτίμησης και καλύψεως ολόκληρης της αυξήσεως αποκλειστικά από την «Eurobank Ergasias Χρηματοδοτικές Μισθώσεις Μονοπρόσωπη Α.Ε.» και την «Πειραιώς Χρηματοδοτικές Μισθώσεις Α.Ε.», χωρίς καταβολή εκ μέρους των μετρητών, λόγω απόσβεσης αντίστοιχων οφειλών της Εταιρείας προς κάθε μια από τις παραπάνω πιστώτριες (debt to equity swap). Κατόπιν της συμφωνίας αυτής, το Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται στο ποσό των δεκαπέντε εκατομμυρίων εξακοσίων εξήντα μία χιλιάδες πεντακόσια έξι ευρώ (15.661.506 ευρώ) διαιρούμενο δέκα εννέα εκατομμύρια πεντακόσιες εβδομήντα έξι χιλιάδες οκτακόσια ογδόντα δύο (19.576.882) ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας ογδόντα λεπτών (0,80 ευρώ) η κάθε μία.

Την 15^η Οκτωβρίου 2021 εγκρίθηκε η κοινή διάσπαση της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «Eurobank Ergasias Χρηματοδοτικές Μισθώσεις Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία» με απορρόφηση και με σύσταση νέας εταιρείας, ήτοι με μεταβίβαση μέρους των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων της στην ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «Τράπεζα Eurobank Ανώνυμη Εταιρεία» και μεταβίβαση μέρους των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων της σε νέα, για το σκοπό αυτό συνιστώμενη εταιρεία με την επωνυμία «Eurobank Χρηματοδοτικές Μισθώσεις Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία». Στο πλαίσιο αυτό, οι μετοχές της Εταιρείας που κατέχονταν από την «Eurobank Ergasias Χρηματοδοτικές Μισθώσεις Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία» μεταβιβάστηκαν στην «Τράπεζα Eurobank Ανώνυμη Εταιρεία» σύμφωνα με τα ειδικότερα οριζόμενα στην αριθ. 6995/2021 συμβολαιογραφική πράξη κοινής διάσπασης. Κατά συνέπεια, οι μετοχές στο σύνολό τους την 15/10/2021 κατέχονται από την Τράπεζα Eurobank Α.Ε. και την Πειραιώς Χρηματοδοτικές Μισθώσεις Α.Ε.

Την 16^η Δεκεμβρίου 2021, η Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας αποφάσισε την ονομαστική μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας προς συμψηφισμό ζημιών της, σύμφωνα με το άρθρο 29 του ν. 4548/2018, με μείωση της ονομαστικής αξίας των μετοχών της Εταιρείας. Κατόπιν της ανωτέρω μείωσης, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε ένα εκατομμύριο εννιακόσιες πενήντα επτά χιλιάδες εξακόσια ογδόντα οκτώ ευρώ και είκοσι λεπτά (€1.957.688,20).

Την 20^η Δεκεμβρίου 2021, ο μέτοχος της Εταιρείας «Πειραιώς Χρηματοδοτικές Μισθώσεις Α.Ε.» μεταβίβασε το σύνολο των μετοχών που είχε στην κατοχή του, ήτοι 1.154.987 κοινές ονομαστικές μετοχές, στην Τράπεζα Eurobank Α.Ε. η οποία έγινε πλέον ο μοναδικός μέτοχος της Εταιρείας.

Έδρα της Εταιρείας είναι ο Δήμος Αθηνών.

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο την 28 Απριλίου 2023 και τελούν υπό την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων.

2 Βασικές λογιστικές αρχές

2.1 Πλαίσιο σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.), όπως υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και ειδικότερα τα πρότυπα και τις διερμηνείες που εγκρίθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων και έχουν τεθεί σε ισχύ ή έχουν υιοθετηθεί πρόωρα κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων.

Οι αρχές που παρουσιάζονται παρακάτω έχουν εφαρμοστεί με συνέπεια στην χρήση 2022, εξαιρουμένων εκείνων που παρατίθενται παρακάτω. Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, εκτός από τις επενδύσεις σε ακίνητα που επιμετρώνται στην εύλογη αξία. Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας.

Η σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. απαιτεί την υιοθέτηση εκτιμήσεων και παραδοχών, οι οποίες επηρεάζουν την αποτίμηση των στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων, την αναγνώριση ενδεχόμενων υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων, καθώς και την καταχώρηση εσόδων και εξόδων της υπό εξέταση χρήσης. Κατά συνέπεια, τα πραγματικά αποτελέσματα πιθανόν να διαφέρουν από τις εκτιμήσεις αυτές, παρά το γεγονός ότι αυτές βασίζονται στη βέλτιστη γνώση της Διοίκησης σχετικά με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης 1.1.2022 έως 31.12.2022 παρουσιάζουν την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης, την κατάσταση συνολικού εισοδήματος και τις ταμειακές ροές της Εταιρείας με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, λαμβάνοντας υπόψη τους μακροοικονομικούς και μικροοικονομικούς παράγοντες και την επιρροή τους στη λειτουργία της Εταιρείας.

Μακροοικονομικό περιβάλλον

Το 2022 χαρακτηρίστηκε από τον πόλεμο στην Ουκρανία, ο οποίος οδήγησε σε μια παγκόσμια - αλλά κυρίως ευρωπαϊκή- ενεργειακή κρίση, εντείνοντας τις ήδη υπάρχουσες πληθωριστικές πιέσεις και αυξάνοντας την οικονομική αβεβαιότητα και τις διακυμάνσεις στην παγκόσμια οικονομία και τις διεθνείς χρηματοοικονομικές αγορές. Εντούτοις, η ανάκαμψη μετά την πανδημία συνεχίστηκε για δεύτερο συνεχόμενο έτος στην Ελλάδα, με την αύξηση του ΑΕΠ της να υπεραποδίδει εκείνης των περισσότερων εταίρων της στην Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ). Σύμφωνα με τα προσωρινά στοιχεία της Ελληνικής Στατιστικής Αρχής (ΕΛΣΤΑΤ), η ελληνική οικονομία μεγεθύνθηκε με ετήσιο ρυθμό 5,9% το 2022, ο πληθωρισμός, υπολογιζόμενος βάσει της μέσης ετήσιας μεταβολής 12 μηνών του Εναρμονισμένου Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (ΕνΔΤΚ), αυξήθηκε στο 9,3% το 2022, κυρίως ως αποτέλεσμα των αναταράξεων στην προσφορά (επιπλέον λόγω της ανόδου των τιμών της ενέργειας, των τροφίμων και των πρώτων υλών, των συνεχών αναταράξεων στην εφοδιαστική αλυσίδα και των αυξήσεων των ονομαστικών μισθών) παράλληλα με την ραγδαία μεταπανδημική ανάκαμψη της εγχώριας και της εξωτερικής ζήτησης, με το μέσο μηνιαίο ποσοστό ανεργίας να υποχωρεί στο 12,4% του εργατικού

δυναμικού, από το 14,8% το 2021. Σημαντική ώθηση στην ανάπτυξη στην Ελλάδα και στις άλλες χώρες που έχει παρουσία ο Όμιλος αναμένεται να δοθεί από τη χρηματοδότηση της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ) κατά κύριο λόγο μέσω του Προγράμματος “Next Generation EU” (NGEU) και του Πολυετούς Δημοσιονομικού Πλαισίου (ΠΔΠ) 2021–2027, δηλαδή του μακροχρόνιου Προϋπολογισμού της ΕΕ.

