

**VALUE ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ  
ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ  
ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ**

**Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις  
της 31<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2021 (1 Ιανουαρίου – 31 Δεκεμβρίου 2021)  
Αρ. Γ.Ε.ΜΗ. 129599201000**

Φιλελλήνων 10 & Ξενοφώντος 13

Αθήνα

Περιεχόμενα

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

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

1	Γενικές πληροφορίες	Σελ.	16
2	Βασικές λογιστικές αρχές	Σελ.	16
3	Διαχείριση Χρηματοοικονομικού κινδύνου	Σελ.	27
4	Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης	Σελ.	30
5	Επενδύσεις σε ακίνητα	Σελ.	31
6	Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	Σελ.	32
7	Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	Σελ.	32
8	Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα	Σελ.	32
9	Μετοχικό κεφάλαιο και αποθεματικά	Σελ.	33
10	Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	Σελ.	33
11	Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	Σελ.	34
12	Δανεισμός	Σελ.	34
13	Έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις	Σελ.	34
14	Έξοδα Διοίκησης	Σελ.	35
15	Χρηματοοικονομικά Έσοδα και Έξοδα	Σελ.	35
16	Φόρος Εισοδήματος	Σελ.	35
17	Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις	Σελ.	36
18	Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	Σελ.	36
19	Υποχρεώσεις από μισθώσεις με την υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 16	Σελ.	37
20	Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού	Σελ.	38

**ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ**  
**«VALUE ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ 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 2021 (01.01.2021 έως 31.12.2021) καθώς και τις επεξηγήσεις μας πάνω σε αυτές.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2021 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 είναι θυγατρική της «Τράπεζα Eurobank Α.Ε.» σε ποσοστό 100% των μετοχών της εταιρείας που αποτελεί και την μοναδική μέτοχό της. Σκοπός της Εταιρείας είναι η απόκτηση ακινήτων μετά ή άνευ κτισμάτων, η ανέγερση κτισμάτων ακινήτων πάσης φύσεως, σκοπού και χρήσης και η εκμίσθωση, διοίκηση και εκμετάλλευση αυτών.

Η Εταιρεία εντός της χρήσης 2019 απέκτησε την κυριότητα ακινήτου στον Δήμο Αθηναίων, επί της συμβολής των οδών Ηλία Ηλιού και Μίνωος. Επί του ανωτέρου ακινήτου, η Εταιρεία ανέπτυξε συγκρότημα γραφείων για το οποίο, την 15.5.2020, υπέγραψε συμφωνητικό επαγγελματικής μίσθωσης διάρκειας 9 ετών με τον μισθωτή WEBHELP HELLAS Ε.Π.Ε., με τη μίσθωση να ξεκινάει τον Μάιο 2021.

**Ανασκόπηση οικονομικών αποτελεσμάτων της Εταιρείας**

Τα κυριότερα σημεία των αποτελεσμάτων της χρήσης 2021 είναι τα εξής :

1. Ο κύκλος εργασιών της Εταιρείας διαμορφώθηκε στα €1.746.932.
2. Τα αποτελέσματα από αναπροσαρμογή επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία ανήλθαν σε κέρδος €5.552.924 έναντι κερδών €4.388.755 στη χρήση 2020, αύξηση 27%. Οι επενδύσεις σε ακίνητα έχουν αποτιμηθεί με τη μέθοδο της εύλογης αξίας από τον ανεξάρτητο εκτιμητή Savills Hellas Private Company.
3. Τα χρηματοοικονομικά έξοδα ανήλθαν στα €580.902 έναντι €2.404 στη χρήση 2020.
4. Τα καθαρά αποτελέσματα προ φόρων, βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, στη χρήση 2021 ήταν κέρδη ύψους €6.300.803 έναντι κερδών €4.032.962 το 2020, αύξηση 56%.
5. Το μετά φόρων καθαρό αποτέλεσμα της χρήσης ανήλθε στα €5.014.386 έναντι κερδών €3.104.584 το 2020 και προστέθηκε στα ίδια Κεφάλαια της Εταιρείας που την 31/12/2021 ανήλθαν σε €14.390.629 (31/12/2020: €9.376.243).

**Βασικοί Δείκτες**

	31/12/2021	31/12/2020
Κυκλοφορούν Ενεργητικό	2%	8%
Σύνολο Ενεργητικού		
Μη Κυκλοφορούν Ενεργητικό	98%	92%
Σύνολο Ενεργητικού		
Κυκλοφορούν Ενεργητικό	65%	52%
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Ίδια Κεφάλαια	77%	55%
Σύνολο υποχρεώσεων		
Κέρδη προ φόρων	44%	43%
Ίδια Κεφάλαια		
Σύνολο Λειτουργικών Εξόδων	27%	-
Σύνολο Λειτουργικών Εσόδων		

**Πρόσφατες εξελίξεις και αβεβαιότητες αναφορικά με το μακροοικονομικό περιβάλλον**

Το 2021 αποτέλεσε ένα έτος ισχυρής ανάκαμψης, με την ελληνική οικονομία να ανακτά το μεγαλύτερο μέρος των απωλειών που προκλήθηκαν από την πανδημία. Η σημαντική πρόοδος του προγράμματος εμβολιασμού επέτρεψε τη σταδιακή χαλάρωση των περιοριστικών μέτρων και την επανεκκίνηση της οικονομίας, που οδήγησε στην ενίσχυση της κατανάλωσης και την ανάκαμψη του τουρισμού, παρέχοντας ισχυρή ώθηση στην πραγματική μεγέθυνση του ΑΕΠ. Βάσει των προσωρινών στοιχείων της Ελληνικής Στατιστικής Αρχής (ΕΛΣΤΑΤ), το πραγματικό ΑΕΠ της Ελλάδας αυξήθηκε κατά 8,3% το 2021 (9% μείωση το 2020), το εποχικά προσαρμοσμένο ποσοστό ανεργίας υποχώρησε στο 12,8% τον Δεκέμβριο του 2021 (Δεκέμβριος 2020: 16,3%), ενώ ο πληθωρισμός σύμφωνα με τον 12μηνο μέσο του Εναρμονισμένου Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (ΕνΔΤΚ) έκλεισε στο 0,6% το 2021, έναντι -1,3% το 2020. Σύμφωνα με τα στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ, ο ΕνΔΤΚ αυξήθηκε κατά 6,3% τον Φεβρουάριο 2022 από -1,9% τον Φεβρουάριο 2021 αντικατοπτρίζοντας κυρίως την τρέχουσα αύξηση του κόστους της ενέργειας και των καυσίμων. Η Ευρωπαϊκή Επιτροπή (ΕΕπ), στις χειμερινές οικονομικές προβλέψεις της (Φεβρουάριος 2022), εκτιμά τον πραγματικό ρυθμό μεγέθυνσης του ΑΕΠ στην Ελλάδα στο 4,9% και 3,5% το 2022 και το 2023 αντίστοιχα. Στο δημοσιονομικό πεδίο, σύμφωνα με τον Κρατικό Προϋπολογισμό του 2022, το πρωτογενές ισοζύγιο της γενικής κυβέρνησης σε όρους Ευρωπαϊκού Συστήματος Εθνικών και Περιφερειακών Λογαριασμών (ESA2010) το 2021 και το 2022 αναμένεται να καταγράψει έλλειμμα 7,0% και 1,4% του ΑΕΠ αντίστοιχα, ως αποτέλεσμα της εφαρμογής δημοσιονομικών μέτρων στήριξης για την αντιμετώπιση των οικονομικών και κοινωνικών συνεπειών της πανδημίας ύψους € 16,9 δις το 2021 και € 3,3 δις το 2022. Το δημόσιο χρέος εκτιμάται στο 197,1% και 189,6% του ΑΕΠ το 2021 και 2022 αντίστοιχα (2020: πρωτογενές έλλειμμα στο 7,1% και δημόσιο χρέος στο 206,3%). Για τις εν λόγω προβλέψεις έχουν ληφθεί υπόψη τα κρατικά μέτρα στήριξης που στοχεύουν στην άμβλυση των επιπτώσεων του αυξημένου κόστους ενέργειας και καυσίμων το 2021 (€ 0,9 δις), αλλά όχι τα νέα και πιο γενικευμένα μέτρα που ανακοινώθηκαν το 2022 (επιπλέον € 2,8 δις μέχρι την 17 Μαρτίου 2022). Ωστόσο, δεδομένου ότι ένα σημαντικό μέρος αυτών των μέτρων θα χρηματοδοτηθεί από κονδύλια που προορίζονται ειδικά για αυτόν το σκοπό καθώς και από πρόσθετα έσοδα του Δημοσίου, η δημοσιονομική τους επίπτωση θα είναι σημαντικά μικρότερη από το ανωτέρω ποσό. Η απόκλιση από το στόχο πρωτογενούς πλεονάσματος 3,5% του ΑΕΠ για τα έτη 2021 και 2022 που ορίζει το πρόγραμμα της Ενισχυμένης Εποπτείας (Enhanced Surveillance - ES) δεν θεωρείται, στο πλαίσιο της τελευταίας, ως παράβαση των δεσμεύσεων

της Ελλάδας, καθώς τον Μάρτιο του 2020 η ΕΕπ ενεργοποίησε τη γενική ρήτρα διαφυγής (general escape clause), επιτρέποντας μη μόνιμες αποκλίσεις των χωρών-μελών από το συμφωνηθέν δημοσιονομικό πλαίσιο λόγω των έκτακτων κινδύνων για την υγεία και την οικονομία που δημιούργησε η πανδημία. Σύμφωνα με την ανακοίνωση της ΕΕπ την 2 Ιουνίου 2021, η γενική ρήτρα διαφυγής θα παραμείνει σε ισχύ και το 2022 και αναμένεται να ανακληθεί το 2023. Οι προαναφερθείσες προβλέψεις ενδέχεται να μεταβληθούν με βάση το τελικό μέγεθος των κρατικών μέτρων στήριξης, την επίδραση των πληθωριστικών πιέσεων στην οικονομική ανάπτυξη και τις επιπτώσεις της ανόδου των τιμών της ενέργειας στα δημόσια οικονομικά.

