

**ΑΘΗΝΑΪΚΕΣ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ**

**Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις
της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022 (1 Ιανουαρίου 2022 – 31 Δεκεμβρίου 2022)
Αρ. Γ.Ε.ΜΗ.151378801000**

Περιεχόμενα

Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας	Σελ.	3
Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή	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 οικονομικών καταστάσεων

1	Γενικές πληροφορίες	Σελ.	16
2	Βασικές λογιστικές αρχές	Σελ.	16
3	Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου	Σελ.	27
4	Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης	Σελ.	30
5	Επενδύσεις σε ακίνητα	Σελ.	31
6	Ενσώματα Πάγια	Σελ.	32
7	Πελάτες και απαιτήσεις	Σελ.	33
8	Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	Σελ.	33
9	Μετοχικό Κεφάλαιο και Τακτικό Αποθεματικό	Σελ.	33
10	Υποχρεώσεις από μισθώσεις με υιοθέτηση ΔΠΧΑ16	Σελ.	34
11	Αναβαλλόμενες Φορολογικές Υποχρεώσεις	Σελ.	34
12	Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις	Σελ.	35
13	Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις	Σελ.	35
14	Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις	Σελ.	35
15	Έσοδα	Σελ.	36
16	Λοιπά Λειτουργικά Έσοδα	Σελ.	36
17	Έξοδα Διοίκησης	Σελ.	36
18	Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα	Σελ.	37
19	Χρηματοοικονομικά Έσοδα και Έξοδα	Σελ.	37
20	Φόρος Εισοδήματος	Σελ.	37
21	Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη	Σελ.	37
22	Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις	Σελ.	38
23	Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού	Σελ.	39

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

«ΑΘΗΝΑΙΚΕΣ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ»

ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΕΤΗΣΙΑ ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ

Κύριοι Μέτοχοι,

Έχουμε την τιμή να σας υποβάλλουμε μαζί με την παρούσα Έκθεση, τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης 1 Ιανουαρίου 2022 έως 31 Δεκεμβρίου 2022, καθώς και τις επεξηγήσεις μας πάνω σε αυτές.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης 1 Ιανουαρίου 2022 έως 31 Δεκεμβρίου 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 χρηματοοικονομικών καταστάσεων ή έχουν εφαρμοστεί, νωρίτερα από την ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής τους.

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

Δραστηριότητα της Εταιρείας

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

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

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

Ανασκόπηση οικονομικών αποτελεσμάτων της Εταιρείας

Τα κυριότερα σημεία των αποτελεσμάτων της χρήσης 1 Ιανουαρίου 2022 έως 31 Δεκεμβρίου 2022 είναι τα εξής:

1. Ο κύκλος εργασιών της Εταιρείας διαμορφώθηκε στα €716.540 έναντι €711.856 στην χρήση 2021. Τα λειτουργικά έξοδα ανήλθαν στα €439.923 έναντι €362.332 στην προηγούμενη χρήση, κυρίως λόγω αύξησης των κοινόχρηστων δαπανών.
2. Έγινε αναπροσαρμογή επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία. Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία έχουν αποτιμηθεί με τη μέθοδο της εύλογης αξίας από τον ανεξάρτητο εκτιμητή Cerved Property Services. Η αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα είχε ως αποτέλεσμα κέρδος €487.680 (2021: €20.000).

3. Τα κέρδη προ φόρων για τη χρήση του 2022 ανήλθαν στα €801.206 ενώ στη χρήση του 2021 ήταν €389.454, κυρίως λόγω της αναπροσαρμογής των ακινήτων σε εύλογη αξία.

4. Το μετά φόρων καθαρό αποτέλεσμα της χρήσης €622.369 προστέθηκε στα Ίδια Κεφάλαια της Εταιρείας που την 31/12/2022 ανήλθαν σε €11.535.743 (31/12/2021: €10.913.375).

Βασικοί Δείκτες

	31/12/2022	31/12/2021
Κυκλοφορούν Ενεργητικό	13%	11%
Σύνολο Ενεργητικού		
Μη Κυκλοφορούν Ενεργητικό	87%	89%
Σύνολο Ενεργητικού		
Κυκλοφορούν Ενεργητικό	978%	2278%
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Ίδια Κεφάλαια	939%	1126%
Σύνολο υποχρεώσεων		
Κέρδη προ φόρων	7%	4%
Ίδια Κεφάλαια		
Σύνολο Λειτουργικών Εξόδων	58%	50%
Σύνολο Λειτουργικών Εσόδων		

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 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 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.

Η Εταιρεία 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. Επομένως, οι κίνδυνοι και οι αβεβαιότητες που αντιμετωπίζει η Εταιρεία αφορούν τη δυνατότητα της μητρικής Εταιρείας να συνεχίσει απρόσκοπτα τη δραστηριότητα της.

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

Προοπτικές για το 2023

Η Εταιρεία σκοπεύει στην εκμετάλλευση της ακίνητης περιουσίας που διαθέτει με σκοπό την κατά το δυνατόν μεγαλύτερη απόδοση των κεφαλαίων που έχουν επενδυθεί, ευελπιστώντας ότι οι κίνδυνοι από τον covid 19, την διεθνή γεωπολιτική και την επακόλουθη ενεργειακή κρίση θα έχουν μικρή επίδραση στην αγορά ακινήτων.