Στο πεδίο της νομισματικής πολιτικής, παρότι οι καθαρές αγορές ομολόγων στο πλαίσιο του έκτακτου Προγράμματος Αγοράς Στοιχείων Ενεργητικού λόγω Πανδημίας (Pandemic Emergency Purchase Program - PEPP) σταμάτησαν στο τέλος του Μαρτίου 2022, όπως είχε προγραμματιστεί, η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα (ΕΚΤ) θα συνεχίσει να επανεπενδύει τα κεφάλαια από τίτλους που λήγουν τουλάχιστον μέχρι το τέλος του 2024, συμπεριλαμβανομένων αγορών Ομολόγων Ελληνικού Δημοσίου (ΟΕΔ) πλέον της αξίας αυτών που λήγουν. Επιπρόσθετα, το Διοικητικό Συμβούλιο της ΕΚΤ, σύμφωνα με τη σταθερή προσηλωσή του στο ρόλο του για την εξασφάλιση της σταθερότητας των τιμών, έχει προχωρήσει σε έξι γύρους αυξήσεων των επιτοκίων (τον Ιούλιο, Σεπτέμβριο, Οκτώβριο και Δεκέμβριο του 2022, τον Φεβρουάριο και τον Μάρτιο του 2023), αυξάνοντας τα τρία βασικά επιτόκια της ΕΚΤ κατά 350 μονάδες βάσης συνολικά, ενώ ενέκρινε και ένα νέο μέσο νομισματικής πολιτικής (το «Transmission Protection Instrument – TPI») με σκοπό την αποτροπή του κατακερματισμού της αγοράς κρατικών ομολόγων.

Σχετικά με τις οικονομικές προοπτικές για τους επόμενους 12 μήνες, οι κυριότεροι μακροοικονομικοί κίνδυνοι και αβεβαιότητες στην Ελλάδα και στην περιοχή της Νοτιοανατολικής Ευρώπης έχουν ως ακολούθως: (α) ο συνεχιζόμενος πόλεμος Ρωσίας–Ουκρανίας και οι επιπτώσεις του στην περιφερειακή και παγκόσμια σταθερότητα και ασφάλεια, καθώς επίσης και στην ευρωπαϊκή και ελληνική οικονομία, (β) μια συνέχιση του τρέχοντος κύματος πληθωριστικών πιέσεων, με επιπτώσεις στην οικονομική μεγέθυνση, την απασχόληση, τα δημόσια οικονομικά, τον προϋπολογισμό των νοικοκυριών, το κόστος παραγωγής των επιχειρήσεων, το εξωτερικό εμπόριο και την ποιότητα ενεργητικού των τραπεζών, καθώς και τυχόν κοινωνικές και πολιτικές επιπτώσεις που μπορεί αυτά να επιφέρουν, (γ) οι τρέχουσες καθώς και οι διαφαινόμενες μελλοντικές αυξήσεις επιτοκίων διεθνώς και ιδιαίτερα στην ευρωζώνη, οι οποίες ενδέχεται να ασκήσουν ανοδικές πιέσεις στο κόστος δανεισμού του δημόσιου και του ιδιωτικού τομέα, ιδίως των υπερχρεωμένων δανειοληπτών, να αποθαρρύνουν τις επενδύσεις, να αυξήσουν την αναταραχή στις χρηματοπιστωτικές αγορές και να οδηγήσουν τις οικονομίες σε επιβράδυνση ή και ακόμα και προσωρινή ύφεση, (δ) η συνέχιση και επέκταση στην ευρωζώνη της πρόσφατης αναταραχής στον χρηματοπιστωτικό τομέα, επηρεάζοντας την εμπιστοσύνη των καταναλωτών και με ενδεχόμενο αντίκτυπο στο ύψος των υπό διαχείριση στοιχείων ενεργητικού και στην ρευστότητα, (ε) οι συνέπειες από την πιθανή περικοπή ή διακοπή των μέτρων στήριξης της κυβέρνησης κατά της ενεργειακής κρίσης στην ανάπτυξη, στην απασχόληση και στην εξυπηρέτηση του χρέους των νοικοκυριών και των επιχειρήσεων, (στ) τα διαρκώς υψηλά ελλείμματα στο ισοζύγιο τρεχουσών συναλλαγών και η προοπτική εξελιχθούν ξανά σε δομικό στοιχείο του χαρακτηριστικού του μοντέλου οικονομικής ανάπτυξης της χώρας, (ζ) η ικανότητα αξιοποίησης των πόρων του NGEU και του ΠΔΠ και η προσέλκυση νέων επενδύσεων στη χώρα, (η) η αποτελεσματική και έγκαιρη εφαρμογή των διαρθρωτικών μεταρρυθμίσεων και ιδιωτικοποιήσεων ώστε να επιτευχθούν οι στόχοι και τα ορόσημα του TAA και να τονωθούν η παραγωγικότητα, η ανταγωνιστικότητα και η ανθεκτικότητα, (θ) η καθυστέρηση στην υλοποίηση των προγραμματισμένων μεταρρυθμίσεων, των έργων και των δημοσιονομικών στόχων του Προϋπολογισμού στην Ελλάδα λόγω του ενδεχόμενου το αποτέλεσμα των βουλευτικών εκλογών του 2023 να οδηγήσει σε αδυναμία ή καθυστέρηση σχηματισμού κυβέρνησης με ισχυρή κοινοβουλευτική πλειοψηφία, (ι) οι γεωπολιτικές εξελίξεις στην εγγύς περιοχή, (ια) η εξέλιξη της πανδημίας Covid-19 και η πιθανότητα εμφάνισης νέων μεταλλάξεων της Covid-19, που θα είχαν περαιτέρω επιπτώσεις στην οικονομική ανάκαμψη, το δημοσιονομικό ισοζύγιο και το διεθνές εμπόριο με την παράταση των δυσλειτουργιών στην παγκόσμια αλυσίδα εφοδιασμού και (ιβ) η επιδείνωση των φυσικών καταστροφών λόγω της κλιματικής αλλαγής και οι επιπτώσεις τους στο ΑΕΠ, την απασχόληση, το δημοσιονομικό ισοζύγιο και τη βιώσιμη ανάπτυξη μακροπρόθεσμα.

