

**PIRAEUS PORT PLAZA 3 ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ
ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ
ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ**

**Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις
της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022 (1 Ιανουαρίου – 31 Δεκεμβρίου 2022)
Αρ. Γ.Ε.ΜΗ. 133241001000**

Φιλελλήνων 10 & Ξενοφώντος 13

Αθήνα

Περιεχόμενα

Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας	Σελ.	3
Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	Σελ.	7
Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	Σελ.	11
Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος	Σελ.	12
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	Σελ.	13
Κατάσταση Ταμειακών Ροών	Σελ.	14

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

1	Γενικές πληροφορίες	Σελ.	15
2	Βασικές λογιστικές αρχές	Σελ.	15
3	Λογιστικές πολιτικές	Σελ.	20
4	Διαχείριση Χρηματοοικονομικού κινδύνου	Σελ.	26
5	Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης	Σελ.	29
6	Επενδύσεις σε ακίνητα	Σελ.	30
7	Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	Σελ.	32
8	Πελάτες και απαιτήσεις	Σελ.	32
9	Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα	Σελ.	33
10	Μετοχικό κεφάλαιο και αποθεματικά	Σελ.	33
11	Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	Σελ.	33
12	Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	Σελ.	34
13	Δανεισμός	Σελ.	34
14	Έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις	Σελ.	35
15	Άμεσα έξοδα και φόροι σχετιζόμενα με Επενδύσεις σε Ακίνητα	Σελ.	35
16	Λοιπά έξοδα και έσοδα	Σελ.	35
17	Χρηματοοικονομικά Έσοδα και Έξοδα	Σελ.	36
18	Φόρος Εισοδήματος	Σελ.	36
19	Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	Σελ.	36
20	Υποχρεώσεις από μισθώσεις με την υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 16	Σελ.	38
21	Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις	Σελ.	38
22	Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού	Σελ.	39

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

«PIRAEUS PORT PLAZA 3 ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ»

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 2022 (01.01.2022 έως 31.12.2022) καθώς και τις επεξηγήσεις μας πάνω σε αυτές.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2022 έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την ισχύουσα Εταιρική Νομοθεσία και τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.), τα οποία έχουν εγκριθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων και έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή (ΕΕ), και ειδικότερα με τα πρότυπα και τις διερμηνείες που έχουν εκδοθεί και είναι σε ισχύ κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων ή έχουν εφαρμοστεί, νωρίτερα από την ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής τους.

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

Δραστηριότητα της Εταιρείας

Η Εταιρεία στη χρήση 2016 προέβη σε αγορά ακινήτου στον Δήμο Πειραιά, επί της οδού Γραβιάς, συνολικής δομημένης επιφάνειας 36.207,18 τ.μ. και επί οικοπέδου συνολικής έκτασης 6.902,51 τ.μ.

Επί του ανωτέρου ακινήτου, η Εταιρεία έχει ολοκληρώσει τις μετασκευές των κτιρίων Α' επιφάνειας 13.199 τ.μ., Β' επιφάνειας 12.955 τ.μ. και Γ' επιφάνειας 9.572 τ.μ. σε κτίρια γραφείων καθώς και του υφιστάμενου διατηρητέου κτιρίου Δ' Επιφάνειας 6.888 τ.μ. και έχει υπογράψει συμφωνητικά μίσθωσής με τις εταιρείες «TELEPERFORMANCE HELLAS», «Alpha Bank A.E.» & «Τράπεζα Eurobank A.E.».

Ανασκόπηση οικονομικών αποτελεσμάτων της Εταιρείας

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

1. Ο κύκλος εργασιών της Εταιρείας διαμορφώθηκε στα €3.956.279 έναντι €3.843.118 στην χρήση 2021 παρουσιάζοντας αύξηση 6%.
2. Τα αποτελέσματα από αναπροσαρμογή επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία ανήλθαν σε κέρδος €1.868.672 έναντι κερδών €2.608.446 στη χρήση 2021. Οι επενδύσεις σε ακίνητα έχουν αποτιμηθεί με τη μέθοδο της εύλογης αξίας από τον ανεξάρτητο εκτιμητή An International Associate of Savills. Επιπλέον, τα έξοδα σχετιζόμενα με τα ακίνητα παρουσίασαν 15% αύξηση σε ετήσια βάση και ανήλθαν στα €361.974 ενώ την προηγούμενη χρήση ήταν €315.958.
3. Τα χρηματοοικονομικά έξοδα ανήλθαν στα €556.203 μειωμένα κατά 31% σε σχέση με την χρήση 2021.
4. Τα καθαρά αποτελέσματα προ φόρων, βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, στη χρήση 2022 ήταν κέρδη ύψους € 4.845.818 έναντι κερδών €5.260.444 το 2021, μείωση 8% λόγω της αναπροσαρμογής των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία.
5. Το μετά φόρων καθαρό αποτέλεσμα της χρήσης ανήλθε στα €3.781.785 έναντι κερδών το 2021 €4.477.979 και προστέθηκε στα Ίδια Κεφάλαια της Εταιρείας που την 31/12/2022 ανήλθαν σε €34.002.930 (31/12/2021: €30.221.145).