Λοιπά

Προστασία του περιβάλλοντος

Η Εταιρεία, ως μέλος του χρηματοοικονομικού Ομίλου της Τράπεζας Eurobank, αναγνωρίζει τις περιβαλλοντικές επιπτώσεις των δραστηριοτήτων της και επιζητεί και θέτει συγκεκριμένους σκοπούς και στόχους για τη βέλτιστη χρήση των φυσικών πόρων, την ελαχιστοποίηση της παραγωγής αποβλήτων, την προστασία του περιβάλλοντος, τον μετριασμό της κλιματικής αλλαγής καθώς και την προστασία της βιοποικιλότητας και των οικοσυστημάτων. Επιπλέον, η Εταιρεία ενθαρρύνει τους πελάτες και τους προμηθευτές της, τους εργαζόμενους καθώς και έναντι της ευρύτερης κοινωνίας, προς την υιοθέτηση βέλτιστων περιβαλλοντικών πρακτικών, σύμφωνα με τις κατευθυντήριες γραμμές και πρωτοβουλίες Διεθνών Οργανισμών αλλά και 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 προσωπικό, χρεόγραφα, υποκαταστήματα και δεν υπάρχουν δραστηριότητες στον τομέα ερευνών και ανάπτυξης και έχει συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη που περιγράφονται στη σημείωση 19 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κύριοι Μέτοχοι,

ΑΘΗΝΑΪΚΕΣ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.
Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε
31 Δεκεμβρίου 2022 – Ποσά σε €

Σας παρακαλούμε να εγκρίνετε τις υποβαλλόμενες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 1 Ιανουαρίου 2022 έως 31 Δεκεμβρίου 2022.

Αθήνα, 31 Οκτωβρίου 2023

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου
και Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Αντιπρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Παναγιώτης Πετρολέκας

Γεώργιος Σπηλιόπουλος



KPMG Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε.
Λεωφόρος Συγγρού 44
117 42 Αθήνα, Ελλάδα
Τηλέφωνο +30 210 6062100
Φαξ: +30 210 6062111
Email: info@kpmg.gr

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή

Προς τους Μετόχους της
«ΑΘΗΝΑΙΚΕΣ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ»

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της ΑΘΗΝΑΙΚΕΣ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ (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 ΑΘΗΝΑΙΚΕΣ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ 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.

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 έλεγχο 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 ΑΘΗΝΑΙΚΕΣ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου.

Αθήνα, 31 Οκτωβρίου 2023

ΚΡΜG Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε.
ΑΜ ΣΟΕΛ 114

Σοφία Ανυφαντάκη, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
ΑΜ ΣΟΕΛ 35841

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	Σημ.	31/12/2022	31/12/2021
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	11.144.000	10.620.000
Ενσώματα πάγια στοιχεία δικαιωμάτων χρήσης παγίων	6	9.459	1.904
Σύνολο Μη κυκλοφορούντος ενεργητικού		11.153.459	10.621.904
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Πελάτες και Λοιπές απαιτήσεις	7	179.671	255.248
Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα	8	1.377.730	999.346
Σύνολο Κυκλοφορούντος ενεργητικού		1.557.401	1.254.594
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		12.710.860	11.876.498
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Ίδια κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	9	8.130.000	8.130.000
Τακτικό Αποθεματικό	9	46.436	15.189
Αποτελέσματα εις νέον		3.359.308	2.768.186
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων		11.535.743	10.913.375
Υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώσεις	10	5.797	-
Αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση	11	777.237	664.829
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	12	280.498	249.127
Σύνολο Μακροπρόθεσμων Υποχρεώσεων		1.063.533	913.956
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώσεις	10	3.712	1.942
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	13	107.872	47.225
Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων		111.584	49.167
Σύνολο Υποχρεώσεων		1.175.117	963.123
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		12.710.860	11.876.498

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 έως 39 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος

	Σημ.	01/01/2022 -31/12/2022	01/01/2021 -31/12/2021
Έσοδα	15	716.540	711.856
Λοιπά Λειτουργικά Έσοδα	16	37.110	20.013
Έξοδα Διοίκησης	17	(97.728)	(87.129)
Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα	18	(342.195)	(275.203)
Λειτουργικά Αποτελέσματα		313.726	369.538
Χρηματοοικονομικά έσοδα	19	-	61
Χρηματοοικονομικά έξοδα	19	(200)	(144)
(Ζημία)/Κέρδη από αποτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα	5	487.680	20.000
Κέρδη προ φόρων		801.206	389.454
Φόρος εισοδήματος	20	(178.837)	(15.412)
Κέρδη Περιόδου		622.369	374.041

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 έως 39 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

	Μετοχικό Κεφάλαιο	Τακτικό Αποθεματικό	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπο την 01 Ιανουαρίου 2021	8.130.000	-	2.409.334	10.539.334
Τακτικό Αποθεματικό	-	15.189	(15.189)	-
Κέρδη Περιόδου	-	-	374.041	374.041
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021	8.130.000	15.189	2.768.186	10.913.375
	Μετοχικό Κεφάλαιο	Τακτικό Αποθεματικό	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπο την 01 Ιανουαρίου 2022	8.130.000	15.189	2.768.186	10.913.375
Ανανέωση Τακτικού Αποθεματικού	-	31.247	(31.247)	-
Κέρδη Περιόδου	-	-	622.369	622.369
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022	8.130.000	46.436	3.359.308	11.535.744

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 έως 39 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