Για την αντιμετώπιση της πανδημίας Covid-19, την 21 Ιουλίου 2020, το Ευρωπαϊκό Συμβούλιο συμφώνησε σε ένα πακέτο ανάκαμψης στο πλαίσιο του προγράμματος “Next Generation EU” (NGEU) της ΕΕπ προκειμένου να υποστηρίξει την ανάκαμψη και την ανθεκτικότητα των οικονομιών των κρατών μελών. Σε αυτό το πλαίσιο, την 13 Ιουλίου 2021, το Συμβούλιο Οικονομικών και Δημοσιονομικών Υποθέσεων (Economic and Financial Affairs Council - ECOFIN) ενέκρινε το ελληνικό Εθνικό Σχέδιο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (ΕΣΑΑ), με τίτλο «Ελλάδα 2.0». Η Ελλάδα θα λάβει από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ) πόρους πλέον των € 30,5 δις (€ 17,8 δις σε επιδοτήσεις και € 12,7 δις σε δάνεια) έως το 2026 από το Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (ΤΑΑ) (Recovery and Resilience Facility - RRF) για να χρηματοδοτήσει έργα και δράσεις που ορίζονται στο ΕΣΑΑ. Η προχρηματοδότηση από το ΤΑΑ ύψους €4 δις εκταμιεύτηκε τον Αύγουστο 2021, ενώ την 28 Φεβρουαρίου 2022 η ΕΕπ ενέκρινε προκαταρκτικά το αίτημα της Ελλάδας για την πληρωμή της πρώτης δόσης του ΤΑΑ ύψους € 3,6 δις. Στην Ελλάδα αντιστοιχούν επίσης περίπου € 40 δις από το Πολυετές Δημοσιονομικό Πλαίσιο της ΕΕ (ΠΔΠ) 2021–2027. Επιπλέον, η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα (ΕΚΤ), την 24 Μαρτίου 2020, θέσπισε ένα έκτακτο Πρόγραμμα Αγοράς Στοιχείων Ενεργητικού λόγω πανδημίας (Pandemic Emergency Purchase Program - PEPP) ποσού € 1.850 δις από το Δεκέμβριο του 2020, εκ των οποίων περίπου € 37 δις είναι διαθέσιμα για την αγορά Ομολόγων του Ελληνικού Δημοσίου (ΟΕΔ). Την 16 Δεκεμβρίου 2021, η ΕΚΤ ανακοίνωσε ότι, όπως ήταν προγραμματισμένο, θα σταματήσει τις καθαρές αγορές ομολόγων μέσω του PEPP στο τέλος Μαρτίου του 2022. Οι επανεπενδύσεις όμως κεφαλαίων από τίτλους που λήγουν θα συνεχιστεί τουλάχιστον μέχρι το τέλος του 2024, με πρόβλεψη που επιτρέπει ρητά την αγορά ΟΕΔ επιπλέον της αξίας των ομολόγων που επανεπενδύεται στη λήξη τους.

Το 2021 το Ελληνικό Δημόσιο προχώρησε στην έκδοση έξι ομολόγων διαφόρων λήξεων (5ετών, 10ετών και 30ετών) αντλώντας συνολικά € 14 δις από τις διεθνείς χρηματαγορές. Πιο πρόσφατα, την 19 Ιανουαρίου 2022, ο Οργανισμός Διαχείρισης Δημοσίου Χρέους (ΟΔΔΗΧ) εξέδωσε ένα 10ετές ομόλογο ύψους € 3 δις με απόδοση 1,836%.

Σε ότι αφορά στις οικονομικές προοπτικές για τους επόμενους 12 μήνες, οι κυριότεροι μακροοικονομικοί κίνδυνοι και αβεβαιότητες στην Ελλάδα έχουν ως ακολούθως: (α) οι γεωπολιτικές συνθήκες στην εγγύς ή ευρύτερη περιοχή και ιδίως η Ρωσική εισβολή στην Ουκρανία και οι επιπτώσεις της στην περιφερειακή και παγκόσμια σταθερότητα και ασφάλεια, στην ευρωπαϊκή και ελληνική οικονομία και ειδικότερα στον ενεργειακό τομέα, (β) η παράταση της διάρκειας ή/και επιδείνωση του τρέχοντος κύματος πληθωριστικών πιέσεων, ιδιαίτερα στον τομέα της ενέργειας και την εφοδιαστική αλυσίδα, με επιπτώσεις στην οικονομική ανάπτυξη, την απασχόληση, τα δημόσια οικονομικά, τον προϋπολογισμό των νοικοκυριών και το κόστος παραγωγής των επιχειρήσεων, (γ) η αύξηση των επιτοκίων διεθνώς, και ιδιαίτερα στην ευρωζώνη, η οποία θα ασκούσε ανοδικές πιέσεις στο κόστος δανεισμού του δημοσίου και του ιδιωτικού τομέα, (δ) η τελική έκταση και διάρκεια των τρεχόντων ή και τυχόν νέων δημοσιονομικών μέτρων που στοχεύουν στην αντιμετώπιση των συνεπειών της ανόδου στις τιμές ενέργειας και τροφίμων και η επίπτωσή τους στη μακροπρόθεσμη βιωσιμότητα του δημοσίου χρέους της χώρας, (ε) οι συνέπειες από την απόσυρση των προσωρινών μέτρων στήριξης της οικονομίας στη μεγέθυνση, την απασχόληση και την απρόσκοπτη εξυπηρέτηση του χρέους νοικοκυριών και επιχειρήσεων, (στ) η προοπτική της διατήρησης των αποκαλούμενων «δίδυμων ελλειμμάτων» (δηλαδή έλλειμα στο δημοσιονομικό ισοζύγιο και στο ισοζύγιο τρεχουσών συναλλαγών), αν και επί του παρόντος φαίνονται να είναι περισσότερο απόρροια της πανδημίας παρά διαρθρωτικά, (ζ) η έγκαιρη απορρόφηση και η αποτελεσματική αξιοποίηση των πόρων του NGEU και του ΠΔΠ και η προσέλκυση νέων επενδύσεων στη χώρα, (η) η εφαρμογή των προγραμματισμένων μεταρρυθμίσεων και ιδιωτικοποιήσεων ώστε να επιτευχθούν οι στόχοι και τα ορόσημα του ΤΑΑ και της Ενισχυμένης Εποπτείας, (θ) η εξέλιξη της υγειονομικής κρίσης και η πιθανότητα εμφάνισης νέων μεταλλάξεων της Covid-19, που θα είχαν αρνητικές επιπτώσεις στην οικονομική ανάκαμψη και θα μπορούσαν

να επιφέρουν εκ νέου περιορισμούς στις μετακινήσεις και νέα κρατικά μέτρα στήριξης, και (ι) η επιδείνωση των φυσικών καταστροφών λόγω της κλιματικής αλλαγής και των επιπτώσεών τους στο ΑΕΠ, στην απασχόληση και στο δημοσιονομικό ισοζύγιο.

Η επέλευση των ανωτέρω κινδύνων, συμπεριλαμβανομένων εκείνων που σχετίζονται με την άνοδο στις τιμές της ενέργειας και τον πληθωρισμό, 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 κεφαλαιακή επάρκεια και στην κερδοφορία των ελληνικών τραπεζών, καθώς και στην υλοποίηση των σχεδίων τους για τη μείωση των μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων. Η εισβολή της Ρωσίας στην Ουκρανία δημιουργεί αβεβαιότητες στην παγκόσμια οικονομία και το διεθνές εμπόριο με εκτεταμένες και μακροπρόθεσμες επιπτώσεις. Καθώς τα γεγονότα βρίσκονται σε πλήρη εξέλιξη, οποιαδήποτε αξιολόγηση των συνεπειών τους είναι πρόωρη. Οι επιπτώσεις της γεωπολιτικής αναταραχής είναι πιθανό να μετριαστούν με συντονισμένα μέτρα σε ευρωπαϊκό επίπεδο, όπως συνέβη και με την πανδημία. Σε αυτό το πλαίσιο, η Εταιρεία δεν έχει έκθεση σε ρωσικά περιουσιακά στοιχεία, παρακολουθεί στενά τις εξελίξεις στο μακροοικονομικό και γεωπολιτικό πεδίο και έχει αυξήσει το επίπεδο ετοιμότητάς της ως προς τη λήψη αποφάσεων, πρωτοβουλιών και διαμόρφωση πολιτικών για την προστασία του κεφαλαίου και της ρευστότητάς της.