PIRAEUS PORT PLAZA 3

Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε

31 Δεκεμβρίου 2022 – Ποσά σε €

Βασικοί Δείκτες

	31/12/2022	31/12/2021
Κυκλοφορούν Ενεργητικό Σύνολο Ενεργητικού	9%	6%
Μη Κυκλοφορούν Ενεργητικό Σύνολο Ενεργητικού	91%	94%
Κυκλοφορούν Ενεργητικό Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	20%	12%
Ίδια Κεφάλαια Σύνολο υποχρεώσεων	84%	76%
Κέρδη προ φόρων Ίδια Κεφάλαια	14%	17%
Σύνολο Λειτουργικών Εξόδων Σύνολο Λειτουργικών Εσόδων	7%	6%

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, εντεινοντας 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 εταιρών 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 χαρακτηριστικό 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.

PIRAEUS PORT PLAZA 3

Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε

31 Δεκεμβρίου 2022 – Ποσά σε €

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

Προοπτικές για το 2023

Η Εταιρεία θα συνεχίσει να εφαρμόζει μια συγκροτημένη στρατηγική στη διαχείριση της ακίνητης περιουσίας που κατέχει με σκοπό την κατά το δυνατόν μεγαλύτερη απόδοση των κεφαλαίων που έχουν.

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 επιπτώσεων 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.

Κύριοι Μέτοχοι,

Σας παρακαλούμε να εγκρίνετε τις υποβαλλόμενες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 1.1.2022 έως 31.12.2022.

Αθήνα, 28 Ιουλίου 2023

Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου
και Διευθύνων Σύμβουλος

Φίλιππος Καραμανώλης

Ο Αντιπρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Δήμος Καπουνιαρίδης

KPMG Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε.

Στρατηγού Τόμπρα 3

153 42 Αγία Παρασκευή

Ελλάδα

Τηλέφωνο: +30 210 60 62 100

Φαξ: +30 210 60 62 111

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή

Προς τους Μετόχους της

PIRAEUS PORT PLAZA 3 ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ

ΑΚΙΝΗΤΩΝ, ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της PIRAEUS PORT PLAZA 3 ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ (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 PIRAEUS PORT PLAZA 3 ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ 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.

PIRAEUS PORT PLAZA 3

Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε

31 Δεκεμβρίου 2022 – Ποσά σε €

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 καθιστάται 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 PIRAEUS PORT PLAZA 3 ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου.

PIRAEUS PORT PLAZA 3
Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε
31 Δεκεμβρίου 2022 – Ποσά σε €

Αθήνα, 28 Ιουλίου 2023
KPMG Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε.
ΑΜ ΣΟΕΛ 114

Σοφία Ανυφαντάκη, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
ΑΜ ΣΟΕΛ 35841

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

		31 Δεκεμβρίου 2022	31 Δεκεμβρίου 2021
<u>Σημείωση</u>			
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Επενδύσεις σε ακίνητα	6	67.786.372	65.907.200
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	7	2.952	13.076
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις		17.574	17.574
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού		67.806.898	65.937.849
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	8	847.917	949.622
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	9	6.015.363	3.079.169
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού		6.863.280	4.028.791
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		74.670.178	69.966.640
ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μετοχικό κεφάλαιο	10	4.247.000	4.247.000
Αποθεματικά	10	8.238.431	8.049.444
Αποτελέσματα εις νέον		21.517.499	17.924.701
Σύνολο καθαρής θέσης		34.002.930	30.221.145
Υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δανεισμός	13	1.750	14.213
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	11	6.072.885	5.283.267
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		6.074.635	5.297.480
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		274.415	-
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	12	779.606	933.685
Δανεισμός	13	33.538.592	33.514.331
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		34.592.613	34.448.015
Σύνολο υποχρεώσεων		40.667.248	39.745.495
ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		74.670.178	69.966.640

Οι σημειώσεις στις σελίδες 15 έως 39 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάστασή Συνολικού Εισοδήματος

<u>Σημείωση</u>	01/01- 31/12/2022	01/01- 31/12/2021	
Έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις	14	3.956.279	3.843.118
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε ευλογη αξία	6	1.868.672	2.608.446
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	15	(361.974)	(315.958)
Αποσβέσεις		(1.695)	(2.210)
Λοιπά έσοδα/(έξοδα)	16	(59.261)	(66.367)
Λειτουργικά Κέρδη /Ζημίες		5.402.021	6.067.030
Χρηματοοικονομικά έσοδα	17	-	-
Χρηματοοικονομικά έξοδα	17	(556.203)	(806.586)
Χρηματοοικονομικά έξοδα καθαρά		(556.203)	(806.586)
Κέρδη/ (Ζημίες) προ φόρων		4.845.818	5.260.444
Φόρος εισοδήματος	18	(1.064.034)	(782.465)
Κέρδη/ (Ζημίες) χρήσης		3.781.785	4.477.979

Οι σημειώσεις στις σελίδες 15 έως 39 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

PIRAEUS PORT PLAZA 3**Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε
31 Δεκεμβρίου 2022 – Ποσά σε €****Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων**

	Μετοχικό κεφάλαιο	Τακτικό αποθεματικό	Αποθεματικά υπέρ το άρτιον	Αποτελέσματα εις νέο	Σύνολο
Υπόλοιπο 1ης Ιανουαρίου 2021	3.607.000	340.787	4.943.500	13.651.879	22.543.166
Κέρδη μετά από φόρους	-	-	-	4.477.979	4.477.979
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	640.000	-	2.560.000	-	3.200.000
Μεταφορές αποθεματικών	-	205.157	-	(205.157)	-
Υπόλοιπο 31ης Δεκεμβρίου 2021	4.247.000	545.944	7.503.500	17.924.701	30.221.145
Υπόλοιπο 1ης Ιανουαρίου 2022	4.247.000	545.944	7.503.500	17.924.701	30.221.145
Κέρδη μετά από φόρους	-	-	-	3.781.785	3.781.785
Μεταφορές αποθεματικών	-	188.987	-	(188.987)	-
Υπόλοιπο 31ης Δεκεμβρίου 2022	4.247.000	734.931	7.503.500	21.517.499	34.002.930
	Σημ. 10		Σημ. 10		