	Σημ.	01/01/2022 -31/12/2022	01/01/2021 -31/12/2021
Ταμειακές Ροές σε Λειτουργικές Δραστηριότητες			
Κέρδη Περιόδου προ φόρων		801.206	389.454
Προβλέψεις		294	451
Αποσβέσεις	6	3.796	3.809
Ζημιά/(κέρδος) από αποτίμηση επεδύσεων σε ακίνητα	5	(487.680)	(20.000)
Χρηματοοικονομικό κόστος από Υποχρεώσεις Μίσθωσης	19	116	(17)
Καθαρό Χρηματοοικονομικό κόστος Τραπεζών	19	84	100
Λοιπά	7	48.799	(142.439)
		(434.591)	(158.096)
Μεταβολές Λογαριασμών απαιτήσεων και Υποχρεώσεων			
(Αύξηση) απαιτήσεων		27.778	26.032
Αύξηση/(μείωση) υποχρεώσεων		43.169	(41.693)
Ροές σε Λειτουργικές Δραστηριότητες		(363.644)	(173.756)
Καταβληθέντες Τόκοι	19	(200)	(144)
Καταβλημένοι φόροι		(18.874)	-
Καθαρές Ταμειακές Ροές σε Λειτουργικές δραστηριότητες		(382.718)	(173.901)
Ταμειακές Ροές σε Επενδυτικές Δραστηριότητες			
Εισπραχθέντες τόκοι	19	-	61
Αγορές επενδυτικών & ενσώματων παγίων		(36.320)	
Καθαρές Ταμειακές Ροές σε Επενδυτικές Δραστηριότητες		(36.320)	61
Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες			
Αποπληρωμή Υποχρεώσεων από Μισθώσεις	10	(3.784)	3.712
Καθαρές Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες		(3.784)	3.712
Καθαρή Αύξηση στα Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα		378.384	219.326
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της περιόδου		999.346	780.021
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της περιόδου	8	1.377.730	999.346

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 έως 39 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

1 Γενικές πληροφορίες

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

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

Η Εταιρεία δεν έχει προσωπικό.

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

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο 31 Οκτωβρίου 2023 και τελούν υπό την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων.

2 Βασικές λογιστικές αρχές

Οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας (going concern), η οποία κρίθηκε ως κατάλληλη από το Διοικητικό Συμβούλιο, αξιολογώντας τα ακόλουθα:

2.1 Πλαίσιο σύνταξης χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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

Οι λογιστικές αρχές βάσει των οποίων συντάχθηκαν οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας εφαρμόστηκαν με συνέπεια με συνέπεια στην χρήση 2022, λαμβάνοντας υπόψη τις τροποποιήσεις των ΔΠΧΑ όπως αυτές περιγράφονται στην ενότητα 2.1.1 «Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες». Επιπλέον, όπου είναι απαραίτητο, τα συγκριτικά στοιχεία έχουν αναπροσαρμοστεί για να συνάδουν με τις αλλαγές στην παρουσίαση κατά την τρέχουσα χρήση.

Η σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί την υιοθέτηση εκτιμήσεων και την άσκηση κρίσης, οι οποίες επηρεάζουν τα λογιστικά υπόλοιπα των στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων και τις γνωστοποιήσεις των ενδεχόμενων υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, καθώς και τα υπόλοιπα των εσόδων και εξόδων της περιόδου αναφοράς. Παρά το γεγονός ότι οι

εκτιμήσεις αυτές βασίζονται στη βέλτιστη γνώση της Διοίκησης σχετικά με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες, τα πραγματικά αποτελέσματα ενδέχεται να διαφέρουν.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις 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. Εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά, τα οικονομικά στοιχεία παρουσιάζονται σε ευρώ. Τα αθροίσματα των στοιχείων που παρατίθενται στις σημειώσεις μπορεί να μην συμφωνούν ακριβώς με τα σύνολα που παρουσιάζονται.

Πρόσφατες εξελίξεις και αβεβαιότητες αναφορικά με το μακροοικονομικό περιβάλλον

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 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.

Η Εταιρεία 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 της 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 της 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 δραστηριότητά της, με τα ταμειακά διαθέσιμά της να είναι τοποθετημένα σε λογαριασμούς που διατηρεί στη μητρική Εταιρεία. Επομένως, οι κίνδυνοι και οι αβεβαιότητες που αντιμετωπίζει η Εταιρεία αφορούν τη δυνατότητα της μητρικής Εταιρείας να συνεχίσει απρόσκοπτα τη δραστηριότητα της.

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

2.1.1 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

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 προσέθηκε 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 της τροποποίησης 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 μισθίου, 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 οικονομική οντότητα, 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

2.1.2 Επενδύσεις σε ακίνητα

Ακίνητα τα οποία κατέχονται για μακροχρόνιες αποδόσεις ενοικίων ή για ανατίμηση κεφαλαίου ή και για τα δύο κατατάσσονται ως επενδύσεις σε ακίνητα. Τα εν λόγω ακίνητα δεν ιδιοχρησιμοποιούνται από την Εταιρεία. Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιόκτητα οικοπέδα και κτίρια τα οποία χρησιμοποιούνται για χρήση ως επενδυτικά ακίνητα.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης και του κόστους δανεισμού. Το έσοδο από τόκους από την προσωρινή τοποθέτηση του δανεισμού που έχει αναληφθεί ειδικά για την απόκτηση ή κατασκευή ενός επενδυτικού ακινήτου αφαιρείται από τα κόστη δανεισμού που επιτρέπεται να κεφαλαιοποιηθούν. Όλα τα υπόλοιπα κόστη δανεισμού καταχωρούνται στα αποτελέσματα με την πραγματοποίησή τους.

Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία. Η εύλογη αξία βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, προσαρμοσμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φύση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε περιουσιακού στοιχείου. Εάν αυτές οι πληροφορίες δεν είναι διαθέσιμες, τότε εφαρμόζονται εναλλακτικές μέθοδοι αποτίμησης. Αυτές οι εκτιμήσεις επανεξετάζονται κατά την διάρκεια κάθε χρήσης από ανεξάρτητους επαγγελματίες εκτιμητές σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Επιτροπή Διεθνών Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

Η μέθοδος της εύλογης αξίας στα υπό κατασκευή ακίνητα εφαρμόζεται μονάχα όταν αυτή μπορεί να επιμετρηθεί με αξιοπιστία.

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 μμετρηθούν 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.

Όταν η Εταιρεία πουλά ένα επενδυτικό ακίνητο που επιμετρά σε εύλογη αξία σε μια συναλλαγή, υπό τους συνήθεις όρους της αγοράς, η λογιστική αξία του επενδυτικού ακινήτου αμέσως πριν την πώλησή προσαρμόζεται στο τίμημα της συναλλαγής και οποιαδήποτε διαφορά αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα στο κονδύλι «Καθαρό Κέρδος/(Ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία».

Εάν ένα ακίνητο που έχει καταταχθεί ως επενδυτικό ακίνητο αλλάξει χρήση σε ιδιοχρησιμοποιούμενο πάγιο, τότε αναταξινομείται στα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία και η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της αναταξινόμησης ορίζεται ως το κόστος κτήσης του, για λογιστικούς σκοπούς.

Εάν ένα ενσώματο πάγιο περιουσιακό στοιχείο αναταξινομηθεί από τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία στα επενδυτικά ακίνητα, λόγω αλλαγής στη χρήση του, όποια διαφορά προκύψει μεταξύ της λογιστικής αξίας και της εύλογης αξίας κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, αναγνωρίζεται με τον ίδιο τρόπο όπως οι αναπροσαρμογές της αξίας των ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων βάσει του ΔΛΠ 16.

Εάν μεταβληθεί η χρήση ενός επενδυτικού ακινήτου, όπως έναρξη κατασκευής με σκοπό την πώληση, τότε αναταξινομείται στα αποθέματα και η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της αναταξινόμησης ορίζεται ως το κόστος κτήσης του, για λογιστικούς σκοπούς.

2.1.3 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

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

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

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

- Βελτιώσεις σε ακίνητα τρίτων	Στην περίοδο μίσθωσης
- Γήπεδα και οικόπεδα	Μηδενική απόσβεση
- Κτίρια	50 έτη
- Έπιπλα και λουπός εξοπλισμός	4–7 έτη

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

2.1.4 Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Λογισμικό

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

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

2.1.5 Μισθώσεις

α) Περιπτώσεις στις οποίες η εταιρεία είναι μισθωτής

- 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 αναγνωρισθεί, 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.

- 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.

Οι συμβάσεις μίσθωσης στις οποίες η Εταιρεία είναι εκμισθωτής αφορούν εκμισθώσεις χώρων γραφείων και ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Ακίνητα τα οποία εκμισθώνονται στα πλαίσια λειτουργικών μισθώσεων παρουσιάζονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης ως επενδύσεις σε ακίνητα.

Τα έσοδα από τις λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται με την σταθερή μέθοδο κατά την διάρκεια της εκάστοτε μίσθωσης.

2.1.6 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

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

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

2.1.7 Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού

α. Χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού - ταξινόμηση και επιμέτρηση

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

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

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

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

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

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

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

β. Απομείωση των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού

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

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

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

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 επιμετράτε πάντοτε σε ποσό ίσιο με τις αναμενόμενες

πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια ζωής για απαιτήσεις και πελάτες. Το ποσό της ζημιάς απομείωσης καταχωρείται ως έξοδο στα αποτελέσματα της χρήσης.

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.

2.1.8 Εμπορικές απαιτήσεις

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

2.1.9 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

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

2.1.10 Μετοχικό κεφάλαιο

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

2.1.11 Τρέχουσα και Αναβαλλόμενη φορολογία

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

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

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

2.1.12 Προβλέψεις

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

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

2.1.13 Αναγνώριση εσόδων

Η αναγνώριση των εσόδων γίνεται ως εξής :

α) Έσοδα από ενοίκια

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

β) Έσοδα από διαχείριση

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

2.1.14 Διανομή μερισμάτων

Η διανομή μερίσματος στους μετόχους της Εταιρείας αναγνωρίζεται 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 Εταιρεία εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως ο κίνδυνος αγοράς, ο πιστωτικός κίνδυνος και ο κίνδυνος ρευστότητας. Η διαχείριση των χρηματοοικονομικών κινδύνων πραγματοποιείται από την Διοίκηση της Εταιρείας. Η Διοίκηση της Εταιρείας προσδιορίζει, αξιολογεί και λαμβάνει μέτρα με σκοπό την αντιστάθμιση των χρηματοοικονομικών κινδύνων.

α) Κίνδυνος αγοράς

i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Η Εταιρεία λειτουργεί σε ένα και μόνο οικονομικό περιβάλλον (Ελλάδα) και δεν είναι εκτεθειμένη σε κινδύνους από ξένο νόμισμα.

ii) Κίνδυνος τιμών

Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε κίνδυνο τιμών σχετικά με χρηματοοικονομικά μέσα εφόσον δεν κατέχει συμμετοχικούς τίτλους. Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από τη μεταβολή τιμών σε μη χρηματοοικονομικά μέσα όπως την αξία των ακινήτων και των μισθωμάτων.