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

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

### **Προοπτικές για το 2022**

Στο 2022, η Εταιρεία σκοπεύει στην εκμετάλλευση της ακίνητης περιουσίας που διαθέτει με σκοπό την κατά το δυνατόν μεγαλύτερη απόδοση των κεφαλαίων που έχουν επενδυθεί, ευελπιστώντας ότι οι κίνδυνοι από τον κορωνοϊό covid 19, την διεθνή γεωπολιτική και την επακόλουθη ενεργειακή κρίση θα έχουν μικρή επίδραση στην αγορά ακινήτων.

### **Λοιπά**

#### Προστασία του περιβάλλοντος

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

#### Διαχείριση κινδύνων

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

**VALUE ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ Α.Ε.**

**Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε**

**31 Δεκεμβρίου 2021 – Ποσά σε €**

---

αναγνώριση των κινδύνων και την αξιολόγηση των πιθανών επιπτώσεών τους στην επίτευξη των στόχων που έχει θέσει.

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

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

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

Γεγονότα που επηρεάζουν

Η Ρωσική εισβολή στην Ουκρανία, που πραγματοποιήθηκε στις 24 Φεβρουαρίου 2022, έχει επηρεάσει την περιφερειακή και παγκόσμια σταθερότητα, προκαλώντας αύξηση στις τιμές ενέργειας και εμπορευμάτων. Παράλληλα, εκ μέρους των ΗΠΑ, Ε.Ε. και Η.Β. έχουν επιβληθεί σημαντικές οικονομικές κυρώσεις εναντίον Ρωσικών οργανισμών και ιδιωτών. Η κρίση στην Ουκρανία έχει ευρύτερες αρνητικές επιπτώσεις στην οικονομική ανάκαμψη και στην ευρωπαϊκή και ελληνική οικονομία. Η Διοίκηση της Εταιρείας παρακολουθεί την εξελισσόμενη κρίση αλλά δεν αναμένει να επηρεάσει τα αποτελέσματα της Εταιρείας.

Κύριοι Μέτοχοι,

Σας παρακαλούμε να εγκρίνετε τις υποβαλλόμενες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 1 Ιανουαρίου 2021 έως 31 Δεκεμβρίου 2021.

Αθήνα, 9 Δεκεμβρίου 2022

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Ο Αντιπρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

και Διευθύνων Σύμβουλος

Φίλιππος Καραμανώλης

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  
Email: info@kpmg.g

## **Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή**

Προς τους Μετόχους της  
VALUE ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ 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 VALUE ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ (η «Εταιρεία») που αποτελούνται από την Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 31 Δεκεμβρίου 2021, τις Καταστάσεις Συνολικού Εισοδήματος, Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων και Ταμειακών Ροών της χρήσης που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις Σημειώσεις που περιλαμβάνουν περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, τη χρηματοοικονομική θέση της VALUE ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

#### **Βάση Γνώμης**

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ), όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στην ενότητα της έκθεσής μας «Ευθύνες Ελεγκτή για τον Έλεγχο των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων». Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Λογιστές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Λογιστών, όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα και έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας και του προαναφερόμενου Κώδικα Δεοντολογίας.



Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

### Άλλο Θέμα

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας για την προηγούμενη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2020 έχουν ελεγχθεί από άλλη Ελεγκτική Εταιρεία. Για την εν λόγω χρήση ο Ορκωτός Ελεγκτής εξέδωσε την 17 Ιουνίου 2021 έκθεση ελέγχου με σύμφωνη γνώμη.

### Άλλες Πληροφορίες

Η Διοίκηση είναι υπεύθυνη 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 Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών.

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

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

### Ευθύνη της Διοίκησης επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

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

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

### Ευθύνες Ελεγκτή για τον Έλεγχο των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

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

θα επηρέαζαν τις οικονομικές αποφάσεις των χρηστών που λαμβάνονται με βάση αυτές τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

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

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

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

#### **Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων**

#### **Έκθεση Διαχείρισης Διοικητικού Συμβουλίου**

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

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

αντιστοιχεί με τις συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021.

- (β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας, για την VALUE ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ 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.

Αθήνα, 12 Δεκεμβρίου 2022

ΚΡΜG Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε.  
ΑΜ ΣΟΕΛ 114

Σοφία Ανυφαντάκη, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής  
ΑΜ ΣΟΕΛ 35841

## Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

	Σημ.	31/12/2021	31/12/2020
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>			
<b>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</b>			
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	32.540.026	24.463.000
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	6	13.484	15.731
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις - μακροπρόθεσμες	7	555	555
<b>Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού</b>		<b>32.554.065</b>	<b>24.479.286</b>
<b>Κυκλοφορούν ενεργητικό</b>			
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις - βραχυπρόθεσμες	7	791.697	1.613.030
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	8	224.899	442.588
<b>Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού</b>		<b>1.016.597</b>	<b>2.055.618</b>
<b>Σύνολο ενεργητικού</b>		<b>33.570.661</b>	<b>26.534.904</b>
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>			
<b>Ίδια κεφάλαια</b>			
Μετοχικό κεφάλαιο	9	1.846.000	1.846.000
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	9	4.240.057	4.240.057
Τακτικό αποθεματικό	9	250.719	-
Αποτελέσματα εις νέον		8.053.853	3.290.186
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων</b>		<b>14.390.629</b>	<b>9.376.243</b>
<b>Υποχρεώσεις</b>			
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Δανεισμός - μακροπρόθεσμος	12	15.511.572	12.117.236
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	10	2.344.070	1.057.652
<b>Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων</b>		<b>17.855.642</b>	<b>13.174.888</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	11	1.321.388	3.980.770
Δανεισμός - βραχυπρόθεσμος	12	3.003	3.003
<b>Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων</b>		<b>1.324.391</b>	<b>3.983.773</b>
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>		<b>19.180.033</b>	<b>17.158.661</b>
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων</b>		<b>33.570.661</b>	<b>26.534.904</b>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 έως 38 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

**Κατάστασή Συνολικού Εισοδήματος**

	<u>Σημ.</u>	<b>1.1.2021 - 31.12.2021</b>	<b>1.1.2020 - 31.12.2020</b>
Κύκλος Εργασιών	13	1.746.932	-
Έξοδα διοίκησης	14	(486.827)	(353.418)
Λοιπά έσοδα		68.678	-
<b>Λειτουργικά Κέρδη/(Ζημιές)</b>		<b>1.328.782</b>	<b>(353.418)</b>
Χρηματοοικονομικά έσοδα	15	0	29
Χρηματοοικονομικά έξοδα	15	(580.902)	(2.404)
Καθαρό Κέρδος/Ζημιά από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	5	5.552.924	4.388.755
<b>Κέρδη προ φόρων</b>		<b>6.300.803</b>	<b>4.032.962</b>
Φόρος εισοδήματος	16	(1.286.418)	(928.378)
<b>Κέρδη χρήσης</b>		<b>5.014.386</b>	<b>3.104.584</b>
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης</b>		<b>5.014.386</b>	<b>3.104.584</b>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 έως 38 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

### Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

	<u>Σημ.</u>	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Τακτικό Αποθεματικό	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο
<b>1 Ιανουαρίου 2020</b>		1.546.000	3.492.565	-	185.603	5.224.167
Καθαρό κέρδος περιόδου		-	-	-	3.104.584	3.104.584
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	9	300.000	747.492	-	-	1.047.492
<b>31 Δεκεμβρίου 2020</b>		<b>1.846.000</b>	<b>4.240.057</b>	-	<b>3.290.186</b>	<b>9.376.243</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2021</b>		1.846.000	4.240.057	-	3.290.186	9.376.243
Καθαρό κέρδος περιόδου		-	-	-	5.014.386	5.014.386
Τακτικό αποθεματικό	9	-	-	250.719	(250.719)	-
<b>31 Δεκεμβρίου 2021</b>		<b>1.846.000</b>	<b>4.240.057</b>	<b>250.719</b>	<b>8.053.853</b>	<b>14.390.629</b>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 έως 38 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