Οι σημειώσεις στις σελίδες 15 έως 39 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

PIRAEUS PORT PLAZA 3

**Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε
31 Δεκεμβρίου 2022 – Ποσά σε €**

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

<u>Σημείωση</u>	31 Δεκεμβρίου 2022	31 Δεκεμβρίου 2021
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		
Κέρδη προ φόρων	4.845.818	5.260.444
<i>Προσαρμογές σε σχέση με τις εξής συναλλαγές :</i>		
Αποσβέσεις	1.695	2.210
Προβλέψεις	77	186
Καθαρό κέρδος/ζημιά από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(1.868.672)	(2.608.446)
Τόκοι και συναφή έξοδα	556.203	806.586
Άλλα μη ταμειακά έξοδα/ έσοδα	111.754	37.018
<i>Κέρδος εκμετάλλευσης πριν από τις μεταβολές του κεφαλαίου κίνησης</i>	3.646.875	3.497.997
(Αύξηση)/Μείωση απαιτήσεων από πελάτες και λοιπούς λ/σμούς	(11.713)	461.106
Αύξηση/(Μείωση) τρεχουσών υποχρεώσεων (πλήν τραπεζών)	(154.079)	(652.254)
Καθαρές ταμειακές εισροές από λειτουργικές δραστηριότητες	3.481.083	3.306.849
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		
Αποπληρωμή δανεισμού	-	(33.333.516)
Δάνεια αναληφθέντα	-	33.500.000
Αποπληρωμή υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις	(1.632)	(1.962)
Καθαρές ταμειακές εκροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	(1.632)	164.522
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		
Αγορές επενδυτικών πάγιων περιουσιακών στοιχείων	6 (10.500)	(59.554)
Τόκοι ομολογιακών δανείων πληρωθέντες	(532.681)	(424.541)
Καθαρές ταμειακές εισροές από επενδυτικές δραστηριότητες	(543.181)	(484.095)
Καθαρή αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	2.936.271	2.987.276
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	9 3.079.355	92.079
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου	9 6.015.626	3.079.355

Οι σημειώσεις στις σελίδες 15 έως 39 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

1. Γενικές πληροφορίες

Η εταιρεία PIRAEUS PORT PLAZA 3 ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ (στο εξής αναφερόμενη ως «Εταιρεία») με διακριτικό τίτλο PIRAEUS PORT PLAZA 3 που εδρεύει στο Δήμο Αμαρουσίου έχει ως κύριο αντικείμενό της την αγορά ή καθ' οιοδήποτε τρόπο απόκτηση πάσης φύσεως ακινήτων σε όλες τις περιοχές της χώρας με σκοπό την ανάπτυξη αυτών, την διαχείριση και εκμετάλλευση τους και συγκεκριμένα την πώληση, μίσθωση, παραχώρηση χρήσης, διαχείριση ή με οποιοδήποτε τρόπο εκμετάλλευση ιδιόκτητων ακινήτων καθώς επίσης και την ανέγερση, ανακατασκευή, λειτουργία και εκμετάλλευση ξενοδοχειακών μονάδων, καταλυμάτων, ξενώνων νεότητας και εν γένει τουριστικών εγκαταστάσεων. Η Εταιρεία ιδρύθηκε με τη νομική μορφή της ανώνυμης εταιρείας και είναι εγγεγραμμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο με αριθμό ΓΕΜΗ 133241001000. Η διεύθυνση της έδρας της Εταιρείας είναι στην οδό Φιλελλήνων 10 & Ξενοφώντος 13, Αθήνα.

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας κατά την 31.12.2021 ανέρχεται στο ποσό των τεσσάρων εκατομμυρίων διακοσίων σαράντα επτά χιλιάδων ευρώ (€4.247.000) διαιρούμενο σε τετρακόσιες είκοσι τέσσερις χιλιάδες επτακόσιες (424.700) κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας δέκα ευρώ (€10,00) η κάθε μία με το αποθεματικό υπέρ το άρτιο να διαμορφώνεται στα επτά εκατομμύρια πεντακόσιες τρεις χιλιάδες πεντακόσια ευρώ (€7.503.500).

Στις 24.02.2022 υπογράφηκε μεταξύ της εταιρείας MACOLIQ HOLDINGS LIMITED και της Τράπεζας Eurobank A.E συμφωνητικό μεταβίβασης μετοχών. Το συμφωνητικό μεταβίβασης αφορά στην πώληση 216.597 χιλ. τίτλων μετοχών της Εταιρείας μας "PIRAEUS PORT PLAZA 3 ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ" που είχε στην αποκλειστική κυριότητά της η εταιρεία MACOLIQ HOLDINGS LIMITED και οι οποίες αντιπροσωπεύουν το 51% του συνολικού μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

Οι παρούσες Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2022, έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 28 Ιουλίου 2023 και τελούν υπό την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων.

2. Βασικές λογιστικές αρχές

Οι βασικές λογιστικές αρχές που εφαρμόστηκαν κατά τη σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων αναφέρονται παρακάτω :

2.1 Πλαίσιο σύνταξης των οικονομικών 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 Διεργητικών Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΕΔΔΠΧΑ) που έχουν εκδοθεί και είναι σε ισχύ κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων ή έχουν εφαρμοστεί, νωρίτερα από την ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής τους.