Η λειτουργία της αγοράς ακινήτων εμπεριέχει κινδύνους, που σχετίζονται με παράγοντες όπως η γεωγραφική θέση και η εμπορικότητα του ακινήτου, η γενικότερη επιχειρηματική δραστηριότητα της περιοχής και το είδος της χρήσης σε σχέση με μελλοντικές εξελίξεις και τάσεις. Οι παράγοντες αυτοί, καθένας ξεχωριστά ή σε συνδυασμό, μπορούν να επιφέρουν εμπορική αναβάθμιση ή υποβάθμιση της περιοχής και του ακινήτου με άμεση επίδραση στην αξία του.

Επιπλέον, οι διακυμάνσεις στο οικονομικό κλίμα είναι δυνατόν να επηρεάσουν τη σχέση απόδοσης – κινδύνου που αναζητούν οι επενδυτές και να τους οδηγήσουν σε αναζήτηση άλλων μορφών επένδυσης με αποτέλεσμα να υπάρξουν αρνητικές εξελίξεις στην αγορά ακινήτων, και θα μπορούσαν να επηρεάσουν την εύλογη αξία του ακινήτου της Εταιρείας και κατ' επέκταση τις επιδόσεις του και την χρηματοοικονομική του θέση.

Η Εταιρεία επικεντρώνει την επενδυτική της δραστηριότητα σε περιοχές και κατηγορίες ακινήτων για τα οποία υπάρχει αυξημένη ζήτηση και εμπορικότητα τουλάχιστον σε μεσοπρόθεσμο ορίζοντα με βάση τα σημερινά δεδομένα και τις προβλέψεις.

Η Εταιρεία παρακολουθεί και αξιολογεί στενά τις εξελίξεις της κτηματαγοράς και το ακίνητο της αποτιμάται από καταξιωμένους εκτιμητές.

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 τον δανεισμό της Εταιρείας. Ο δανεισμός της Εταιρείας την 31.12.2022 περιλαμβάνει ομολογιακό δάνειο κυμαινόμενου επιτοκίου και υποχρεώσεις από μισθώσεις (βλέπε σχετικά σημείωση 13). Ως εκ τούτου η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο ταμειακών ροών λόγω μεταβολών των επιτοκίων δανεισμού.

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.

γ) Κίνδυνος ρευστότητας

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

ΑΘΗΝΑΪΚΕΣ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.
Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε
31 Δεκεμβρίου 2022 – Ποσά σε €

	31/12/2021			
	Έως 3 μήνες	3-12 μήνες	Άνω του 1 έτους	Σύνολο
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	-	118.992	142.439	261.431
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	999.346	-	-	999.346
ΠΑΘΗΤΙΚΟ				
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	53.409	-	-	53.409
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	-	249.127	249.127
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από δικαιώματα χρήσης	-	-	-	-
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις από δικαιώματα χρήσης	-	1.942	-	1.942
				31/12/2022
	Έως 3 μήνες	3-12 μήνες	Άνω του 1 έτους	Σύνολο
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	-	139.174	93.640	232.814
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	1.377.730	-	-	1.377.730
ΠΑΘΗΤΙΚΟ				
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	161.015	-	-	161.015
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	-	280.498	280.498
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από δικαιώματα χρήσης	-	-	-	-
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις από δικαιώματα χρήσης	-	3.712	-	3.712

Η Εταιρεία δεν έχει απαιτήσεις ή υποχρεώσεις που να υπερβαίνουν το ένα έτος.

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
Σύνολο δανείων	-	-
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα	(1.377.730)	(999.346)
Καθαρός δανεισμός	(1.377.730)	(999.346)
Ίδια Κεφάλαια	11.535.743	10.913.375
Συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια	10.158.013	9.914.029
Συντελεστής μόχλευσης	-14%	-10%

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 την 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.

Οι γνωστοποιήσεις σχετικά με τον υπολογισμό της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων παρουσιάζονται αναλυτικά στη σημείωση 6.

(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, βάσει εκτιμήσεων κατά πόσο θα προκύψουν επιπρόσθετοι φόροι. Όπου το τελικό φορολογικό αποτέλεσμα αυτών των υποθέσεων διαφέρει από τα ποσά που αναγνωρίστηκαν αρχικά, οι διαφορές θα επηρεάσουν τις φορολογικές υποχρεώσεις, την περίοδο κατά την οποία γίνεται αυτός ο προσδιορισμός.

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

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

5 Επενδύσεις σε Ακίνητα

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

Λογιστική Αξία την 01 Ιανουαρίου 2021	10.600.000
Προσθήκες χρήσης	-
Κέρδος από αποτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα	20.000
Λογιστική αξία την 31 Δεκεμβρίου 2021	10.620.000
Λογιστική Αξία την 01 Ιανουαρίου 2022	10.620.000
Προσθήκες χρήσης	36.320
Κέρδος από αποτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα	487.680
Λογιστική αξία την 31 Δεκεμβρίου 2022	11.144.000

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

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτιμώνται σε εύλογη αξία και το κέρδος ή η ζημιά που προκύπτει καταχωρείται στα αποτελέσματα. Το κέρδος από την αποτίμηση κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022 ανήλθε στο ποσό των €487.680. Η αξία της επένδυσης έχει προσδιοριστεί σύμφωνα με μελέτη από τον ανεξάρτητο εκτιμητή Cerved Property Services.