Η επέλευση των ανωτέρω κινδύνων θα μπορούσε να έχει αρνητικές συνέπειες στο δημοσιονομικό σχεδιασμό του Ελληνικού Δημοσίου, καθώς θα μπορούσε να επιβραδύνει τον αναμενόμενο ρυθμό οικονομικής μεγέθυνσης, στη ρευστότητα, στην ποιότητα του ενεργητικού, στην κεφαλαιακή επάρκεια και στην κερδοφορία των ελληνικών τραπεζών. Η Διοίκηση και το Διοικητικό Συμβούλιο του Ομίλου, λαμβάνοντας υπόψη την πρόσφατη τραπεζική αναταραχή σε ορισμένες αγορές, πραγματοποίησε μια προληπτική εσωτερική επανεξέταση του επιχειρηματικού μοντέλου της Eurobank για να επιβεβαιώσει τη διατήρηση της ανθεκτικότητάς του σε τέτοιες πιθανές εξωτερικές αναταράξεις και διαπιστώνει με ικανοποίηση ότι το εν λόγω μοντέλο υποστηρίζεται επαρκώς από ορθές επιχειρηματικές πρακτικές, διαφοροποιημένες δραστηριότητες και συνετές μεθόδους διαχείρισης κινδύνου. Η εδραίωση της σταθερότητας του επιχειρηματικού μοντέλου λειτουργίας του Ομίλου αντικατοπτρίζεται επίσης περαιτέρω, μεταξύ άλλων, από τη χρηματοοικονομική του θέση και τις επιδόσεις του όπως αναλύονται παρακάτω. Σε αυτό το πλαίσιο, ο Όμιλος παρακολουθεί συνεχώς τις εξελίξεις στο μακροοικονομικό και γεωπολιτικό πεδίο καθώς και την πορεία των βασικών δεικτών αξιολόγησης της ποιότητας του ενεργητικού του (Key Performance Indicators - KPIs). Επίσης, έχει αυξήσει το επίπεδο ετοιμότητάς του ως προς τη λήψη αποφάσεων, πρωτοβουλιών και διαμόρφωση πολιτικών για την προστασία του κεφαλαίου και της ρευστότητάς του καθώς και την εκπλήρωση στο μέγιστο δυνατό βαθμό, των στρατηγικών και επιχειρηματικών του στόχων σύμφωνα με το επιχειρηματικό σχέδιο για την περίοδο 2023–2025.

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. Η Εταιρεία έχει αρνητικό κεφάλαιο κίνησης αλλά επειδή η χρηματοδοτική μίσθωση είναι με την μητρική δεν υπάρχει θέμα με τα ληξιπρόθεσμα υπόλοιπα.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αποφάσισε την 16.12.2022 την συγχώνευση της Εταιρείας με την μητρική Τράπεζα Eurobank A.E. η οποία θα γίνει με απορρόφηση της Εταιρείας από την Τράπεζα δεδομένου ότι η Τράπεζα κατέχει το σύνολο των μετοχών της Εταιρείας.

2.2 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

Νέα πρότυπα και τροποποιήσεις σε πρότυπα που υιοθετήθηκαν από την Εταιρεία

Τα ακόλουθα νέα πρότυπα, οι τροποποιήσεις σε πρότυπα, και οι νέες ερμηνείες όπως εκδόθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (ΣΔΛΠ) και την Επιτροπή Διερμηνειών των ΔΠΧΑ (ΕΔΔΠΧΑ) και υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ), είναι σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2022:

ΔΠΧΑ 3, Τροποποιήσεις, Παραπομπή στο Εννοιολογικό Πλαίσιο

Οι τροποποιήσεις του ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις Επιχειρήσεων» επικαιροποίησαν μία 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 απόκτησης υφίσταται παρούσα υποχρέωση ως αποτέλεσμα παρελθοντικών γεγονότων. Επιπροσθέτως, 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 αυτή η εισφορά υφίσταται κατά την ημερομηνία της απόκτησης.

Επιπλέον, 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 σημαντική επίπτωση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

Ετήσιες βελτιώσεις των ΔΠΧΑ 2018-2020 : ΔΠΧΑ 1, ΔΠΧΑ 9 και ΔΠΧΑ 16

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

Η τροποποίηση του ΔΠΧΑ 1 «Πρώτη υιοθέτηση των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς» παρέχει επιπλέον απαλλαγή σε μία θυγατρική εταιρία που υιοθέτησε τα πρότυπα μετά την μητρική σε σχέση με το σωρευτικό υπόλοιπο των συναλλαγματικών διαφορών. Ως αποτέλεσμα, η τροποποίηση επιτρέπει στις οικονομικές οντότητες που έχουν επιλέξει να επιμετρήσουν 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 στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της μητρικής. 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 αξιολόγηση 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 μισθιού, για να αποτρέψει πιθανή σύγχυση σχετικά με το χειρισμό των κινήτρων για μισθώσεις.

Η υιοθέτηση της τροποποίησης δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίπτωση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

ΔΛΠ 37, Τροποποιήσεις, Επαχθείς Συμβάσεις - Κόστη Εκπλήρωσης Σύμβασης

Οι τροποποιήσεις του ΔΛΠ 37 «Προβλέψεις, Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Ενδεχόμενα Περιουσιακά Στοιχεία» διευκρινίζουν ποια κόστη απαιτείται να συμπεριλαμβάνονται στον προσδιορισμό του κόστους εκπλήρωσης μιας σύμβασης, όταν αξιολογείται εάν η σύμβαση είναι επαχθής. Συγκεκριμένα, 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 της τροποποίησης δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίπτωση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

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 2022, 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 8, Τροποποιήσεις, Ορισμός των Λογιστικών Εκτιμήσεων (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2023)

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) τον διαχωρισμό μεταξύ μίας αλλαγής λογιστικής πολιτικής και μίας αλλαγής λογιστικής εκτίμησης, παρέχοντας περαιτέρω οδηγίες επί αυτού.

Η υιοθέτηση της τροποποίησης δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίπτωση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

Τροποποιήσεις του ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων» και ΔΠΧΑ Δήλωση Πρακτικής Νο.2: Γνωστοποιήσεις Λογιστικών Πολιτικών (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2023)

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, που ελήφθησαν με βάση τις καταστάσεις αυτές.

Επιπρόσθετα, οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν, πώς μια οικονομική οντότητα μπορεί να εντοπίσει ουσιώδης πληροφόρηση στις λογιστικές πολιτικές, ενώ παρατίθενται παραδείγματα πιθανών περιπτώσεων ουσιώδους πληροφόρησης για τις λογιστικές πολιτικές. Επίσης, οι τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1, διευκρινίζουν 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 αυτές τις τροποποιήσεις 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 της τροποποίησης δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίπτωση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

ΔΛΠ 12, Τροποποιήσεις, Αναβαλλόμενη Φορολογία σχετιζόμενη με Απαιτήσεις και Υποχρεώσεις που προκύπτουν από μία ενιαία συναλλαγή (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2023)

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι η εξαίρεση αρχικής αναγνώρισης όπως ορίζεται από το ΔΛΠ 12 «Φόροι Εισοδήματος», δεν ισχύει για συναλλαγές όπως οι μισθώσεις και οι υποχρεώσεις παροπλισμού που, κατά την αρχική αναγνώριση τους, δημιουργούν ισόποσες φορολογήσιμες και εκπιπτόμενες προσωρινές διαφορές. Συνεπώς, για τέτοιου είδους συναλλαγές, μία εταιρεία απαιτείται να αναγνωρίσει την σχετική αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση και υποχρέωση, με την αναγνώριση της αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης να υπόκειται στα κριτήρια ανακτησιμότητας του ΔΛΠ 12. Οι τροποποιήσεις ισχύουν για τις συναλλαγές που πραγματοποιούνται την ή μετά την έναρξη της πρώτης συγκριτικής περιόδου.