## Κατάσταση Ταμειακών Ροών

	Σημ.	1.1.2021-31.12.2021	1.1.2020-31.12.2020
<b>Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>			
Κέρδη ζημίες πρό φόρων		6.300.803	4.032.962
<i>Προσαρμογές για :</i>			
Καθαρό (κέρδος) / ζημιά από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	5	(5.552.924)	(4.388.755)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	6	2.247	2.266
Χρηματοοικονομικά (έσοδα) / έξοδα - καθαρά	15	580.902	2.375
<b>Κέρδος εκμετάλλευσης πριν από τις μεταβολές του κεφαλαίου κίνησης</b>		<b>1.331.029</b>	<b>(351.152)</b>
(Αύξηση) / μείωση πελατών και λοιπών απαιτήσεων		823.283	(1.423.068)
(Αύξηση) / μείωση προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων		(2.659.393)	3.848.776
		<b>(1.836.110)</b>	<b>2.425.708</b>
Καταβληθέντες τόκοι και συναφή έξοδα		(725.142)	(342.567)
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>		<b>(1.230.223)</b>	<b>1.731.989</b>
<b>Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες</b>			
Πληρωμές για αγορές επενδυτικών ακινήτων		(2.381.928)	(6.954.495)
Τόκοι που εισπράχθηκαν		-	29
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες</b>		<b>(2.381.928)</b>	<b>(6.954.466)</b>
<b>Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>			
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	9	-	1.046.700
Δάνεια αναληφθέντα	12	3.396.290	4.495.000
Αποπληρωμή κεφαλαίου μισθώσεων		(1.827)	(1.827)
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>		<b>3.394.463</b>	<b>5.539.873</b>
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		(217.688)	317.396
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης</b>	8	<b>442.588</b>	<b>125.192</b>
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης</b>	8	<b>224.899</b>	<b>442.588</b>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 έως 38 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

## **Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων**

### **1 Γενικές πληροφορίες**

Η εταιρεία VALUE ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ με διακριτικό τίτλο VALUE ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ Α.Ε. έχει ως κύριο αντικείμενό της την αγορά οικοπεδικών εκτάσεων σε όλες τις περιοχές της χώρας και την επ' αυτών ανέγερση, λειτουργία και εκμετάλλευση ξενοδοχειακών μονάδων, καταλυμάτων και εν γένει τουριστικών εγκαταστάσεων, την αγορά ή/και εκμετάλλευση ξενοδοχειακών μονάδων, καταλυμάτων και εν γένει τουριστικών εγκαταστάσεων κυριότητας τρίτων και την με οποιοδήποτε τρόπο αξιοποίηση της κτηματικής περιουσίας της Εταιρείας είτε με τη δι' ιδίων μέσων και πόρων ανέγερση κτιρίων προς πώληση και εκμετάλλευση, είτε με το σύστημα της ανέγερσης επί αντιπαροχή. Η Εταιρεία ιδρύθηκε με τη νομική μορφή της ανώνυμης εταιρείας το 2014 και είναι εγγεγραμμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο με αριθμό ΓΕΜΗ 129599201000. Η διάρκεια της Εταιρείας ορίζεται σε πενήντα (50) έτη. Η διεύθυνση της έδρας της Εταιρείας είναι στην οδό Φιλελλήνων 10 & Ξενοφώντος 13, Αθήνα.

Κατά την 31.12.2021, η εταιρεία SENSECO TRADING LIMITED, με έδρα στην Κύπρο και κατά 100% θυγατρική της Τράπεζα Eurobank Α.Ε., ως αποτέλεσμα του από 13.4.2021 συμφωνητικού αγοραπωλησίας μετοχών, κατέχει το 51% των μετοχών της Εταιρείας και η Τράπεζα Eurobank Α.Ε. το υπόλοιπο 49% των μετοχών της Εταιρείας.

Στις 21.1.2022 υπογράφηκε μεταξύ της «SENSECO TRADING LIMITED» και της «Τράπεζα Eurobank Α.Ε.» συμφωνητικό πώλησης και μεταβίβασης μετοχών. Το συμφωνητικό μεταβίβασης αφορά στην πώληση 94.146 χιλ. τίτλων μετοχών της Εταιρείας «VALUE ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ» που είχε στην αποκλειστική κυριότητά της η εταιρεία «SENSECO TRADING LIMITED» και οι οποίες αντιπροσωπεύουν το 51% του συνολικού μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, με αποτέλεσμα η «Τράπεζα Eurobank Α.Ε.» να γίνει ο μοναδικός μέτοχος της Εταιρείας.

Οι παρούσες Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2021, έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 9 Δεκεμβρίου 2022 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 2021 λαμβάνοντας υπόψη τις τροποποιήσεις των ΔΠΧΑ όπως αυτές περιγράφονται στην ενότητα 2.1.1 «Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες». Επιπλέον, όπου είναι απαραίτητο, τα συγκριτικά στοιχεία έχουν αναπροσαρμοστεί για να συνάδουν με τις αλλαγές στην παρουσίαση κατά την τρέχουσα χρήση.

Η σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί την υιοθέτηση εκτιμήσεων και την άσκηση κρίσης, οι οποίες επηρεάζουν τα λογιστικά υπόλοιπα των στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων και τις γνωστοποιήσεις των ενδεχόμενων υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία σύνταξης των 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. 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 2021 αποτέλεσε ένα έτος ισχυρής ανάκαμψης, με την ελληνική οικονομία να ανακτά το μεγαλύτερο μέρος των απωλειών που προκλήθηκαν από την πανδημία. Η σημαντική πρόοδος του προγράμματος εμβολιασμού επέτρεψε τη σταδιακή χαλάρωση των περιοριστικών μέτρων και την επανεκκίνηση της οικονομίας, που οδήγησε στην ενίσχυση της κατανάλωσης και την ανάκαμψη του τουρισμού, παρέχοντας ισχυρή ώθηση στην πραγματική μεγέθυνση του ΑΕΠ. Βάσει των προσωρινών στοιχείων της Ελληνικής Στατιστικής Αρχής (ΕΛΣΤΑΤ), το πραγματικό ΑΕΠ της Ελλάδας αυξήθηκε κατά 8,3% το 2021 (9% μείωση το 2020), το εποχικά προσαρμοσμένο ποσοστό ανεργίας υποχώρησε στο 12,8% τον Δεκέμβριο του 2021 (Δεκέμβριος 2020: 16,3%), ενώ ο πληθωρισμός σύμφωνα με τον 12μηνο μέσο του Εναρμονισμένου Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (ΕνΔΤΚ) έκλεισε στο 0,6% το 2021, έναντι -1,3% το 2020. Σύμφωνα με τα στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ, ο ΕνΔΤΚ αυξήθηκε κατά 6,3% τον Φεβρουάριο 2022 από -1,9% τον Φεβρουάριο 2021 αντικατοπτρίζοντας κυρίως την τρέχουσα αύξηση του κόστους της ενέργειας και των καυσίμων. Η Ευρωπαϊκή Επιτροπή (ΕΕπ), στις χειμερινές οικονομικές προβλέψεις της (Φεβρουάριος 2022), εκτιμά τον πραγματικό ρυθμό μεγέθυνσης του ΑΕΠ στην Ελλάδα στο 4,9% και 3,5% το 2022 και το 2023 αντίστοιχα. Στο δημοσιονομικό πεδίο, σύμφωνα με τον Κρατικό Προϋπολογισμό του 2022, το πρωτογενές ισοζύγιο της γενικής κυβέρνησης σε όρους Ευρωπαϊκού Συστήματος Εθνικών και Περιφερειακών Λογαριασμών (ESA2010) το 2021 και το 2022 αναμένεται να καταγράψει έλλειμμα 7,0% και 1,4% του ΑΕΠ αντίστοιχα, ως αποτέλεσμα της εφαρμογής δημοσιονομικών μέτρων στήριξης για την αντιμετώπιση των οικονομικών και κοινωνικών συνεπειών της πανδημίας ύψους € 16,9 δις το 2021 και € 3,3 δις το 2022. Το δημόσιο χρέος εκτιμάται στο 197,1% και 189,6% του ΑΕΠ το 2021 και 2022 αντίστοιχα (2020: πρωτογενές έλλειμμα στο 7,1% και δημόσιο χρέος στο 206,3%). Για τις εν λόγω προβλέψεις έχουν ληφθεί υπόψη τα κρατικά μέτρα στήριξης που στοχεύουν στην άμβλυνση των επιπτώσεων του αυξημένου κόστους ενέργειας και καυσίμων το 2021 (€ 0,9 δις), αλλά όχι τα νέα και πιο γενικευμένα μέτρα που ανακοινώθηκαν το 2022 (επιπλέον € 2,8 δις μέχρι την 17 Μαρτίου 2022). Ωστόσο, δεδομένου ότι ένα σημαντικό μέρος αυτών των μέτρων θα χρηματοδοτηθεί από κονδύλια που προορίζονται ειδικά για αυτόν το σκοπό καθώς και από πρόσθετα έσοδα του Δημοσίου, η δημοσιονομική τους επίπτωση θα είναι σημαντικά μικρότερη από το ανωτέρω ποσό. Η απόκλιση από το στόχο πρωτογενούς πλεονάσματος 3,5% του ΑΕΠ για τα έτη 2021 και 2022 που ορίζει το πρόγραμμα της Ενισχυμένης Εποπτείας (Enhanced Surveillance - ES) δεν θεωρείται, στο πλαίσιο της τελευταίας, ως παράβαση των δεσμεύσεων της Ελλάδας, καθώς τον Μάρτιο του 2020 η ΕΕπ ενεργοποίησε τη γενική ρήτρα διαφυγής (general escape clause), επιτρέποντας μη μόνιμες αποκλίσεις των χωρών-μελών από το συμφωνηθέν δημοσιονομικό πλαίσιο λόγω των έκτακτων κινδύνων για την υγεία και την οικονομία που δημιούργησε η πανδημία. Σύμφωνα με την ανακοίνωση της ΕΕπ την 2 Ιουνίου 2021, η γενική ρήτρα διαφυγής θα παραμείνει σε ισχύ και το 2022 και αναμένεται να ανακληθεί το 2023. Οι προαναφερθείσες προβλέψεις ενδέχεται να μεταβληθούν με βάση το τελικό μέγεθος των κρατικών μέτρων στήριξης, την επίδραση των πληθωριστικών πιέσεων στην οικονομική ανάπτυξη και τις επιπτώσεις της ανόδου των τιμών της ενέργειας στα δημόσια οικονομικά.