Οι 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 στην χρήση 2022 λαμβάνοντας υπόψη τις τροποποιήσεις των ΔΠΧΑ όπως αυτές περιγράφονται στην ενότητα 2.2 «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 ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, καθώς και τα υπόλοιπα των εσόδων και εξόδων της περιόδου αναφοράς. Παρά το γεγονός ότι οι εκτιμήσεις αυτές βασίζονται στη βέλτιστη γνώση της Διοίκησης σχετικά με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες, τα πραγματικά αποτελέσματα ενδέχεται να διαφέρουν.

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

Πρόσφατες εξελίξεις και αβεβαιότητες αναφορικά με το μακροοικονομικό περιβάλλον

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 εταιριών 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 – ΤΡΙ») 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 αποτελέσματος 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.

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 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 δραστηριότητά 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 που υιοθετήθηκαν από την Εταιρεία

Οι ακόλουθες τροποποιήσεις σε πρότυπα, που είναι σχετικές με τις δραστηριότητες της Εταιρείας, όπως εκδόθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (ΣΔΛΠ) και υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ), είναι σε ισχύ από την 1η Ιανουαρίου 2022:

ΔΠΧΑ 3, Τροποποιήσεις, Παραπομπή στο Εννοιολογικό Πλαίσιο

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

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

Η υιοθέτηση 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 μίσθιου, 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 κόσθη καθώς και μια κατανομή από τα υπόλοιπα κόσθη που σχετίζονται άμεσα με την εκπλήρωση της σύμβασης. Τα γενικά και διοικητικά κόσθη 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

3. Λογιστικές πολιτικές

3.1 Συναλλαγματικές μετατροπές

(α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης

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

(β) Συναλλαγές και υπόλοιπα

Οι συναλλαγές σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα με τις ισοτιμίες που ισχύουν κατά την ημερομηνία των συναλλαγών ή της αποτίμησης όταν τα στοιχεία επανεκτιμώνται. Κέρδη και ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές οι οποίες προκύπτουν από την τακτοποίηση τέτοιων συναλλαγών και από τη μετατροπή των νομισματικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων που εκφράζονται σε ξένο νόμισμα με τις ισχύουσες ισοτιμίες κατά την ημερομηνία αναφοράς, καταχωρούνται στα αποτελέσματα.

3.2 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 οικόπεδα 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 31η Δεκεμβρίου 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 του 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 προκύπτει 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.

3.3 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.

3.4 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

α. Χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού - ταξινόμηση και επιμέτρηση

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

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

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

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

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

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

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

β. Απομείωση των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού

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

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

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

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 ζημίας 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

3.5 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.

3.6 Τρέχων και Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος

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

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

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

3.7 Μετοχικό Κεφάλαιο και Αποθεματικό Υπέρ το Άρτιο

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

3.8 Μισθώσεις

α) Περιπτώσεις στις οποίες η εταιρεία είναι μισθωτής

3.8.1 Δικαιώματα χρήσης παγίων

Η Εταιρεία αναγνωρίζει δικαιώματα χρήσης παγίων στην έναρξη της μίσθωσης (την ημερομηνία που το περιουσιακό στοιχείο είναι διαθέσιμο προς χρήση). Τα δικαιώματα χρήσης παγίων επιμετρούνται στο κόστος τους, μειωμένο κατά τη συσσωρευμένη απόσβεση και την απομείωση της αξίας τους και προσαρμοσμένο κατά την επαναμέτρηση των αντίστοιχων υποχρεώσεων μισθώσεων. Το κόστος των δικαιωμάτων χρήσης παγίων συμπεριλαμβάνει το ποσό των υποχρεώσεων μισθώσεων που έχουν 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.

3.8.2 Υποχρεώσεις μισθώσεων

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

PIRAEUS PORT PLAZA 3

Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε

31 Δεκεμβρίου 2022 – Ποσά σε €

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.

3.9 Αναγνώριση εσόδων-εξόδων

Η αναγνώριση των εσόδων γίνεται ως εξής :

α) Έσοδα από ενοίκια

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

β) Τα έξοδα προέρχονται από αμοιβές τρίτων, φόρους σχετιζόμενους με τα ακίνητα και κυρίως από τόκους και έξοδα του ομολογιακού δανείου. Η αναγνώριση των εξόδων στην κατάσταση αποτελεσμάτων γίνεται σε δεδουλευμένη βάση κατά τη δημιουργία της υποχρέωσης ή πρόβλεψης για το διάστημα μέσα στη χρήση του 2021 που αφορά.

3.10 Διανομή μερίσματος

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

3.11 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.

4. Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου

4.1 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.

PIRAEUS PORT PLAZA 3

Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε

31 Δεκεμβρίου 2022 – Ποσά σε €

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 **Error! Reference source not found.**). 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:

PIRAEUS PORT PLAZA 3

Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε

31 Δεκεμβρίου 2022 – Ποσά σε €

	2022			
	Έως 3 μήνες	3-12 μήνες	Άνω του 1 έτους	Σύνολο
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
Πελάτες και λοιπές απατήσεις	22.883	42.028	783.006	847.917
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	6.015.363	-	-	6.015.363
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ				
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	-	1.750	1.750
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	-	779.606	-	779.606
Δανεισμός	-	33.538.592	-	33.538.592
	2021			
	Έως 3 μήνες	3-12 μήνες	Άνω του 1 έτους	Σύνολο
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
Πελάτες και λοιπές απατήσεις	9.175	88.624	851.822	949.622
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	3.079.169	-	-	3.079.169
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ				
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	-	14.213	14.213
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	-	933.685	-	933.685
Δανεισμός	-	33.514.331	-	33.514.331

4.2 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:

		2022	2021
	Σημ.		
Σύνολο δανεισμού	13	33.540.342	33.528.544
Μείον : Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	9	6.015.363	3.079.169
Καθαρός δανεισμός		27.524.979	30.449.374
Ίδια κεφάλαια		34.002.930	30.221.145
Συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια		61.527.908	60.670.519
Συντελεστής μόχλευσης		44,74%	50,19%

4.3 Προσδιορισμός των εύλογων αξιών

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

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.