Η υιοθέτηση της τροποποίησης δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίπτωση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

ΔΛΠ 1, Τροποποιήσεις, Ταξινόμηση Υποχρεώσεων σε Βραχυπρόθεσμες ή Μακροπρόθεσμες (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2024, δεν έχουν υιοθετηθεί από την ΕΕ)

Οι τροποποιήσεις, οι οποίες δημοσιεύτηκαν τον Ιανουάριο 2020, 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 υπόψιν εκείνα τα δικαιώματα μετατροπής που αναγνωρίζονται στα ίδια κεφάλαια.

Τον Οκτώβριο 2022, το ΣΔΛΠ εξέδωσε τις «Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις με Συμφωνίες (Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1)» που περιλαμβάνει οδηγίες όσον αφορά τις έννοιες της ταξινόμησης (Βραχυπρόθεσμες ή Μακροπρόθεσμες), παρουσίασης και γνωστοποίησης σχετικά με τις υποχρεώσεις μίας οικονομικής οντότητας, για τις οποίες το δικαίωμα για αναβολή του διακανονισμού για τουλάχιστον 12 μήνες υπόκειται στην τήρηση συγκεκριμένων συνθηκών μετά την περίοδο αναφοράς. Οι συγκεκριμένες τροποποιήσεις ορίζουν πως οι σχετικές συμφωνίες που απαιτείται να τηρούνται μετά την ημερομηνία αναφοράς δεν επηρεάζουν την ταξινόμηση του χρέους κατά την ημερομηνία αναφοράς ως Βραχυπρόθεσμο ή Μακροπρόθεσμο. Αντί αυτού, οι τροποποιήσεις ορίζουν πως απαιτείται η γνωστοποίηση πληροφοριών σχετικά με αυτές τις συμφωνίες στις σημειώσεις των οικονομικών καταστάσεων.

Η υιοθέτηση της τροποποίησης δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίπτωση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

2.3 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, οποια 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 αντισταθμίζει 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.

2.4 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:

-	Γήπεδα και οικοπέδα	Μηδενική απόσβεση
-	Βελτιώσεις σε ακίνητα τρίτων	Στην περίοδο μίσθωσης
-	Μεταφορικά Μέσα	9 έτη
-	Λοιπός εξοπλισμός	4-7 έτη

Οι υπολειμματικές αξίες και η ωφέλιμη ζωή των ενσωμάτων παγίων υπόκεινται σε επανεξέταση στο τέλος κάθε οικονομικού έτους για τη σύνταξη του Ισολογισμού. 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.

2.5 Μισθώσεις

2.5.1 Δικαιώματα χρήσης παγίων

Η Εταιρεία αναγνωρίζει δικαιώματα χρήσης παγίων στην έναρξη της μίσθωσης (την ημερομηνία που το περιουσιακό στοιχείο είναι διαθέσιμο προς χρήση). Τα δικαιώματα χρήσης παγίων επιμετρούνται στο κόστος τους, μειωμένο κατά τη συσσωρευμένη απόσβεση και την απομείωση της αξίας τους και προσαρμοσμένο κατά την επαναμέτρηση των αντίστοιχων υποχρεώσεων μισθώσεων. Το κόστος των δικαιωμάτων χρήσης παγίων συμπεριλαμβάνει το ποσό των υποχρεώσεων μισθώσεων που έχουν αναγνωριστεί, τις αρχικές άμεσα συνδεδεμένες σχετικές δαπάνες και τις πληρωμές μισθώσεων που έγιναν την ή πριν την ημερομηνία έναρξης, μειωμένες κατά το ποσό των προσφερόμενων εκπτώσεων ή άλλων κινήτρων. Εκτός των περιπτώσεων όπου είναι σχετικά βέβαιο ότι το μισθωμένο πάγιο θα περιέλθει στην κατοχή της Εταιρείας στο τέλος της σύμβασης μίσθωσης, τα αναγνωρισμένα δικαιώματα χρήσης παγίων αποσβένονται με τη σταθερή μέθοδο κατά τη μικρότερη διάρκεια μεταξύ της ωφέλιμης ζωής του υποκείμενου παγίου και των όρων της σύμβασης μίσθωσης. Τα δικαιώματα χρήσης παγίων υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους είτε κάθε ένα ξεχωριστά, είτε ως μονάδα δημιουργίας ταμειακών ροών.

2.5.2 Υποχρεώσεις μισθώσεων

Κατά την έναρξη της μίσθωσης, η Εταιρεία αναγνωρίζει υποχρεώσεις μισθώσεων ίσες με την παρούσα αξία των μισθωμάτων κατά τη συνολική διάρκεια της σύμβασης μίσθωσης. Οι πληρωμές συμπεριλαμβάνουν τα συμβατικά σταθερά μισθώματα, μειωμένα κατά το ποσό των προσφερόμενων επιδοτήσεων, μεταβλητά μισθώματα που εξαρτώνται από κάποιον δείκτη, καθώς και ποσά για πληρωμές υπολειμματικής αξίας που αναμένεται να πληρωθούν. Τα μισθώματα επίσης περιλαμβάνουν την τιμή εξάσκησης ενός δικαιώματος

αγοράς, που είναι σχετικά βέβαιο να εξασκηθεί από την Εταιρεία και πληρωμές κυρώσεων λύσης της μίσθωσης, αν οι όροι σύμβασης δείχνουν με σχετική βεβαιότητα ότι η Εταιρεία θα εξασκήσει το δικαίωμα για λύση. Τα μεταβλητά μισθώματα που δεν εξαρτώνται από κάποιον δείκτη, αναγνωρίζονται ως έξοδο στην περίοδο που επέρχεται το γεγονός ή η συνθήκη και γίνεται η πληρωμή.