Για την αντιμετώπιση της πανδημίας Covid-19, την 21 Ιουλίου 2020, το Ευρωπαϊκό Συμβούλιο συμφώνησε σε ένα πακέτο ανάκαμψης στο πλαίσιο του προγράμματος “Next Generation EU” (NGEU) της ΕΕπ προκειμένου να υποστηρίξει την ανάκαμψη και την ανθεκτικότητα των οικονομιών των κρατών μελών. Σε αυτό το πλαίσιο, την 13 Ιουλίου 2021, το Συμβούλιο Οικονομικών και Δημοσιονομικών Υποθέσεων (Economic and Financial Affairs Council - ECOFIN) ενέκρινε το ελληνικό Εθνικό Σχέδιο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (ΕΣΑΑ), με τίτλο «Ελλάδα 2.0». Η Ελλάδα θα λάβει από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ) πόρους πλέον των € 30,5 δις (€ 17,8 δις σε επιδοτήσεις και € 12,7 δις σε δάνεια) έως το 2026 από το Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (TAA) (Recovery and Resilience Facility - RRF) για να χρηματοδοτήσει έργα και δράσεις που ορίζονται στο ΕΣΑΑ. Η προχρηματοδότηση από το TAA ύψους €4 δις εκταμιεύτηκε τον Αύγουστο 2021, ενώ την 28 Φεβρουαρίου 2022 η ΕΕπ ενέκρινε προκαταρκτικά το αίτημα της Ελλάδας για την πληρωμή της πρώτης δόσης του TAA ύψους € 3,6 δις. Στην Ελλάδα αντιστοιχούν επίσης περίπου € 40 δις από το Πολυετές Δημοσιονομικό Πλαίσιο της ΕΕ (ΠΔΠ) 2021–2027. Επιπλέον, η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα (ΕΚΤ), την 24 Μαρτίου 2020, θέσπισε ένα έκτακτο Πρόγραμμα Αγοράς Στοιχείων Ενεργητικού λόγω πανδημίας (Pandemic Emergency Purchase Program - PEPP) ποσού € 1.850 δις από το Δεκέμβριο του 2020, εκ των οποίων περίπου € 37 δις είναι διαθέσιμα για την αγορά Ομολόγων

του Ελληνικού Δημοσίου (ΟΕΔ). Την 16 Δεκεμβρίου 2021, η ΕΚΤ ανακοίνωσε ότι, όπως ήταν προγραμματισμένο, θα σταματήσει τις καθαρές αγορές ομολόγων μέσω του PEPP στο τέλος Μαρτίου του 2022. Οι επανεπενδύσεις όμως κεφαλαίων από τίτλους που λήγουν θα συνεχιστεί τουλάχιστον μέχρι το τέλος του 2024, με πρόβλεψη που επιτρέπει ρητά την αγορά ΟΕΔ επιπλέον της αξίας των ομολόγων που επανεπενδύεται στη λήξη τους.

Το 2021 το Ελληνικό Δημόσιο προχώρησε στην έκδοση έξι ομολόγων διαφόρων λήξεων (5ετών, 10ετών και 30ετών) αντλώντας συνολικά € 14 δις από τις διεθνείς χρηματαγορές. Πιο πρόσφατα, την 19 Ιανουαρίου 2022, ο Οργανισμός Διαχείρισης Δημοσίου Χρέους (ΟΔΔΗΧ) εξέδωσε ένα 10ετές ομόλογο ύψους € 3 δις με απόδοση 1,836%.

Σε ότι αφορά στις οικονομικές προοπτικές για τους επόμενους 12 μήνες, οι κυριότεροι μακροοικονομικοί κίνδυνοι και αβεβαιότητες στην Ελλάδα έχουν ως ακολούθως: (α) οι γεωπολιτικές συνθήκες στην εγγύς ή ευρύτερη περιοχή και ιδίως η Ρωσική εισβολή στην Ουκρανία και οι επιπτώσεις της στην περιφερειακή και παγκόσμια σταθερότητα και ασφάλεια, στην ευρωπαϊκή και ελληνική οικονομία και ειδικότερα στον ενεργειακό τομέα, (β) η παράταση της διάρκειας ή/και επιδείνωση του τρέχοντος κύματος πληθωριστικών πιέσεων, ιδιαίτερα στον τομέα της ενέργειας και την εφοδιαστική αλυσίδα, με επιπτώσεις στην οικονομική ανάπτυξη, την απασχόληση, τα δημόσια οικονομικά, τον προϋπολογισμό των νοικοκυριών και το κόστος παραγωγής των επιχειρήσεων, (γ) η αύξηση των επιτοκίων διεθνώς, και ιδιαίτερα στην ευρωζώνη, η οποία θα ασκούσε ανοδικές πιέσεις στο κόστος δανεισμού του δημόσιου και του ιδιωτικού τομέα, (δ) η τελική έκταση και διάρκεια των τρεχόντων ή και τυχόν νέων δημοσιονομικών μέτρων που στοχεύουν στην αντιμετώπιση των συνεπειών της ανόδου στις τιμές ενέργειας και τροφίμων και η επίπτωσή τους στη μακροπρόθεσμη βιωσιμότητα του δημόσιου χρέους της χώρας, (ε) οι συνέπειες από την απόσυρση των προσωρινών μέτρων στήριξης της οικονομίας στη μεγέθυνση, την απασχόληση και την απρόσκοπτη εξυπηρέτηση του χρέους νοικοκυριών και επιχειρήσεων, (στ) η προοπτική της διατήρησης των αποκαλούμενων «δίδυμων ελλειμμάτων» (δηλαδή έλλειμα στο δημοσιονομικό ισοζύγιο και στο ισοζύγιο τρεχουσών συναλλαγών), αν και επί του παρόντος φαίνονται να είναι περισσότερο απόρροια της πανδημίας παρά διαρθρωτικά, (ζ) η έγκαιρη απορρόφηση και η αποτελεσματική αξιοποίηση των πόρων του NGEU και του ΠΔΠ και η προσέλκυση νέων επενδύσεων στη χώρα, (η) η εφαρμογή των προγραμματισμένων μεταρρυθμίσεων και ιδιωτικοποιήσεων ώστε να επιτευχθούν οι στόχοι και τα ορόσημα του TAA και της Ενισχυμένης Εποπτείας, (θ) η εξέλιξη της υγειονομικής κρίσης και η πιθανότητα εμφάνισης νέων μεταλλάξεων της Covid-19, που θα είχαν αρνητικές επιπτώσεις στην οικονομική ανάκαμψη και θα μπορούσαν να επιφέρουν εκ νέου περιορισμούς στις μετακινήσεις και νέα κρατικά μέτρα στήριξης, και (ι) η επιδείνωση των φυσικών καταστροφών λόγω της κλιματικής αλλαγής και των επιπτώσεών τους στο ΑΕΠ, στην απασχόληση και στο δημοσιονομικό ισοζύγιο.

Η επέλευση των ανωτέρω κινδύνων, συμπεριλαμβανομένων εκείνων που σχετίζονται με την άνοδο στις τιμές της ενέργειας και τον πληθωρισμό, 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 κεφαλαιακή επάρκεια και στην κερδοφορία των ελληνικών τραπεζών, καθώς και στην υλοποίηση των σχεδίων τους για τη μείωση των μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων. Η εισβολή της Ρωσίας στην Ουκρανία δημιουργεί αβεβαιότητες στην παγκόσμια οικονομία και το διεθνές εμπόριο με εκτεταμένες και μακροπρόθεσμες επιπτώσεις. Καθώς τα γεγονότα βρίσκονται σε πλήρη εξέλιξη, οποιαδήποτε αξιολόγηση των συνεπειών τους είναι πρόωρη. Οι επιπτώσεις της γεωπολιτικής αναταραχής είναι πιθανό να μετριαστούν με συντονισμένα μέτρα σε ευρωπαϊκό επίπεδο, όπως συνέβη και με την πανδημία. Σε αυτό το πλαίσιο, η Εταιρεία δεν έχει έκθεση σε ρωσικά περιουσιακά στοιχεία, παρακολουθεί στενά τις εξελίξεις στο μακροοικονομικό και γεωπολιτικό πεδίο και έχει αυξήσει το επίπεδο ετοιμότητάς της ως προς τη λήψη αποφάσεων, πρωτοβουλιών και διαμόρφωση πολιτικών για την προστασία του κεφαλαίου και της ρευστότητάς 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 διαθέσιμά της να είναι τοποθετημένα σε λογαριασμούς που διατηρεί στη μητρική Εταιρεία. Επομένως, οι κίνδυνοι και οι αβεβαιότητες που αντιμετωπίζει η Εταιρεία αφορούν τη δυνατότητα της μητρικής Εταιρείας να συνεχίσει απρόσκοπτα τη 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).