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

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

6. Επενδύσεις σε ακίνητα

	2022	2021
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	65.907.200	63.239.200
Κόστος εργασιών σε υφιστάμενα ακίνητα	10.500	59.554
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	1.868.672	2.608.446
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	67.786.372	65.907.200

Στις 24 Ιουνίου 2016 η Εταιρεία απέκτησε ακίνητο στον Δήμο Πειραιά συνολικής δομημένης επιφάνειας 36.207,18 τετραγωνικών μέτρων επί οικοπέδου συνολικής έκτασης 6.902,51 τετραγωνικών μέτρων. Το εν λόγω ακίνητο επί της ουσίας αποτελείται από τέσσερα (4) κτίρια μαζί με βοηθητικούς χώρους τα οποία μισθώνει και εισπράττει ενοίκια.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτιμώνται στην εύλογη αξία βάσει εκτιμήσεων της Διοίκησης της Εταιρείας οι οποίες στηρίζονται σε έκθεση ανεξάρτητου εκτιμητή. Στην εκτίμηση για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα, έχει ληφθεί υπ' όψη η βέλτιστη χρήση του επενδυτικού ακινήτου, δεδομένης της νομικής του κατάστασης, των τεχνικών χαρακτηριστικών του και των επιτρεπόμενων χρήσεων. , ο υπολογισμός της εύλογης αξίας των ακινήτων της Εταιρείας βασίστηκε σε δύο μεθόδους ήτοι τη συγκριτική μέθοδο και τη μέθοδο των προ εξοφλημένων ταμειακών ροών. Την 31η Δεκεμβρίου 2022, οι επενδύσεις σε ακίνητα της Εταιρείας αποτιμήθηκαν από τον ανεξάρτητο εκτιμητή An international Associate Savills. Οι μέθοδοι αποτίμησης που χρησιμοποιήθηκαν εμπίπτουν στο επίπεδο ιεραρχίας 3, όπως αυτά περιγράφονται ανωτέρω.

Οι κυριότερες παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν για την εκτίμηση βάσει της μεθόδου των Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών Εσόδου την 31.12.2022 είναι οι παρακάτω:

- Προεξοφλητικό επιτόκιο (discount rate): 8,75%
- Συντελεστής κεφαλαιοποίησης στο τέλος της επενδυτικής περιόδου (exit cap rate): 7,25%
- Μέσος μακροπρόθεσμος συντελεστής αύξησης ενοικίου αγοράς: 1,50%

PIRAEUS PORT PLAZA 3

Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε

31 Δεκεμβρίου 2022 – Ποσά σε €

Οι κυριότερες παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν για την εκτίμηση βάσει της μεθόδου της αγοράς την 31.12.2022 είναι οι παρακάτω:

Γραφεία κτιρίου Α	€ 2.500/m ²
Γραφεία κτιρίου Β	€ 2.500/m ²
Γραφεία κτιρίου D	€ 2.500/m ²
Retail GF	€ 3.200/m ²
Retail Basement	€ 640/m ²
Parking κτιρίου Γ	€ 0/χώρο

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 €1.682.948 χαμηλότερη ή €1.758.078 υψηλότερη.

Τα κέρδη από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία ποσού € 1.868.672 αναγνωρίστηκαν στα αποτελέσματα της χρήσης.

Η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη σε κίνδυνο της μεταβολής της υπολειμματικής αξίας των επενδυτικών ακινήτων κατά τη λήξη των εν ενεργεία μισθώσεων. Η Εταιρεία ελαχιστοποιεί την έκθεσή της στον κίνδυνο αυτό, καθώς στοχεύει να επιτυγχάνει μακροπρόθεσμες λειτουργικές μισθώσεις με μισθωτές υψηλής πιστοληπτικής ικανότητας.

PIRAEUS PORT PLAZA 3

Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε
31 Δεκεμβρίου 2022 – Ποσά σε €

7. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Σύνολο υποχρεώσεων από δικαιώματα χρήσης παγίων που αναγνωρίστηκε την 1 Ιανουαρίου 2021 με το ΔΠΧΑ 16	Σημ.	Δικαιώματα από μισθώσεις ακινήτων
Αξία κτήσης :		
Υπόλοιπο την 1η Δεκεμβρίου 2021		19.684
Προσθήκες		-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021		19.684
Αποσβέσεις		
Υπόλοιπο την 1η Δεκεμβρίου 2021		4.398
Αποσβέσεις Χρήσης		2.210
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021		6.608
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2021	7	13.076
		Δικαιώματα από μισθώσεις ακινήτων
Αξία κτήσης :		
Υπόλοιπο την 1η Δεκεμβρίου 2022		19.684
Διαγραφές		(19.684)
Προσθήκες		3.542
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022		3.542
Αποσβέσεις		
Υπόλοιπο την 1η Δεκεμβρίου 2022		6.608
Διαγραφές		(7.713)
Αποσβέσεις Χρήσης		1.695
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022		590
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2022	7	2.952

Τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης αφορούν μίσθωση χώρου γραφείων για την έδρα της Εταιρείας.