Για να υπολογίσει την παρούσα αξία των πληρωμών, η Εταιρεία χρησιμοποιεί το κόστος επιπρόσθετου δανεισμού κατά την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης, εάν το πραγματικό επιτόκιο δεν προσδιορίζεται ευθέως από τη σύμβαση μίσθωσης. Μεταγενέστερα της έναρξης μίσθωσης, το ποσό των υποχρεώσεων μισθώσεων προσαυξάνεται με έξοδα τόκων και μειώνεται με τις πληρωμές μισθωμάτων που πραγματοποιούνται. Επιπλέον, η λογιστική αξία των υποχρεώσεων μισθώσεων επαναμετράται εάν υπάρξει τροποποίηση σύμβασης, ή οποιαδήποτε αλλαγή στη διάρκεια της σύμβασης, στα σταθερά μισθώματα ή στην απόφαση εξαγοράς του περιουσιακού στοιχείου. Οι επαναμετρήσεις αυτές καταχωρούνται σε μια γραμμή στη σημείωση των δικαιωμάτων χρήσης παγίων ως μεταβολές.

Βραχυχρόνιες μισθώσεις και μισθώσεις παγίων χαμηλής αξίας

Η Εταιρεία εφαρμόζει την εξαίρεση σχετικά με τις βραχυχρόνιες μισθώσεις (δηλαδή μισθώσεις διάρκειας μικρότερης ή ίσης των 12 μηνών, από την ημερομηνία έναρξης της σύμβασης μίσθωσης, όπου δεν υπάρχει το δικαίωμα αγοράς του περιουσιακού στοιχείου). Επίσης εφαρμόζει την εξαίρεση σχετικά με τα περιουσιακά στοιχεία χαμηλής αξίας (δηλαδή αξίας μικρότερης των πέντε χιλιάδων ευρώ). Πληρωμές μισθωμάτων για βραχυχρόνιες και χαμηλής αξίας μισθώσεις αναγνωρίζονται ως έξοδα με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

2.6 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.

2.7 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.

2.8 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 εμπíπτουν 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.

γ. Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

Η Εταιρεία κατηγοριοποιεί τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις στις ακόλουθες κατηγορίες: τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που επιμετρώνται στο αποσβέσιμο κόστος, και τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων.

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων περιλαμβάνουν δύο υποκατηγορίες: τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που κατέχονται για εμπορικούς σκοπούς και τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που προσδιορίζονται ότι επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που κατέχονται για εμπορικούς σκοπούς είναι αυτές οι υποχρεώσεις τις οποίες η Εταιρεία πρωτίστως αναλαμβάνει με σκοπό την επαναγορά στο εγγύς μέλλον για βραχυπρόθεσμο κέρδος.

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις σε FVTPL αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους. Οι μεταβολές στην εύλογη αξία αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων, με εξαίρεση τις μεταβολές στην εύλογη αξία που οφείλονται σε μεταβολές πιστωτικού κινδύνου του Ομίλου, οι οποίες αναγνωρίζονται στα λοιπά αποτελέσματα απευθείας στην καθαρή θέση και δεν επαναταξινομούνται μεταγενέστερα στην κατάσταση αποτελεσμάτων κατά την αποαναγνώριση των υποχρεώσεων. Ωστόσο, αν αυτός ο χειρισμός δημιουργεί ή διευρύνει μια λογιστική ανακολουθία στην κατάσταση αποτελεσμάτων, όλα τα κέρδη ή οι ζημιές αυτής της χρηματοοικονομικής υποχρέωσης, συμπεριλαμβανομένων των επιδράσεων από τις μεταβολές στον πιστωτικό κίνδυνο, θα αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

2.9 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 ίσο 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.

2.10 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.

2.11 Μετοχικό κεφάλαιο

Οι κοινές μετοχές καταχωρούνται στα ίδια κεφάλαια. Τα έξοδα αύξησεως κεφαλαίου παρουσιάζονται αφαιρετικά στα ίδια κεφάλαια ως μείωση του προϊόντος έκδοσης.

2.12 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 χρηματοοικονομικές 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.

2.13 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.

2.14 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 απαιτήσης 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 διαχείρισης κοινοχρήστων ως όρος μισθωτηρίων συμβολαίων.

2.15 Διανομή μερισμάτων

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

3 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Η διαχείριση κινδύνων εστιάζεται κυρίως στην αναγνώριση και εκτίμηση των χρηματοοικονομικών κινδύνων όπως ο συναλλαγματικός κίνδυνος, ο κίνδυνος επιτοκίου και ο πιστωτικός κίνδυνος.

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 λόγω της περιορισμένης αξίας των συναλλαγών σε 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. Ειδικά, όμως, για τα έτη 2022 & 2023, θεσπίστηκε από το Ελληνικό Δημόσιο ανώτατο όριο αναπροσαρμογής εμπορικών και επαγγελματικών μισθώσεων ακινήτων σε ποσοστό 3%.

(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 έκθεση της Εταιρείας στον κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια προέρχεται από μακροπρόθεσμες χρηματοδοτικές μισθώσεις. Οι χρηματοδοτικές μισθώσεις με κυμαινόμενα επιτόκια εκθέτουν την Εταιρεία σε κίνδυνο ταμειακών ροών λόγω μεταβολής των επιτοκίων. Η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν τη χρηματοοικονομική της θέση και τις ταμειακές της ροές.

Η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν τη χρηματοοικονομική της θέση και τις ταμειακές της ροές. Μια μεταβολή του επιτοκίου +0,5% με -0,5% θα επηρέαζε τα αποτελέσματα χρήσης ως εξής:

	31.12.2022		31.12.2021	
	0,50%	-0,50%	0,50%	-0,50%
Αποτέλεσμα χρήσης	73.367	(73.367)	88.041	(88.041)

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 A.E. 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:

	2022			
	Έως 3 μήνες	3-12 μήνες	Άνω του 1 έτους	Σύνολο
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	-	332.323	-	332.323
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	485.388	-	-	485.388
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ				
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	184.655	-	-	184.655
Υποχρεώσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων	-	8.565.985	11.063.602	19.629.588
2021				
	Έως 3 μήνες	3-12 μήνες	Άνω του 1 έτους	Σύνολο
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	-	450.751	-	450.751
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	586.601	-	-	586.601
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ				
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	221.629	-	-	221.629
Υποχρεώσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων	-	6.673.003	14.307.990	20.980.993

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:

	31.12.2022	31.12.2021
Χρηματοδοτικές μισθώσεις	19.629.588	20.980.993
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	(485.388)	(586.601)
Καθαρός δανεισμός	19.144.199	20.394.392
Ίδια κεφάλαια	5.128.668	3.231.242
Συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια	24.272.867	23.625.634
Συντελεστής μόχλευσης	79%	86%

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 στους επόμενους 12 μήνες 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 ροών, βασισμένες σε αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωμάτων και άλλων συμβολαίων και (όπου είναι εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, χρησιμοποιώντας προεξοφλητικά επιτόκια που απεικονίζουν την τρέχουσα εκτίμηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και τη χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ροών. 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. Η αποτίμηση της εύλογης αξίας του ακινήτου της εταιρείας βασίστηκε στη μέθοδο των Συγκριτικών Στοιχείων Κτηματαγοράς σε συνδυασμό με την μέθοδο της Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος και τη χρησιμοποίηση της τεχνικής των Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών.

(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 6.