Ο προσδιορισμός της εύλογης αξίας βασίστηκε σε στοιχεία της αγοράς. Οι παραδοχές που λήφθηκαν υπόψη αφορούν τις αγοραίες αξίες, την ακίνητη περιουσία και τις γενικότερες συνθήκες αγοράς. Οι κύριοι μέθοδοι που χρησιμοποιήθηκαν για την επιμέτρηση της εύλογης αξίας του επενδυτικού ακινήτου την 31 Δεκεμβρίου 2022 είναι η Μέθοδος του Εισοδήματος και συγκεκριμένα η προσέγγιση της Άμεσης Κεφαλοποίησης (για τον κενό αποθηκευτικό χώρο υπογείου) και η προσέγγιση των Προεξοφλούμενων Χρηματοοικονομικών Ροών (για τις υπόλοιπες ιδιοκτησίες).

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

Εάν κατά την 31η Δεκεμβρίου 2022, το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/- 5% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατά εκτίμηση €308.000 χαμηλότερη ή €323.000 υψηλότερη

6 Ενσώματα Πάγια

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

	31/12/2021
Κόστος	
Υπόλοιπο την 01 Ιανουαρίου 2021	11.426
Προσθήκες	-
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2021	11.426
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις	
Υπόλοιπο την 01 Ιανουαρίου 2021	5.713
Αποσβέσεις Χρήσης	3.809
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2021	9.522
Αναπόσβεστη Αξία την 31 Δεκεμβρίου 2021	1.904
	31/12/2022
Κόστος	
Υπόλοιπο την 01 Ιανουαρίου 2022	11.426
Προσθήκες	11.351
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2022	22.777
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις	
Υπόλοιπο την 01 Ιανουαρίου 2022	9.522
Αποσβέσεις Χρήσης	3.796
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2022	13.318
Αναπόσβεστη Αξία την 31 Δεκεμβρίου 2022	9.459

7 Πελάτες και Λοιπές Απαιτήσεις

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

	31/12/2022	31/12/2021
Πελάτες εσωτερικού	80.838	108.162
Προπληρωμένες Παροχές Τρίτων	4.193	3.647
Προπληρωμένοι φόροι-τέλη	1.000	1.000
Αναβαλλόμενα έσοδα (μισθώσεις)	93.640	142.439
Σύνολο	179.671	255.248

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

8 Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

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

	31/12/2022	31/12/2021
Ταμείο	105	105
Καταθέσεις Όψεως	1.377.625	999.241
Σύνολο	1.377.730	999.346

9 Μετοχικό Κεφάλαιο και Τακτικό Αποθεματικό

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας την 31^η Δεκεμβρίου 2022 ανέρχεται σε 813.000 κοινές μετοχές, ονομαστικής αξίας 10 Ευρώ η κάθε μία. Μοναδικός μέτοχος της Εταιρείας είναι η «Τράπεζα Eurobank Α.Ε.» με ποσοστό 100%. Ο αριθμός των μετοχών που εκδόθηκε, καταβλήθηκε πλήρως και δεν υπήρξε καμιά μεταβολή εντός της ελεγχόμενης χρήσης.

	Αριθμός Μετοχών	Ονομαστική αξία	Συνολική Αξία Μετοχών
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2022	813.000	10	8.130.000
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2021	813.000	10	8.130.000

Το Τακτικό Αποθεματικό σχηματίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις της Ελληνικής Νομοθεσίας (άρθρο 150 Ν.4548/2018) κατά την οποία ποσό τουλάχιστον ίσο με το 5% των ετησίων καθαρών (μετά φόρων) κερδών, είναι υποχρεωτικό να μεταφερθεί στο Τακτικό Αποθεματικό μέχρι το ύψος του να φθάσει το ένα τρίτο του καταβλημένου μετοχικού κεφαλαίου. Το τακτικό αποθεματικό μπορεί να χρησιμοποιηθεί για κάλυψη ζημιών μετά από απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων, και ως εκ τούτου δε μπορεί να χρησιμοποιηθεί για οποιοδήποτε άλλο λόγο. Κατά τη διάρκεια της χρήσης 2021, η Εταιρεία προχώρησε στο σχηματισμό τακτικού αποθεματικού ύψους €15.189.

	31.12.2022	31.12.2021
Τακτικό Αποθεματικό	31.247	15.189

10 Υποχρεώσεις από μισθώσεις με την υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 16

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται οι υποχρεώσεις από μισθώσεις που αναγνωρίστηκαν σύμφωνα με το ΔΠΧΑ16 για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022.

Σύνολο υποχρεώσεων από δικαιώματα Χρήσης παγίων που αναγνωρίστηκε την 1η Ιανουαρίου 2021 με το ΔΠΧΑ 16	5.858
Μείον : Μικτά Μισθώματα που αποπληρώθηκαν στην Χρήση του 2021	(3.900)
Σύν: Τόκοι λειτουργικής μίσθωσης στην Χρήση του 2021	(17)
Σύνολο υποχρεώσεων από δικαιώματα Χρήσης παγίων την 31η Δεκεμβρίου 2021 με το ΔΠΧΑ 16	1.942

Οι άνω υποχρεώσεις διακρίνονται βάσει του Ισολογισμού σε:

Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από δικαιώματα χρήσης	-
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις από δικαιώματα χρήσης	1.942
Σύνολο υποχρεώσεων από δικαιώματα Χρήσης παγίων την 31η Δεκεμβρίου 2021 με το ΔΠΧΑ 16	1.942

Σύνολο υποχρεώσεων από δικαιώματα Χρήσης παγίων που αναγνωρίστηκε την 1η Ιανουαρίου 2022 με το ΔΠΧΑ 16	1.942
---	--------------

Μείον : Μικτά Μισθώματα που αποπληρώθηκαν στην Χρήση του 2022	(3.900,00)
Συν : Νέες Συμβάσεις Χρήσης 2022	11.351
Σύν: Τόκοι λειτουργικής μίσθωσης στην Χρήση του 2022	116
Σύνολο υποχρεώσεων από δικαιώματα Χρήσης παγίων την 31η Δεκεμβρίου 2022 με το ΔΠΧΑ 16	9.509