## 2.2 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

Τα ακόλουθα νέα πρότυπα, οι τροποποιήσεις σε πρότυπα, και οι νέες ερμηνείες όπως εκδόθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (ΣΔΛΠ) και την Επιτροπή Διερμηνειών των ΔΠΧΑ (ΕΔΔΠΧΑ) και υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ), είναι σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2021:

### Μεταρρύθμιση Επιτοκίων Αναφοράς-Φάση 2-Τροποποιήσεις των ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39, ΔΠΧΑ 7, ΔΠΧΑ 4 και ΔΠΧΑ 16

Στο πλαίσιο της μεταρρύθμισης επιτοκίων αναφοράς σε όλο το φάσμα της αγοράς (αναφέρεται ως «μεταρρύθμιση IBOR»), το ΣΔΛΠ ανέλαβε ένα σχέδιο δύο φάσεων ώστε να αντιμετωπίσει τα θέματα που επηρεάζουν τη χρηματοοικονομική πληροφόρηση από την αντικατάσταση των IBOR και εξέτασε τις αλλαγές που θα μπορούσαν να δοθούν ώστε να ελαχιστοποιηθούν οι προκύπτουσες επιπτώσεις.

Τον Αύγουστο 2020, το ΣΔΛΠ εξέδωσε την «Μεταρρύθμιση Επιτοκίων Αναφοράς-Φάση 2, Τροποποιήσεις των ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39, ΔΠΧΑ 7, ΔΠΧΑ 4 και ΔΠΧΑ 16», για την αντιμετώπιση των θεμάτων που επηρεάζουν την χρηματοοικονομική πληροφόρηση όταν το ισχύον επιτόκιο αναφοράς αντικαθίσταται με ένα "RFR" και προβλέπει συγκεκριμένες απαιτήσεις γνωστοποιήσεων στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Οι τροποποιήσεις της Φάσης 2 παρέχουν σημαντικές αλλαγές που σχετίζονται με συμβατικές τροποποιήσεις λόγω της μεταρρύθμισης των επιτοκίων και με τις σχέσεις αντιστάθμισης που επηρεάζονται όταν οι αλλαγές της Φάσης 1 πάψουν να ισχύουν.

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

Επιπροσθέτως, οι επακόλουθες τροποποιήσεις του ΔΠΧΑ 7 της δεύτερης Φάσης πραγματοποιήθηκαν ώστε να βοηθήσουν τους χρήστες των χρηματοοικονομικών καταστάσεων να κατανοήσουν το αποτέλεσμα της μεταρρύθμισης των επιτοκίων στα χρηματοοικονομικά μέσα και τη στρατηγική διαχείρισης κινδύνου μιας εταιρείας.

Οι τροποποιήσεις δεν είναι εφαρμόσιμες στην Εταιρεία.

### ΔΠΧΑ 4, Τροποποίηση, Αναβολή του ΔΠΧΑ 9

Τον Ιούνιο 2020, το ΣΔΛΠ επέκτεινε την προκαθορισμένη ημερομηνία λήξης της προσωρινής εξαίρεσης από την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9 στο ΔΠΧΑ 4 για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν από την 1 Ιανουαρίου 2023 ή μεταγενέστερα, ώστε να εναρμονιστούν με τις ημερομηνίες έναρξης ισχύος του ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα» και του ΔΠΧΑ 17 «Ασφαλιστικά Συμβόλαια». Οι τροποποιήσεις δεν είναι εφαρμόσιμες στην Εταιρεία.

Η τροποποίηση δεν είναι εφαρμόσιμη στην Εταιρεία.

### ΔΠΧΑ 16, Τροποποίηση, Παραχωρήσεις μισθωμάτων λόγω Covid-19 μετά την 30 Ιουνίου 2021

Τον Μάρτιο του 2021, το ΣΔΛΠ αποφάσισε να δοθεί παράταση κατά έναν χρόνο στην περίοδο εφαρμογής της πρακτικής αντιμετώπισης του ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις» η οποία παρέχει πρακτική ελάφρυνση στους μισθωτές από την εφαρμογή των οδηγιών του ΔΠΧΑ 16 σχετικά με τις τροποποιήσεις μισθώσεων σε παραχωρήσεις μισθωμάτων που προκύπτουν ως άμεση συνέπεια της πανδημίας Covid-19. Ειδικότερα, με βάση την προαναφερόμενη παράταση της πρακτικής

αντιμετώπισης, ο μισθωτής δύναται να λογιστικοποιήσει οποιαδήποτε μείωση στις πληρωμές μισθωμάτων, που αρχικά οφείλονταν την 30 Ιουνίου 2022 ή πριν την ημερομηνία αυτή, μη αντιμετωπίζοντάς τες ως τροποποιήσεις μίσθωσης. Η τροποποίηση ισχύει για τις ετήσιες περιόδους αναφοράς που αρχίζουν την 1 Απριλίου 2021 ή μεταγενέστερα.

Η Εταιρεία έχει υιοθετήσει πρόωρα την πρακτική αντιμετώπιση για όλες τις παραχωρήσεις μισθωμάτων που πληρούν τα σχετικά κριτήρια.

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

### **Έκδοση Απόφασης της Διεθνούς Επιτροπής Διερμηνείας Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΕΔΔΠΧΠ) - Κατανομή παροχών σε περιόδους υπηρεσίας (ΔΛΠ 19)**

Τον Μάιο του 2021, δημοσιεύθηκε μια απόφαση της ΕΔΔΠΧΠ σχετικά με τις περιόδους υπηρεσίας κατά τις οποίες μια οικονομική οντότητα πρέπει να αποδίδει παροχές στο πλαίσιο ενός συγκεκριμένου προγράμματος καθορισμένων παροχών συνταξιοδότησης βάσει των υφιστάμενων απαιτήσεων του ΔΛΠ 19. Ειδικότερα, σύμφωνα με την παραπάνω απόφαση, η κατανομή της παροχής δεν θα ξεκινά από την έναρξη της εργασιακής απασχόλησης αλλά από την ημερομηνία που η υπηρεσία των εργαζομένων οδηγεί για πρώτη φορά σε παροχές σύμφωνα με τους όρους του προγράμματος μέχρι την ημερομηνία που η περαιτέρω υπηρεσία του εργαζόμενου δεν θα έχει κανένα σημαντικό ποσό περαιτέρω ωφελειών.

Το τέταρτο τρίμηνο του 2021, μετά την παραπάνω απόφαση της IFRIC, η Εταιρεία άλλαξε τη λογιστική της πολιτική σχετικά με την κατανομή του προγράμματος καθορισμένων παροχών όπως περιγράφεται παραπάνω. Σύμφωνα με το ΔΛΠ 8 «Λογιστικές Πολιτικές, Μεταβολές Λογιστικών Εκτιμήσεων και Λάθη», η παραπάνω αλλαγή στη λογιστική πολιτική της Εταιρείας για τις παροχές σε εργαζομένους εφαρμόστηκε αναδρομικά.

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

### **Νέα πρότυπα, ερμηνείες, αναθεωρήσεις και τροποποιήσεις υφιστάμενων προτύπων που δεν έχουν ακόμη εφαρμοστεί ή δεν έχουν εγκριθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση**

Τα ακόλουθα νέα πρότυπα, ερμηνείες και τροποποιήσεις των Δ.Π.Χ.Α. έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB) αλλά η εφαρμογή τους δεν έχει ακόμη ξεκινήσει ή δεν έχουν εγκριθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ) ή δεν έχουν εφαρμοστεί νωρίτερα από την Εταιρεία.

### **ΔΠΧΑ 3, Τροποποιήσεις, Αναφορά στο Εννοιολογικό Πλαίσιο (ισχύει από 1 Ιανουαρίου 2022)**

Οι τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις Επιχειρήσεων» επικαιροποίησαν την αναφορά στην τρέχουσα έκδοση του Εννοιολογικού Πλαισίου, ενώ προσέθεσαν μια απαίτηση σύμφωνα με την οποία, για υποχρεώσεις εντός του πεδίου εφαρμογής του ΔΛΠ 37 «Προβλέψεις, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενες απαιτήσεις», ο αγοραστής εφαρμόζει το ΔΛΠ 37 για να καθορίσει εάν κατά την ημερομηνία της απόκτησης υπάρχει παρούσα δέσμευση ως αποτέλεσμα παρελθόντων γεγονότων. Για μια εισφορά που θα εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής της ΕΔΔΠΧΠ 21 Εισφορές, ο αποκτών εφαρμόζει τη Διερμηνεία 21 για να προσδιορίσει εάν το δεσμευτικό γεγονός που γεννά υποχρέωση καταβολής της εισφοράς έχει συμβεί μέχρι την ημερομηνία απόκτησης.