5 Επενδύσεις σε ακίνητα

	31.12.2022	31.12.2021
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	25.143.000	23.823.000
Αγορές παγίων	98.605	154.423
Κέρδος από μεταβολή της εύλογης αξίας ακινήτων	1.376.395	1.165.577
Λογιστική αξία την 31 Δεκεμβρίου	26.618.000	25.143.000

Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν γραφεία επί της οδού Ανδρέα Μεταξά 15 στη ΒΙΠΑ Κηφισιάς του Δήμου Ερυθραίας – Κηφισιάς συνολικών τ.μ. 25.180, τα οποία μισθώνονται σε γνωστές εμπορικές εταιρείες όπως οι Nokia, Imerys , Frigoglass, Sword.

Η επιμέτρηση σε εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα πραγματοποιήθηκε από ανεξάρτητους εξωτερικούς εκτιμητές, όπου έχουν όλες τις απαραίτητες πιστοποιήσεις καθώς και εμπειρία για την τοποθεσία και χρήση του ακινήτου. Η εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων έχει κατηγοριοποιηθεί στο επίπεδο 3 σύμφωνα με τα δεδομένα που χρησιμοποιήθηκαν για την μέθοδο αποτίμησης.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτιμώνται σε εύλογη αξία και το κέρδος ή η ζημιά που προκύπτει καταχωρείται στα αποτελέσματα. Το κέρδος από την αποτίμηση κατά την 31.12.2022 ανήλθε στο ποσό των € 1.376.395 με πρόσφατη μελέτη. Ο προσδιορισμός της εύλογης αξίας βασίστηκε σε στοιχεία της αγοράς. Η αξία της επένδυσης έχει προσδιοριστεί σύμφωνα με μελέτη από τον ανεξάρτητο εκτιμητή Cerved Property Services. Οι παραδοχές που λήφθηκαν υπόψη αφορούν τις αγοραίες αξίες, τις αξίες των ενοικίων, την ακίνητη περιουσία, τις γενικότερες συνθήκες αγοράς, τις επισκευές και συντηρήσεις καθώς και στην ύπαρξη συμβολαίων με τους ενοικιαστές.

Η κύρια μέθοδος που χρησιμοποιείται για την επιμέτρηση της εύλογης αξίας του επενδυτικού ακινήτου την 31 Δεκεμβρίου 2022, 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 10,45%. Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022 μια μείωση ή αύξηση του προεξοφλητικού επιτοκίου που χρησιμοποιήθηκε στην ανάλυση των προεξοφλημένων ταμειακών ροών κατά 5% , θα κατέληγε σε μια ανοδική ή πτωτική προσαρμογή της λογιστικής αξίας των σχετικών επενδύσεων σε ακίνητα της τάξης των €470 χιλ. και - €450 χιλ. αντιστοίχως.

Τα Κέρδη/(ζημιές) από αποτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα αφορούν κέρδος από την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία και αναλύονται ως εξής:

	31.12.2022	31.12.2021
Κέρδος από μεταβολή της εύλογης αξίας ακινήτων	1.376.395	1.165.577
Σύνολο	1.376.395	1.165.577

6 Αναβαλλόμενη φορολογία

Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος υπολογίζεται για κάποιες προσωρινές διαφορές με βάση τη μέθοδο της πλήρους υποχρέωσης (liability method) και με αναμενόμενο πραγματικό φορολογικό συντελεστή 22%.

Η συνολική μεταβολή στον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος είναι η παρακάτω:

	31.12.2022	31.12.2021
Υπόλοιπο 31.12.2021	(1.328.858)	(584.636)
Χρέωση /πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	(711.860)	(744.222)
Υπόλοιπο 31.12.2022	(2.040.718)	(1.328.858)

Οι μεταβολές στις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις κατά την διάρκεια της χρήσης, χωρίς να λαμβάνεται υπόψη ο συμψηφισμός των υπολοίπων εντός της ίδιας φορολογικής αρχής, έχουν ως εξής:

	Επενδύσεις σε Ακίνητα	Φορολογικές Ζημίες	Λοιπά	Σύνολο
Υπόλοιπο 1ης Ιανουαρίου 2021	(970.887)	386.251	-	(584.636)
Κίνηση περιόδου	(458.935)	(285.287)	-	(744.222)
Υπόλοιπο 31ης Δεκεμβρίου 2021	(1.429.822)	100.964	-	(1.328.858)
Υπόλοιπο 1ης Ιανουαρίου 2022	(1.429.822)	100.964	-	(1.328.858)
Κίνηση περιόδου	(583.295)	(100.964)	(27.600)	(711.860)
Υπόλοιπο 31ης Δεκεμβρίου 2022	(2.013.117)	-	(27.600)	(2.040.718)

7 Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις

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

	31.12.2022	31.12.2021
Πελάτες Εσωτερικού	160.138	198.768
Λοιπές απαιτήσεις	172.851	252.662
Προβλέψεις Απομείωσης	(665)	(679)
Σύνολο	332.323	450.751

Το μεγαλύτερο μέρος από τα υπόλοιπα πελατών είναι τρέχοντα (0-3 μήνες), δεν είναι τοκοφόρα και οι συνήθεις περίοδοι πληρωμής είναι εντός τριμήνου.

8 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ταμειακών διαθεσίμων

Τα ταμειακά διαθέσιμα αναλύονται ως εξής:

	31.12.2022	31.12.2021
Μετρητά	1	1
Καταθέσεις Όψεως	485.387	586.600
Σύνολο	485.388	586.601

Οι καταθέσεις όψεως είναι δεσμευμένες λόγω της χρηματοδοτικής μίσθωσης.

9 Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας την 31^η Δεκεμβρίου 2022 ανέρχεται σε 1.957.688 κοινές μετοχές, ονομαστικής αξίας 0,10 Ευρώ η κάθε μία.

	Αριθμός Μετοχών	Ονομαστική αξία	Συνολική Αξία Μετοχών
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2021	19.576.882	0,10	1.957.688
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2022	19.576.882	0,10	1.957.688

Στις 15/10/2021 εγκρίθηκε η κοινή διάσπαση της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «Eurobank Ergasias Χρηματοδοτικές Μισθώσεις Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία» με απορρόφηση και με σύσταση νέας εταιρείας, ήτοι με μεταβίβαση μέρους των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων της στην ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «Τράπεζα Eurobank Ανώνυμη Εταιρεία» και μεταβίβαση μέρους των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων της σε νέα, για το σκοπό αυτό συνιστώμενη εταιρεία με την επωνυμία «Eurobank Χρηματοδοτικές Μισθώσεις Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία». Στο πλαίσιο αυτό, οι μετοχές της Εταιρείας που κατέχονταν από την «Eurobank Ergasias Χρηματοδοτικές Μισθώσεις Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία» μεταβιβάστηκαν στην «Τράπεζα Eurobank Ανώνυμη Εταιρεία» σύμφωνα με τα ειδικότερα οριζόμενα στην αριθ. 6995/2021 συμβολαιογραφική πράξη κοινής διάσπασης. Κατά συνέπεια, οι μετοχές στο σύνολό τους την 15/10/2021 κατέχονται από την Τράπεζα Eurobank Α.Ε. και την Πειραιώς Χρηματοδοτικές Μισθώσεις Α.Ε.