Για την υποχρέωση από την μίσθωση και τα ποσά που αναγνωρίστηκαν στα αποτελέσματα κατά την διάρκεια των χρήσεων 2022 & 2021 βλέπε σχετικά σημείωση 13.

8. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

	2022	2021
Πελάτες εσωτερικού	-	9.175
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο	930	-
Έξοδα επόμενων χρήσεων	113.487	106.259
Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα	733.500	834.187
Σύνολο	847.917	949.622

Τα έσοδα χρήσεως εισπρακτέα αφορούν το αναβαλλόμενο έσοδο από την περίοδο χάριτός όπου η Εταιρεία δεν εισέπραττε μισθώματα βάση σύμβασης (Rent free). Επίσης το αναβαλλόμενο έσοδο λόγω έκπτωσης ενοικίου 40% λόγω covid 19 από την νομοθεσία.

PIRAEUS PORT PLAZA 3

Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε
31 Δεκεμβρίου 2022 – Ποσά σε €

9. Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα

Για σκοπούς σύνταξης της κατάστασης ταμειακών ροών, ως ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα νοούνται τα ακόλουθα υπόλοιπα τα οποία έχουν λήξη μικρότερη των 90 ημερών.

	2022	2021
Ταμείο	247	247
Τραπεζικές καταθέσεις	6.015.379	3.079.109
Απομείωση τραπεζικών καταθέσεων βάση το IFRS 9	(263)	(186)
Σύνολο	6.015.363	3.079.169

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα της Εταιρείας εκφράζονται σε ευρώ.

10. Μετοχικό κεφάλαιο και Αποθεματικά

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ολοσχερώς καταβλημένο ανέρχεται την 31.12.2022 στο ποσό των €4.247.000,00 διαιρούμενο σε 424.700 κοινές μετοχές ονομαστικής αξίας €10,00 έκαστην.

	Μετοχικό κεφάλαιο	Τακτικό αποθεματικό	Αποθεματικά υπέρ το άρτιο	Σύνολο €
Υπόλοιπο 1ης Ιανουαρίου 2021	3.607.000	340.787	4.943.500	8.891.287
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	640.000	-	2.560.000	3.200.000
Μεταφορά αποθεματικών	-	205.157	-	205.157
Υπόλοιπο 31ης Δεκεμβρίου 2021	4.247.000	545.944	7.503.500	12.296.444
Υπόλοιπο 1ης Ιανουαρίου 2022	4.247.000	545.944	7.503.500	12.296.444
Μεταφορά αποθεματικών	-	188.987	-	188.987
Υπόλοιπο 31ης Δεκεμβρίου 2022	4.247.000	734.931	7.503.500	12.485.431

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.

Έτσι το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας κατά την 31.12.2022 ανέρχεται στο ποσό των τεσσάρων εκατομμυρίων διακοσίων σαράντα επτά χιλιάδων ευρώ (€4.247.000) διαιρούμενο σε τετρακόσιες είκοσι τέσσερις χιλιάδες επτακόσιες (424.700) κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας δέκα ευρώ (€10,00) η κάθε μία με το αποθεματικό υπέρ το άρτιο να διαμορφώνεται στα επτά εκατομμύρια πεντακόσιες τρεις χιλιάδες πεντακόσια ευρώ (€7.503.500).

11. Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις

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

Αναβαλλόμενος φόρος

	Σημ.	2022	2021
Υπόλοιπο 1ης Ιανουαρίου		(5.283.267)	(4.500.801)
Επίπτωση στην κατάσταση	18	(789.619)	(782.465)
Υπόλοιπο 31ης Δεκεμβρίου		(6.072.885)	(5.283.267)

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απατήσεις (υποχρεώσεις) προήλθαν από τα κάτωθι:

	2022	Μεταβολή	2021
Επενδύσεις σε ακίνητα	(5.884.467)	(790.720)	(5.093.748)
Λοιπές απαιτήσεις	(167.227)	21.981	(189.207)
Δανεισμός	(21.191)	(1.187)	(20.005)
Φορολογικές ζημιές	-	(19.693)	19.693
	(6.072.885)	(789.619)	(5.283.267)

12. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

	2022	2021
Προμηθευτές	5.626	26.849
Προκαταβολές πελατών	675.694	817.546
Υποχρεώσεις για φόρους και τέλη	81.695	75.998
Έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα	16.591	-
Έσοδα επόμενων χρήσεων	-	13.291
Σύνολο	779.606	933.685
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	779.606	933.685
Σύνολο	779.606	933.685

Οι προκαταβολές πελατών αφορούν προκαταβολή μισθωμάτων, όπως αυτή έχει οριστεί στο συμφωνητικό μίσθωσης που έχει συναφθεί, η οποία θα συμψηφιστεί με τα συμφωνηθέντα μισθώματα κατά την διάρκεια της μίσθωσης.