Οι άνω υποχρεώσεις διακρίνονται βάσει του Ισολογισμού σε:

Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από δικαιώματα χρήσης	5.797
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις από δικαιώματα χρήσης	3.712
Σύνολο υποχρεώσεων από δικαιώματα Χρήσης παγίων την 31η Δεκεμβρίου 2022 με το ΔΠΧΑ 16	9.509

11 Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις

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

Η συνολική μεταβολή στον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος είναι η παρακάτω:

ΑΘΗΝΑΪΚΕΣ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.
Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε
31 Δεκεμβρίου 2022 – Ποσά σε €

	31/12/2022	31/12/2021
Υπόλοιπο 1ης Ιανουαρίου	664.829	664.895
Επίπτωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων από κινήσεις χρήσης	112.408	(66)
Υπόλοιπο 31ης Δεκεμβρίου	777.237	664.829

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις (υποχρεώσεις προήλθαν από τα ακόλουθα:

	31/12/2022	31/12/2021
Επενδύσεις σε ακίνητα	752.269	629.395
Αναβαλλόμενο έσοδο	24.969	35.434
Σύνολο	777.237	664.829

12 Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις

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

	31/12/2022	31/12/2021
Ληφθείσες εγγυήσεις	280.498	249.127

13 Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις

	31/12/2022	31/12/2021
Υποχρεώσεις από Φόρο Προστιθέμενης Αξίας	5.875	22.735
Υποχρεώσεις από Φόρους και Τέλη Δήλωσης Φόρου Εισοδήματος	61.246	12.691
Υποχρεώσεις από Φόρο Μισθωτής Εργασίας και Εισφορά Αλληλεγγύης	667	661
ΕΝΦΙΑ		-
Φόρος Εργολάβων	373	-
Προμηθευτές εσωτερικού	36.892	8.989
Λοιπές Υποχρεώσεις	1.470	1.092
Προβλέψεις	1.351	1.057
Σύνολο	107.872	47.225

14 Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Δεσμεύσεις

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

Η Εταιρεία την περίοδο που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2022 μισθώνει ακίνητα με συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης ως γραφεία/Έδρα της. Το μηνιαίο μίσθωμα ανέρχεται σε 325 ευρώ.

ΑΘΗΝΑΪΚΕΣ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.
Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε
31 Δεκεμβρίου 2022 – Ποσά σε €

15 Έσοδα

	01/01/2022	01/01/2021
	-31/12/2022	-31/12/2021
Έσοδα από ενοίκια κτιρίων	649.692	659.718
Έσοδα από διαχείριση κτιρίων	66.848	52.138
Σύνολο	716.540	711.856

Τα έσοδα της Εταιρείας που προκύπτουν από ενοίκια κτιρίων, αφορούν στα μισθώματα που εισπράττει η Εταιρεία από τους μισθωτές των καταστημάτων που διατηρεί στο εμπορικό κέντρο Avenue και έχουν καθοριστεί από τις μεταξύ τους συμβάσεις. Οι ετήσιες αναπροσαρμογές των ενοικίων συνδέονται με τον ελληνικό Δ.Τ.Κ. και τα έσοδα από μισθώματα της Εταιρείας δεν υπόκεινται σε εποχιακές διακυμάνσεις. Επιπλέον ορισμένα μισθωτήρια συμβόλαια εμπεριέχουν και όρους μισθώματος βάσει ποσοστού καθαρών πωλήσεων των μισθωτών. Οι μειώσεις των μισθωμάτων λόγω Covid19 αποσβένονται στην διάρκεια της μισθωτικής περιόδου.

Τα έσοδα της Εταιρείας που προκύπτουν από διαχείριση κτιρίων, αφορούν στα έσοδα από κοινόχρηστα που εισπράττει η Εταιρεία από τους μισθωτές των καταστημάτων που διατηρεί στο εν λόγω εμπορικό κέντρο.

16 Λοιπά Λειτουργικά Έσοδα

	01/01/2022	01/01/2021
	-31/12/2022	-31/12/2021
Έσοδα από επιμερισμό κοινοχρήστων ενέργειας	36.726	19.776
Έσοδα από επιμερισμό κοινοχρήστων ύδρευσης	383	237
Σύνολο	37.110	20.013

17 Έξοδα Διοίκησης

	01/01/2022	01/01/2021
	-31/12/2022	-31/12/2021
Αμοιβές Μελών Δ.Σ.	(31.000)	(31.000)
Εισφορές ΕΦΚΑ από αμοιβές Δ.Σ.	(6.897)	(6.550)
Αμοιβές και Έξοδα Λοιπών Ελευθέρων Επαγγελματιών	(9.373)	(579)
Αμοιβές και Έξοδα Εκτιμητών	(2.400)	(2.360)
Αμοιβές και Έξοδα Ελεγκτών	(16.250)	(15.440)
Αμοιβές έκδοσης μισθοδοσίας	(1.808)	(1.200)
Αμοιβές Λογιστικών Υπηρεσιών	(30.000)	(30.000)
Σύνολο	(97.728)	(87.129)

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

18 Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα

	01/01/2022	01/01/2021
	-31/12/2022	-31/12/2021
Παροχές Τρίτων	(81.014)	(50.975)
Φόροι - Τέλη	(37.469)	(36.539)
Διάφορα έξοδα	(219.622)	(183.428)
Αποσβέσεις	(3.796)	(3.809)
Προβλέψεις	(294)	(451)
Σύνολο	(342.195)	(275.203)