Στις 16/12/2021, η Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας αποφάσισε την ονομαστική μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας προς συμψηφισμό ζημιών της, σύμφωνα με το άρθρο 29 του ν. 4548/2018, με μείωση της ονομαστικής αξίας των μετοχών της Εταιρείας. Κατόπιν της ανωτέρω μείωσης, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε ένα εκατομμύριο εννιακόσιες πενήντα επτά χιλιάδες εξακόσια ογδόντα οκτώ ευρώ και είκοσι λεπτά (€1.957.688,20).

Την 20/12/2021, ο μέτοχος της Εταιρείας «Πειραιώς Χρηματοδοτικές Μισθώσεις Α.Ε.» μεταβίβασε το σύνολο των μετοχών που είχε στην κατοχή του, ήτοι 1.154.987 κοινές ονομαστικές μετοχές, στην Τράπεζα Eurobank Α.Ε. η οποία έγινε πλέον ο μοναδικός μέτοχος της Εταιρείας.

10 Τακτικό αποθεματικό

Η Εταιρεία είναι υποχρεωμένη σύμφωνα με την ελληνική εμπορική νομοθεσία να παρακρατεί από τα καθαρά λογιστικά της κέρδη κατ' ελάχιστο ποσοστό 5% ετησίως ως τακτικό αποθεματικό. Η παρακράτηση δεν είναι υποχρεωτική όταν το σύνολο του τακτικού αποθεματικού υπερβεί το 1/3 του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου. Το αποθεματικό αυτό δεν μπορεί να διανεμηθεί καθ' όλη τη διάρκεια της ζωής της Εταιρείας και προορίζεται για την κάλυψη τυχόν χρεωστικού υπολοίπου του λογαριασμού κερδών και ζημιών εις νέον.

Την 31.12.2022 το τακτικό αποθεματικό της Εταιρείας ανήρχετο σε €94.871.

11 Μακροπρόθεσμες /βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων

	31.12.2022	31.12.2021
Μακροπρόθεσμα δάνεια		
Υποχρεώσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων	11.063.602	14.307.990
Σύνολο	11.063.602	14.307.990
Βραχυπρόθεσμα δάνεια		
Υποχρεώσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων	3.609.818	3.300.115
Ληξιπρόθεσμα ποσά χρηματοδοτικών μισθώσεων	4.956.167	3.372.888
Σύνολο	8.565.985	6.673.003
Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων	19.629.588	20.980.993

Την 15^η Οκτωβρίου 2021 εγκρίθηκε η κοινή διάσπαση της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «Eurobank Ergasias Χρηματοδοτικές Μισθώσεις Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία» με απορρόφηση και με σύσταση νέας εταιρείας, ήτοι με μεταβίβαση μέρους των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων της στην ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «Τράπεζα Eurobank Ανώνυμη Εταιρεία». Στο πλαίσιο αυτό, η συγκεκριμένη χρηματοδοτική μίσθωση πέρασε στην «Τράπεζα Eurobank Ανώνυμη Εταιρεία».

Η χρηματοδοτική μίσθωση έχει επιτόκιο Euribor τριμήνου συν περιθώριο και λήγει 31/12/2027.

12 Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις αναλύονται ως εξής:

	31.12.2022	31.12.2021
Εγγυήσεις μισθωμάτων	373.309	325.467
Αποθεματικό κοινοχρήστων	115.500	115.500
Σύνολο	488.809	440.967

13 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Η ανάλυση των υπολοίπων των προμηθευτών και των λοιπών υποχρεώσεων της Εταιρείας έχει ως εξής:

	31.12.2022	31.12.2021
Προμηθευτές	87.634	138.256
Φόροι & Τέλη	40.255	35.483
Λοιπές Υποχρεώσεις	56.766	47.890
Σύνολο	184.655	221.629

Οι παραπάνω υποχρεώσεις δεν επιβαρύνονται με τόκους, δεν υπάρχουν ποσά οφειλόμενα σε συνδεδεμένες εταιρείες (πλην των δεδουλευμένων τόκων που περιλαμβάνονται στα δεδουλευμένα έξοδα) και τακτοποιούνται όλες εντός των συνήθων κατά περίπτωση προθεσμιών, συνήθως εντός του επόμενου έτους.

14 Έσοδα

	31.12.2022	31.12.2021
Έσοδα από μισθώματα	1.922.639	1.770.695
Έσοδα από διαχείριση	179.343	172.482
Σύνολο	2.101.983	1.943.177

Τα έσοδα από διαχείριση αφορούν σε έσοδα από διαχείριση κοινοχρήστων, ως όρος μισθωτηρίων συμβολαίων.

15 Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

Τα άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν τα κάτωθι:

	31.12.2022	31.12.2021
Επισκευές & Συντηρήσεις	(15.585)	(15.109)
ΕΝΦΙΑ	(96.105)	(94.221)
Ασφάλιστρα	(27.634)	(29.342)
Φόροι & Τέλη	(11.517)	(8.063)
Αμοιβες τρίτων	(171.349)	(175.928)
Λοιπα έξοδα	(489)	(3.410)
Σύνολο	(322.678)	(326.073)

Οι Αμοιβές Τρίτων αφορούν κυρίως σε έξοδα δικηγόρων, μεσιτών, λογιστικών υπηρεσιών, επεξεργασίας κοινοχρήστων και Ορκωτών Ελεγκτών.

16 Αμοιβές και έξοδα προσωπικού

Τα έξοδα Διοίκησης αναλύονται ως εξής:

	31.12.2022	31.12.2021
Μισθοί	(28.462)	(25.585)
Εργοδοτικές εισφορές	(15.284)	(15.467)
Αμοιβές μελών Διοικητικού Συμβουλίου	(38.100)	(42.000)
Σύνολο	(81.846)	(83.053)

Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού την 31^η Δεκεμβρίου 2022 ανέρχεται σε 1 άτομο (2021:1), για το λόγο αυτό δεν υπολογίζεται πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού, είναι μη σημαντική.

17 Λοιπά λειτουργικά έξοδα

	31.12.2022	31.12.2021
Ενοίκια	(1.924)	(306)
Αποσβέσεις	(10.404)	(6.826)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(3.050)	(14.878)
Σύνολο	(15.378)	(22.010)

18 Χρηματοοικονομικά έσοδα / έξοδα

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα και έσοδα αναλύονται ως εξής:

	31.12.2022	31.12.2021
Χρηματοοικονομικά μίσθωματα	(448.595)	(394.652)
Διάφορα έξοδα	(632)	(1.356)
Σύνολο	(449.226)	(396.008)

Χρηματοοικονομικά έσοδα	31.12.2022	31.12.2021
Πιστωτικοί τόκοι	-	1.203
Σύνολο	-	1.203

19 Φόροι

	31.12.2022	31.12.2021
Φόρος Εισοδήματος	-	-
Αναβαλλόμενη φορολογία	(711.860)	(744.222)
Σύνολο	(711.860)	(744.222)

Ο Ελληνικός συντελεστής φορολογίας εισοδήματος ανέρχεται για το 2022 σε 22% (2021 σε 22%).