Επιπλέον, οι εκ-δοθείσες τροποποιήσεις προσέθεσαν μια νέα παράγραφο στο ΔΠΧΑ 3 για να διευκρινιστεί ότι τα ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία δεν πληρούν τις προϋποθέσεις για αναγνώριση σε μια συνένωση επιχειρήσεων κατά την ημερομηνία της απόκτησης.

Η υιοθέτηση της τροποποίησης δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

### **Ετήσια βελτίωση του κύκλου ΔΠΧΑ 2018-2020: ΔΠΧΑ 1, ΔΠΧΑ 9 και ΔΠΧΑ 16 (ισχύει από 1 Ιανουαρίου 2022)**

Οι τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 1 «Πρώτη Εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς» παρέχουν επιπλέον απαλλαγή σε μια θυγατρική που υιοθετεί για πρώτη φορά μεταγενέστερα από τη μητρική της όσον αφορά τη λογιστικοποίηση του σωρευτικού υπολοίπου των συναλλαγματικών διαφορών. Ως αποτέλεσμα, οι τροποποιήσεις

επιτρέπουν στις οντότητες που έχουν επιμετρήσει τα περιουσιακά στοιχεία και τις υποχρεώσεις τους σε λογιστικές αξίες που έχουν καταχωρηθεί στα βιβλία της μητρικής τους να επιμετρήσουν και οποιεσδήποτε συναλλαγματικές διαφορές που προέκυψαν χρησιμοποιώντας τα ποσά που αναφέρονται από τη μητρική. Αυτή η τροποποίηση θα ισχύει επίσης για συγγενείς και κοινοπραξίες που έχουν λάβει την ίδια εξαίρεση από το ΔΠΧΑ 1.

Η τροποποίηση στο ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα» εξετάζει ποιες αμοιβές πρέπει να περιλαμβάνονται στην αξιολόγηση του 10% για την αποαναγνώριση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων συμπεριλαμβανομένων των αμοιβών που καταβάλλονται ή λαμβάνονται είτε από τον δανειολήπτη είτε από τον δανειστή για λογαριασμό του άλλου. Η τροποποίηση εφαρμόζεται μελλοντικά σε τροποποιήσεις και ανταλλαγές που πραγματοποιούνται κατά ή μετά την ημερομηνία που η οικονομική οντότητα θα εφαρμόσει για πρώτη φορά την τροποποίηση.

Η τροποποίηση στο ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις» καταργεί το παράδειγμα για πληρωμές από τον εκμισθωτή σχετικά με τις βελτιώσεις μισθωμάτων στο επεξηγηματικό παράδειγμα 13 του προτύπου, προκειμένου να εξαλειφθεί οποιαδήποτε πιθανή σύγχυση σχετικά με τον χειρισμό των κινήτρων μίσθωσης.

Η υιοθέτηση της τροποποίησης δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

### **ΔΛΠ 37, Τροποποίηση, Επαχθείς συμβάσεις – Κόστος Εκπλήρωσης Σύμβασης (σε ισχύ 1 Ιανουαρίου 2022)**

Η τροποποίηση στο ΔΛΠ 37 «Προβλέψεις, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενες απαιτήσεις» διευκρινίζει ότι «το κόστος εκπλήρωσης μιας σύμβασης» περιλαμβάνει το άμεσα συσχετιζόμενο κόστος της εκπλήρωσης αυτής της σύμβασης και την κατανομή άλλων δαπανών που σχετίζονται άμεσα με την εκτέλεσή της. Οι γενικές και διοικητικές δαπάνες δεν σχετίζονται άμεσα με μια σύμβαση και αποκλείονται εκτός εάν χρεώνονται ρητά στον αντισυμβαλλόμενο βάσει της σύμβασης. Η τροποποίηση διευκρινίζει επίσης ότι, προτού αναγνωριστεί χωριστή πρόβλεψη για επαχθή σύμβαση, μια οντότητα αναγνωρίζει τυχόν ζημιά απομείωσης στα περιουσιακά στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν για την εκπλήρωση της σύμβασης, και όχι σε περιουσιακά στοιχεία που αφορούσαν μόνο στη συγκεκριμένη σύμβαση.

Η υιοθέτηση της τροποποίησης δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

### **ΔΛΠ 1, Τροποποιήσεις, Ταξινόμηση υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμων ή μακροπρόθεσμων (ισχύει από 1 Ιανουαρίου 2023, δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ)**

Οι τροποποιήσεις, που δημοσιεύθηκαν τον Ιανουάριο του 2020, επηρεάζουν μόνο την παρουσίαση των υποχρεώσεων στον ισολογισμό και παρέχουν διευκρινίσεις σχετικά με τον ορισμό του δικαιώματος αναβολής διακανονισμού μιας υποχρέωσης, ενώ καθιστούν σαφές ότι οι υποχρεώσεις ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες βάσει των δικαιωμάτων που είναι σε ισχύ στη λήξη της περιόδου αναφοράς. Επιπρόσθετα, διευκρινίζεται ότι η αξιολόγηση για την ταξινόμηση των υποχρεώσεων που πραγματοποιήθηκε στη λήξη της περιόδου αναφοράς δεν επηρεάζεται από τις προσδοκίες της οντότητας σχετικά με το εάν μια οικονομική οντότητα θα ασκήσει το δικαίωμά της να αναστείλει την εκκαθάριση μιας υποχρέωσης. Το Διοικητικό Συμβούλιο διευκρίνισε επίσης ότι κατά την ταξινόμηση των υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμων ή μακροπρόθεσμων, μια οικονομική οντότητα μπορεί να αγνοήσει μόνο εκείνες τις επιλογές μετατροπής που αναγνωρίζονται στα ίδια κεφάλαια.

Η υιοθέτηση της τροποποίησης δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

### **ΔΛΠ 8, Τροποποιήσεις, «Λογιστικές πολιτικές, μεταβολές στις λογιστικές εκτιμήσεις και σφάλματα: Ορισμός των λογιστικών εκτιμήσεων» (ισχύει από 1 Ιανουαρίου 2023, δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ)**

Οι τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 8 «Λογιστικές Πολιτικές, Αλλαγές στις Λογιστικές Εκτιμήσεις και Λάθη» εισήγαγαν τον ορισμό των λογιστικών εκτιμήσεων και περιλαμβάνουν άλλες τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 8 που έχουν σκοπό να βοηθήσουν τις οντότητες να διακρίνουν τις αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις από τις αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές.

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν (α) πώς οι λογιστικές πολιτικές και οι λογιστικές εκτιμήσεις σχετίζονται μεταξύ τους, (i) εξηγώντας ότι οι λογιστικές εκτιμήσεις χρησιμοποιούνται για την εφαρμογή λογιστικών πολιτικών και (ii) καθιστούν τον ορισμό των λογιστικών πολιτικών πιο σαφή και συνοπτικό, (β) ότι η επιλογή μιας τεχνικής εκτίμησης ή τεχνικής αποτίμησης, που χρησιμοποιείται όταν ένα στοιχείο των οικονομικών καταστάσεων δεν μπορεί να επιμετρηθεί με

ακρίβεια, συνιστά τη διενέργεια λογιστικής εκτίμησης και (γ) ότι, κατά την εφαρμογή του ΔΛΠ 2 Αποθέματα, η επιλογή της μεθόδου αποτίμησης, FIFO (First In First Out) ή του μέσου σταθμικού κόστους για εναλλάξιμα αποθέματα αποτελεί την επιλογή μιας λογιστικής πολιτικής.

Η υιοθέτηση της τροποποίησης δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

**Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1 Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων και Δεύτερη Δήλωση Πρακτικής ΔΠΧΑ: Γνωστοποίηση λογιστικών πολιτικών (ισχύει 1 Ιανουαρίου 2023, δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ)**

Το ΣΔΛΠ εξέδωσε τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων» για να απαιτήσει από τις οντότητες να γνωστοποιούν τις ουσιώδεις λογιστικές πολιτικές τους και όχι τις σημαντικές λογιστικές πολιτικές τους.

Σύμφωνα με το IASB, οι πληροφορίες ως προς τις λογιστικές πολιτικές είναι ουσιώδεις εάν, όταν εξετάζονται μαζί με άλλες πληροφορίες που περιλαμβάνονται στις οικονομικές καταστάσεις μιας οικονομικής οντότητας, μπορεί εύλογα να αναμένεται ότι θα επηρεάσουν τις αποφάσεις που λαμβάνουν οι κύριοι χρήστες του γενικού σκοπού των οικονομικών καταστάσεων με βάση αυτές τις οικονομικές καταστάσεις.