19 Χρηματοοικονομικά Έσοδα και Έξοδα

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα και έξοδα αναλύονται ως εξής:

	01/01/2022	01/01/2021
	-31/12/2022	-31/12/2021
Χρηματοοικονομικά έσοδα		
Τόκοι καταθέσεων	-	61
Σύνολο	-	61
Χρηματοοικονομικά έξοδα		
Τόκοι Μισθώσεων	(116)	17
Έξοδα τραπεζών	(84)	(161)
Σύνολο	(200)	(144)

20 Φόρος Εισοδήματος

	01/01/2022	01/01/2021
	-31/12/2022	-31/12/2021
Φόρος εισοδήματος	(66.429)	(15.479)
Αναβαλλόμενος φόρος (Σημ.11)	(112.408)	66
Σύνολο Φόρου Εισοδήματος	(178.837)	(15.412)

Ο Ελληνικός συντελεστής φορολογίας για το 2022 ανέρχεται σε 22%.

21 Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη

Η Εταιρεία ελέγχεται από την η «Τράπεζα Eurobank Α.Ε.» (που εδρεύει στην Αθήνα), η οποία κατέχει το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας. Η Eurobank Ergasias Υπηρεσιών και Συμμετοχών Ανώνυμη Εταιρεία («Eurobank Holdings») είναι η μητρική εταιρεία της εταιρείας Τράπεζα Eurobank Α.Ε.

Την 31 Δεκεμβρίου 2022, το ποσοστό των κοινών μετοχών με δικαίωμα ψήφου της Eurobank Holdings που κατέχει το Ταμείο Χρηματοπιστωτικής Σταθερότητας (ΤΧΣ) ανέρχεται σε 1,40%. Το ΤΧΣ θεωρείται ότι ασκεί ουσιώδη επιρροή στην Τράπεζα βάσει των διατάξεων που προβλέπει ο Νόμος 3864/2010, όπως είναι σε ισχύ,

συμπεριλαμβανομένων των τροποποιήσεων βάσει του Νόμου 4941/2022, και την Τριμερή Σύμβαση Πλαισίου Συνεργασίας μεταξύ της Τράπεζας, της Eurobank Holdings και του ΤΧΣ, η οποία υπεγράφη την 23 Μαρτίου 2020 και τροποποιήθηκε την 3 Φεβρουαρίου 2022.

Το 2023, η Eurobank Holdings ανακοίνωσε την πρόθεσή της να υποβάλει προσφορά για την επαναγορά των 52,08 εκατ. μετοχών της (που αντιστοιχούν σε ποσοστό συμμετοχής 1,4% επί του μετοχικού της κεφαλαίου) οι οποίες επί του παρόντος κατέχονται από το ΤΧΣ, υπό την αίρεση της λήψης των απαιτούμενων εγκρίσεων από τις εποπτικές αρχές και τη Γενική Συνέλευση των μετόχων της. Ο Όμιλος Fairfax, ο οποίος κατέχει το 32,99% των δικαιωμάτων ψήφου επί των κοινών μετοχών της Eurobank Holdings την 31 Δεκεμβρίου 2022 (31 Δεκεμβρίου 2021: 33%) θεωρείται ότι ασκεί ουσιώδη επιρροή στην Eurobank Holdings και ως εκ τούτου και στη Τράπεζα.

Συνδεδεμένα Μέρη

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

	31/12/2022	31/12/2021
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		
Μητρική (Τράπεζα Eurobank A.E.)	1.377.625	999.241
	01/01/2022	01/01/2021
	-31/12/2022	-31/12/2021
Έξοδα Ενοικίων		
Μητρική (Τράπεζα Eurobank A.E.)	(3.900)	(3.900)
Διοικητικά Έξοδα		
Be Business Exchanges A.E.	(30.000)	(30.000)
Αμοιβές Μελών ΔΣ	(31.000)	(31.000)
Καθαρά Χρηματοοικονομικά Έξοδα		
Μητρική (Τράπεζα Eurobank A.E.)	(84)	(100)
Υποχρεώσεις		
BE Business Exchanges AE	(3.100)	(3.100)

22 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 31.12.2022 παραγράφηκαν οι χρήσεις που έληξαν μέχρι και την 31.12.2016.

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

Η Εταιρεία έχει λάβει πιστοποιητικό για τις χρήσεις 2019-2021 ενώ για την περίοδο που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 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.

Για τα εισοδήματα του φορολογικού έτους 2022 όπως και του έτους 2021 έχει εφαρμοστεί ο ισχύων φορολογικός συντελεστής 22%.

23 Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού

Πέρα των ήδη μνημονοθέντων γεγονότων, δεν υπάρχουν μεταγενέστερα των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 31.12.2022 γεγονότα που να αφορούν την Εταιρεία και τα οποία να έχουν σημαντική επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Αθήνα, 31 Οκτωβρίου 2023

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού
Συμβουλίου & Διευθύνων
Σύμβουλος

Παναγιώτης Πετρολέκας
Α.Δ.Τ. ΑΟ 572260

Ο Αντιπρόεδρος του
Διοικητικού Συμβουλίου

Γεώργιος Σπηλιόπουλος
Α.Δ.Τ. ΑΑ 008045

Ο Οικονομικός
Διευθυντής

Νικόλαος Χουντάλας
Α.Δ.Τ. ΑΖ 087641

Ο Λογιστής

Σταυρούλα Ποθητάκη
Α.Δ.Τ. ΑΡ 066234
Αριθμός αδείας, 126578 Α'