20 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις, δεσμεύσεις και απαιτήσεις

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

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. Τα έσοδα από μισθώματα της Εταιρείας δεν υπόκεινται σε εποχιακές διακυμάνσεις.

	31.12.2022	31.12.2021
Έως 1 έτος	2.262.874	2.152.987
Από 2 έως 5 έτη	5.001.943	5.315.535
Πάνω από 5 έτη	4.863.457	1.080.449
Σύνολο	12.128.274	8.548.971

21 Υποχρεώσεις από μισθώσεις

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζεται η υποχρέωση από μίσθωση, έδρα της εταιρείας Φιλελλήνων 10 Σύνταγμα, που αναγνωρίστηκε σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 16 για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022.

Για τα ενοίκια κτηρίων του 2022 το δικαίωμα χρήσης είναι :

	31.12.2022	31.12.2021
Σύνολο υποχρεώσεων από δικαιώματα χρήσης παγίων που αναγνωρίστηκε 1 Ιανουαρίου με το ΔΠΧΑ 16	8.540	9.900
Πλέον: Υποχρεώσεις από νέες μισθώσεις στη διάρκεια της χρήσης	13.075	-
Μείον: Μισθώματα που αποπληρώθηκαν στη χρήση	3.686	1.615
Πλέον: Τόκοι λειτουργικής μίσθωσης στη χρήση	431	255
Σύνολο υποχρεώσεων από δικαιώματα χρήσης παγίων που αναγνωρίστηκε την 31 Δεκεμβρίου με το ΔΠΧΑ 16	18.359	8.540
Οι ως άνω υποχρεώσεις διακρίνονται σε:		
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώσεις	13.231	6.836
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώσεις	5.128	1.704
Σύνολο υποχρεώσεων από δικαιώματα χρήσης παγίων που αναγνωρίστηκε την 31 Δεκεμβρίου με το ΔΠΧΑ 16	18.359	8.540

Δικαιώματα Χρήσης

	31.12.2022	31.12.2021
Αξία Κτήσης		
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	13.278	13.178
Προσθήκες	13.075	100
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου	26.353	13.278
Αποσβέσεις		
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	4.811	3.279
Αποσβέσεις Χρήσης	3.972	1.533
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου	8.783	4.811
Αναπόσβεστη Αξία την 31 Δεκεμβρίου	17.570	8.467

22 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

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

Η Εταιρεία πραγματοποιεί τραπεζικές 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:

<u>Έσοδα - Έξοδα</u>	1.1.2022- 31.12.2022	1.1.2021 - 31.12.2021
Έσοδα από τόκους		
Μητρική (Τράπεζα Eurobank A.E.)	-	1.203
Χρηματοοικονομικά έξοδα		
Μητρική (Τράπεζα Eurobank A.E.)	201	1.071
Ενοίκια για Λειτουργικές Μισθώσεις		
Μητρική (Τράπεζα Eurobank A.E.)	1.753	1.715
Λοιπά έξοδα		
Λοιπά συνδεδεόμενα μέρη	57.567	54.531
Έξοδα χρηματοδοτικών μισθώσεων		
Μητρική (Τράπεζα Eurobank A.E.)	448.595	394.652
<u>Απαιτήσεις - Υποχρεώσεις</u>	31.12.2022	31.12.2021
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		
Μητρική (Τράπεζα Eurobank A.E.)	485.388	586.601
Τόκοι και Ληξιπρόθεσμα Χρηματοδοτικής Μίσθωσης		
Μητρική (Τράπεζα Eurobank A.E.)	3.383.279	3.778.236
Σύνολο Χρηματοδοτικής Μίσθωσης		
Μητρική (Τράπεζα Eurobank A.E.)	19.629.588	20.980.993

Επιπλέον, οι αμοιβές Διοικητικού Συμβουλίου που έχουν καταβληθεί στη χρήση 2022 ανέρχονται στα €38.100 (2021: €42.000).

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. Λόγω παρέλευσης πενταετίας στις 31.12.2021 παραγράφηκαν οι χρήσεις που έληξαν μέχρι και την 31.12.2015.

Από τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2011 και έπειτα, σύμφωνα με το Νόμο 4174/2013 (άρθρο 65Α), όπως ισχύει (και όπως όριζε το άρθρο 82 του Νόμου 2238/1994), οι ελληνικές ανώνυμες εταιρείες και οι εταιρείες περιορισμένης ευθύνης των οποίων οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις ελέγχονται υποχρεωτικά, υποχρεούνται έως και τις χρήσεις με έναρξη πριν την 1 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 1 Ιανουαρίου 2016 και έπειτα, το «Ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό» είναι προαιρετικό.

Η Εταιρεία έχει προβεί σε περαίωση των χρήσεων 2000-2010, δεν έχει λάβει φορολογικό πιστοποιητικό για τις χρήσεις 2011-2016 και έχει λάβει φορολογικό πιστοποιητικό για τις χρήσεις 2017-2021. Για την χρήση 2022, ο

φορολογικός έλεγχος στα πλαίσια του φορολογικού πιστοποιητικού βρίσκεται σε εξέλιξη. 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 2022 είναι 22%. 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.

Οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος υπολογίζονται επί των εκπιπτόμενων προσωρινών διαφορών, καθώς επίσης και επί των μη χρησιμοποιημένων φορολογικών ζημιών με το φορολογικό συντελεστή που αναμένεται να ισχύει στην περίοδο κατά την οποία θα τακτοποιηθεί η απαίτηση ή η υποχρέωση.

24 Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αποφάσισε την 16.12.2022 την συγχώνευση της Εταιρείας με την μητρική Τράπεζα Eurobank A.E. η οποία θα γίνει με απορρόφηση της Εταιρείας από την Τράπεζα, δεδομένου ότι η Τράπεζα κατέχει το σύνολο των μετοχών της Εταιρείας.

Μέχρι και την ημερομηνία σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης 2022, 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.

Αθήνα, 28 Απριλίου 2023

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού
Συμβουλίου & Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Αντιπρόεδρος του
Διοικητικού Συμβουλίου

Ο Οικονομικός
Διευθυντής

Ο Λογιστής

Παναγιώτης Πετρολέκας
Α.Δ.Τ. ΑΟ 572260

Αθανάσιος Ρήγας
Α.Δ.Τ. ΑΟ 016707

Νικόλαος Χουντάλας
Α.Δ.Τ. ΑΖ 087641

Χαρίκλεια Τσαρμακλή
Α.Δ.Τ. ΑΚ 753237
Αριθμός αδείας, 0009746 Α' Τάξης