13. Δανεισμός

	2022	2021
Μακροπρόθεσμος δανεισμός		
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	1.750	14.213
Σύνολο Μακροπρόθεσμου δανεισμού	1.750	14.213
Βραχυπρόθεσμος δανεισμός		
Ομολογιακά δάνεια	33.500.000	33.500.000
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	1.217	-
Πρόβλεψη τόκων Ομολογιακού δανείου	37.375	-
Σύνολο Βραχυπρόθεσμου δανεισμού	33.538.592	33.500.000
Σύνολο δανεισμού	33.540.342	33.514.213

PIRAEUS PORT PLAZA 3

Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε

31 Δεκεμβρίου 2022 – Ποσά σε €

Την 9.2.2021 η Εταιρεία εξέδωσε κοινό ομολογιακό δάνειο συνολικού ύψους € 33.500.00,00 , διαιρούμενου σε έως 33.500.000 ανώνυμες ομολογίες, ονομαστικής αξίας €1 εκάστη, διάρκειας έως ένα (1) έτος από την πρώτη έκδοση και ομολογιούχου την Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E. Το ομολογιακό δάνειο είναι κυμαινόμενου επιτοκίου Euribor 3m + 1,4% μέχρι 01.01.2022. Για το χρονικό διάστημα 01.01.2022 έως 01.01.2023 ισούται με μια εκατοστιαία μονάδα και τριάντα εκατοστά της εκατοστιαίας μονάδας (1,30%) ετησίως.

Στο πρόγραμμα του κοινού ομολογιακού δανείου δεν περιλαμβάνονται Δείκτες συμμόρφωσης, οι οποίοι θα πρέπει τηρούνται με ημερομηνία αναφοράς 31/12/2022.

14. Έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις

Από την εκμίσθωσή του κτιρίου Α η Εταιρεία αναγνώρισε για τη χρήση 2022 έσοδο από λειτουργικές μισθώσεις ποσού € 4.068.033, έξοδο από rent free period €97.004 και έξοδο λόγω εκπτώσεων από covid 40% ποσού €14.750. Η Εταιρεία δεν αναγνώρισε κατά την διάρκεια της χρήσης έσοδο από κυμαινόμενα μισθώματα.

15. Άμεσα έξοδα και φόροι σχετιζόμενα με Επενδύσεις σε Ακίνητα

	2022	2021
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	1.050	72.471
Φόροι σχετιζόμενοι με το ακίνητο	360.924	243.487
Σύνολο	361.974	315.958

16. Λοιπά έξοδα και έσοδα

	2022	2021
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	29.772	63.347
Φόροι -τέλη	4.907	-
Λοιπά έξοδα	25.731	4.105
Λοιπά έσοδα	1.148	1.085
Σύνολο	59.261	66.367

17. Χρηματοοικονομικά Έσοδα και Έξοδα

	2022	2021
Τόκοι και έξοδα ομολογιακών δανείων	555.725	805.544
Τόκοι μισθώσεων	478	1.041
Χρηματοοικονομικό κόστος	556.203	806.586
Χρηματοοικονομικό κόστος-καθαρό	556.203	806.586

Η αύξηση των τόκων και των εξόδων ομολογιακών δανείων οφείλεται στο γεγονός ότι στην χρήση 2020 οι τόκοι κεφαλαιοποιούνταν ενώ στην χρήση 2021 εξοδοποιούνται. Η εξοδοποίηση αυτή είχε αποτέλεσμα την αύξηση των τόκων του 2021 κατά € 300.000 περίπου και εξηγεί και την απόκλιση που παρατηρείται 2022/2021.

18. Φόρος εισοδήματος

Τα ποσά των φόρων που επιβάρυναν τα αποτελέσματα της Εταιρείας, έχουν ως εξής:

	Σημ.	2022	2021
Φόρος εισοδήματος χρήσης		274.415	-
Αναβαλλόμενη φορολογία	11	789.619	782.465
Σύνολο εξόδου από φόρους		1.064.034	782.465

Ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος νομικών προσώπων στην Ελλάδα έχει ορισθεί στο 22% για το έτος 2022 με βάση το άρθρο 58 του Κ.Φ.Ε. (ν. 4172/2013, Α' 167).

19. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

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

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 καθώς και τα υπόλοιπα 31 Δεκεμβρίου 2022 είναι τα ακόλουθα:

	2022	2021
Ταμειακά διαθέσιμα και		
Τράπεζα Eurobank ΑΕ	6.015.307	2.973.764
	6.015.307	2.973.764
Απαιτήσεις		
Τράπεζα Eurobank ΑΕ	445.984	501.697
	445.984	501.697
Υποχρεώσεις		
Τράπεζα Eurobank ΑΕ	37.375	14.331
BE BUSINESS EXCHANGES ΑΕ	1.860	1.860
Σύνολο	39.235	16.191
Δάνεια από συνδεδεμένα μέρη		
Τράπεζα Eurobank ΑΕ (Σημ. 13)	33.500.000	33.500.000
Σύνολο	33.500.000	33.500.000
Έσοδα - Έξοδα		
	2022	2021
Έξοδα από τόκους		
Τράπεζα Eurobank ΑΕ	555.725	419.642
Σύνολο	555.725	419.642
Έσοδα από ενοίκια		
Τράπεζα Eurobank ΑΕ	1.722.015	1.636.210
Σύνολο	1.722.015	1.636.210
Χρηματοοικονομικά έξοδα		
Τράπεζα Eurobank ΑΕ	624	-
Σύνολο	624	-
Λοιπά έξοδα		
Τράπεζα Eurobank ΑΕ	249	-
BE BUSINESS EXCHANGES ΑΕ	18.000	15.000
Σύνολο	18.249	15.000

20. Υποχρεώσεις από μισθώσεις με την υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 16

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται οι υποχρεώσεις από μισθώσεις που αναγνωρίστηκαν σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 16 για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022 και 2021 αντίστοιχα. Η επίδραση από την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 16 την 1η Ιανουαρίου 2022/2021 (αύξηση/(μείωση)) έχει ως εξής:

Σύνολο υποχρεώσεων από δικαιώματα χρήσης παγίων που αναγνωρίστηκε την 1 Ιανουαρίου 2022 με το ΔΠΧΑ 16	14.213
μείον: Τερματισμός μισθώσεων	(13.156)
Συν: Υποχρεώσεις από νέες μισθώσεις στην διάρκεια της χρήσης του 2022	3.542
Μείον: Μισθώματα που αποπληρώθηκαν στην χρήση του 2022	(2.110)
Συν: Τόκοι λειτουργικής μίσθωσης στην χρήση του 2022	478
Σύνολο υποχρεώσεων από δικαιώματα χρήσης παγίων την 31 Δεκεμβρίου 2022 με το ΔΠΧΑ 16	2.967
Οι άνω υποχρεώσεις διακρίνονται βάσει τον Ισολογισμό	2.967
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	1.750
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώσεις	1.217
Σύνολο υποχρεώσεων από δικαιώματα χρήσης παγίων με το ΔΠΧΑ 16	2.967

Σύνολο υποχρεώσεων από δικαιώματα χρήσης παγίων που αναγνωρίστηκε την 1 Ιανουαρίου 2021 με το ΔΠΧΑ 16	16.175
Συν: Υποχρεώσεις από νέες μισθώσεις στην διάρκεια της χρήσης του 2021	-
Μείον: Μισθώματα που αποπληρώθηκαν στην χρήση του 2021	(3.003)
Συν: Τόκοι λειτουργικής μίσθωσης στην χρήση του 2021	1.041
Σύνολο υποχρεώσεων από δικαιώματα χρήσης παγίων την 31 Δεκεμβρίου 2021 με το ΔΠΧΑ 16	14.213
Οι άνω υποχρεώσεις διακρίνονται βάσει τον Ισολογισμό	14.213
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	11.210
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώσεις	3.003
Σύνολο υποχρεώσεων από δικαιώματα χρήσης παγίων με το ΔΠΧΑ 16	14.213

21. Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις

Για τις χρήσεις που ξεκινούν από την 1 Ιανουαρίου 2016 και έπειτα, σύμφωνα με τον Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας, προβλέπεται σε προαιρετική βάση, η λήψη Ετήσιου Φορολογικού Πιστοποιητικού από τις ελληνικές εταιρείες των οποίων οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις υπάγονται σε υποχρεωτικό έλεγχο. Το εν λόγω πιστοποιητικό, εκδίδεται μετά τη διενέργεια σχετικού φορολογικού ελέγχου από το νόμιμο ελεγκτή ή ελεγκτικό γραφείο που ελέγχει τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις. Η Εταιρεία θα συνεχίσει να το λαμβάνει.

Η Εταιρεία έχει λάβει φορολογικό πιστοποιητικό για τις χρήσεις 2016-2021, ενώ για τη χρήση 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.

PIRAEUS PORT PLAZA 3

Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε

31 Δεκεμβρίου 2022 – Ποσά σε €

Σύμφωνα με την Ελληνική φορολογική νομοθεσία και τις αντίστοιχες Υπουργικές Αποφάσεις, οι εταιρείες για τις οποίες εκδίδεται φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επισημάνσεις για παραβάσεις της φορολογικής νομοθεσίας δεν εξαιρούνται από την επιβολή επιπρόσθετων φόρων και προστίμων από τις Ελληνικές φορολογικές αρχές μετά την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου στο πλαίσιο των νομοθετικών περιορισμών. Υπό το πρίσμα των ανωτέρω την 31 Δεκεμβρίου 2022, κατά γενικό κανόνα, το δικαίωμα του Ελληνικού Δημοσίου να επιβάλλει φόρους μέχρι και το φορολογικό έτος 2016 (συμπεριλαμβανομένου) έχει παρέλθει χρονικά για την Εταιρεία.

Σύμφωνα με το Ν.4172/2013 όπως ισχύει, ο φορολογικός συντελεστής για τις νομικές οντότητες στην Ελλάδα, πλην των πιστωτικών ιδρυμάτων (δηλ. πιστωτικά ιδρύματα που υπάγονται στις διατάξεις του άρθρου 27Α του αναφορικά με τις αποδεκτές αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις έναντι του Ελληνικού Δημοσίου), είναι 22%.

22. Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού

Μέχρι και την ημερομηνία σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης 2022, δεν έχουν λάβει χώρα άλλα γεγονότα εκτός από το παραπάνω τέτοια που να αλλοιώνουν την οικονομική εικόνα της Εταιρείας ή να υπαγορεύουν αναπροσαρμογή των στοιχείων του Ισολογισμού.

Αθήνα, 28 Ιουλίου 2023

**Φίλιππος
Καραμανώλης**
Α.Δ.Τ. ΑΒ 362474

**Δήμος
Καπουνιαρίδης**
Α.Δ.Τ.ΑΝ 044673

**Νικόλαος
Χουντάλας**
Α.Δ.Τ. ΑΖ 087641

**Αναστασία
Αλαπάντα**
Α.Δ.Τ. Α0 570875
Αριθμός αδείας
0040936 Α' Τάξης

Πρόεδρος του
Διοικητικού
Συμβουλίου

Αντιπρόεδρος του
Διοικητικού
Συμβουλίου

Επικεφαλής Δ/σης
Οικονομικών
Υπηρεσιών

Προϊστάμενος
Λογιστηρίου