Επιπλέον, οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν πώς μια οικονομική οντότητα μπορεί να διακρίνει ουσιώδεις πληροφορίες λογιστικών πολιτικών, παρέχοντας παραδείγματα για το πότε οι πληροφορίες αυτές είναι πιθανό να είναι σημαντικές. Η τροποποίηση στο ΔΛΠ 1 διευκρινίζει επίσης ότι οι επουσιώδεις πληροφορίες λογιστικής πολιτικής δεν χρειάζεται να γνωστοποιούνται. Ωστόσο, εάν γνωστοποιηθούν, δεν θα πρέπει να υποκρύπτονται οι σημαντικές πληροφορίες των λογιστικών πολιτικών. Για την στήριξη αυτής της τροποποίησης, το Συμβούλιο ανέπτυξε επίσης οδηγίες και παραδείγματα για να εξηγήσει και να υποδείξει την εφαρμογή της «διαδικασίας αξιολόγησης σημαντικότητας τεσσάρων βημάτων» που περιγράφεται στη Δεύτερη Δήλωση Πρακτικής ΔΠΧΑ «Εξασκώντας ουσιώδη κρίση» στις γνωστοποιήσεις λογιστικής πολιτικής, προκειμένου να υποστηρίξει τις τροποποιήσεις στο ΔΛΠ1.

Η υιοθέτηση της τροποποίησης δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

**ΔΛΠ 12, Τροποποιήσεις, Αναβαλλόμενος Φόρος που σχετίζεται με Περιουσιακά Στοιχεία και Υποχρεώσεις που προκύπτουν από Μεμονωμένη Συναλλαγή (ισχύει από 1 Ιανουαρίου 2023, δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ)**

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι η αρχική εξαίρεση αναγνώρισης που ορίζεται στο ΔΛΠ 12 «Φόροι εισοδήματος» δεν εφαρμόζεται σε συναλλαγές όπως μισθώσεις και υποχρεώσεις αποκατάστασης. Πρόκειται για συναλλαγές όπου οι οντότητες αναγνωρίζουν τόσο ένα περιουσιακό στοιχείο όσο και μια υποχρέωση.

Πιο συγκεκριμένα, οι τροποποιήσεις απαιτούν από την οικονομική οντότητα να αναγνωρίζει αναβαλλόμενο φόρο για ορισμένες συναλλαγές (π.χ μισθώσεις, υποχρεώσεις αποκατάστασης), που, κατά την αρχική αναγνώριση, οδηγούν σε ίσα ποσά φορολογητέων και εκπεστέων προσωρινών διαφορών. Μετά τις τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 12, μια οικονομική οντότητα απαιτείται να αναγνωρίσει τη σχετική αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση και υποχρέωση χωριστά, με την αναγνώριση οποιασδήποτε αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης να υπόκειται στα κριτήρια ανακτησιμότητας του ΔΛΠ 12. Οι τροποποιήσεις προσθέτουν επίσης ένα ενδεικτικό παράδειγμα στο ΔΛΠ 12 το οποίο εξηγεί πώς εφαρμόζονται οι τροποποιήσεις.

Η υιοθέτηση της τροποποίησης δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

### **2.3 Επενδύσεις σε ακίνητα**

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

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης και του κόστους δανεισμού. Το κόστος δανεισμού, που προκύπτει για σκοπούς απόκτησης, κατασκευής ή παραγωγής ενός ακινήτου επένδυσης, κεφαλαιοποιείται στο κόστος της επένδυσης. Το κόστος δανεισμού

κεφαλαιοποιείται όσο διαρκεί η απόκτηση ή η κατασκευή και παύει όταν το επενδυτικό ακίνητο ολοκληρωθεί ή σταματήσει η κατασκευή του.

Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία. Η εύλογη αξία βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φύση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε περιουσιακού στοιχείου. Εάν αυτές οι πληροφορίες δεν είναι διαθέσιμες, τότε η Εταιρεία εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης, όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές ή προεξόφληση ταμειακών ροών. Αυτές οι εκτιμήσεις επανεξετάζονται κατά την 31η Δεκεμβρίου κάθε χρήσης από ανεξάρτητους επαγγελματίες εκτιμητές σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Επιτροπή Διεθνών Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

Οι επενδύσεις σε ακίνητα που ανακατασκευάζονται για διαρκή χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα ή για τα οποία η αγορά έχει εξελιχθεί σε λιγότερο ενεργή, συνεχίζουν να κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα και αποτιμώνται στην εύλογη αξία.

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

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

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

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

Εάν μια επένδυση σε ακίνητο μεταβληθεί σε ιδιοχρησιμοποιούμενο πάγιο, τότε αναταξινομείται στις ενσώματες ακινητοποιήσεις και η «εύλογη αξία» του κατά την ημερομηνία της αναταξινόμησης ορίζεται ως το κόστος κτήσης του, για λογιστικούς σκοπούς. Εάν ένα πάγιο περιουσιακό στοιχείο αναταξινομηθεί από ενσώματες ακινητοποιήσεις σε επένδυση σε ακίνητα, λόγω αλλαγής στη χρήση του, όποια διαφορά προκύψει μεταξύ της λογιστικής αξίας και της «εύλογης αξίας» κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, αναγνωρίζεται στα ίδια Κεφάλαια ως αναπροσαρμογή της αξίας ενσώματων ακινητοποιήσεων. Ωστόσο, εάν το κέρδος από αποτίμηση σε εύλογη αξία αντιστρέφει προγενέστερες ζημιές απομείωσης, τότε το κέρδος αυτό αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης στο βαθμό που αντιλογίζει μια προγενέστερη ζημία απομείωσης. Τυχόν υπόλοιπο κέρδους αναγνωρίζεται στα Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα αυξάνοντας το αποθεματικό αναπροσαρμογής παγίων στα ίδια Κεφάλαια.

Όταν η χρήση ενός επενδυτικού ακινήτου υπόκειται σε αλλαγή, με ένδειξη για πώληση χωρίς επαναξιοποίηση, το ακίνητο ταξινομείται στα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία, ως διαθέσιμο προς πώληση εφόσον πληρούνται τα κριτήρια του ΔΠΧΑ 5. Το κόστος του ακινήτου για το μετέπειτα λογιστικό χειρισμό είναι η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της μεταφοράς.

#### **2.4 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία**

Τα ενσώματα πάγια επιμετρούνται στο κόστος κτήσεως μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις και σωρευμένων ζημιών απομείωσης. Το κόστος κτήσης περιλαμβάνει όλες τις άμεσα επιρριπτέες δαπάνες για την απόκτηση των στοιχείων. Μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται σε επαύξηση της λογιστικής αξίας των ενσωμάτων παγίων ή ως ξεχωριστό πάγιο μόνον εάν είναι πιθανό μελλοντικά οικονομικά οφέλη θα εισρεύσουν στην Εταιρεία και το κόστος τους μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Η λογιστική αξία του παγίου που αντικαθίσταται παύει να αναγνωρίζεται. Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στα αποτελέσματα όταν πραγματοποιούνται.

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

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

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

## **2.5 Μισθώσεις**

### **2.5.1 Δικαιώματα χρήσης παγίων**

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

### **2.5.2 Υποχρεώσεις μισθώσεων**

Κατά την έναρξη της μίσθωσης, η Εταιρεία αναγνωρίζει υποχρεώσεις μισθώσεων ίσες με την παρούσα αξία των μισθωμάτων κατά τη συνολική διάρκεια της σύμβασης μίσθωσης. Οι πληρωμές συμπεριλαμβάνουν τα συμβατικά σταθερά μισθώματα, μειωμένα κατά το ποσό των προσφερόμενων επιδοτήσεων, μεταβλητά μισθώματα που εξαρτώνται από κάποιον δείκτη, καθώς και ποσά για πληρωμές υπολειμματικής αξίας που αναμένεται να πληρωθούν. Τα μισθώματα επίσης περιλαμβάνουν την τιμή εξάσκησης ενός δικαιώματος αγοράς, που είναι σχετικά βέβαιο να εξασκηθεί από την Εταιρεία και πληρωμές κυρώσεων λύσης της μίσθωσης, αν οι όροι σύμβασης δείχνουν με σχετική βεβαιότητα ότι η Εταιρεία θα εξασκήσει το δικαίωμα για λύση. Τα μεταβλητά μισθώματα που δεν εξαρτώνται από κάποιον δείκτη, αναγνωρίζονται ως έξοδο στην περίοδο που επέρχεται το γεγονός ή η συνθήκη και γίνεται η πληρωμή.

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

#### *Βραχυχρόνιες μισθώσεις και μισθώσεις παγίων χαμηλής αξίας*

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



## 2.6 Άυλα περιουσιακά στοιχεία Λογισμικό

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

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

## 2.7 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

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

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

## 2.8 Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού

### α. Χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού - ταξινόμηση και επιμέτρηση

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

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

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

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

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

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

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

### β. Απομείωση των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού

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

Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές αποτελούν μία σταθμισμένη, βάσει πιθανοτήτων, μέση εκτίμηση των πιστωτικών ζημιών που αντανακλά τη διαχρονική αξία του χρήματος. Κατά την αρχική αναγνώριση των χρηματοοικονομικών μέσων που 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.

#### **γ. Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις**

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

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων περιλαμβάνουν δύο υποκατηγορίες: τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που κατέχονται για εμπορικούς σκοπούς και τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που προσδιορίζονται ότι επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων. Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που κατέχονται για εμπορικούς σκοπούς είναι αυτές οι υποχρεώσεις τις οποίες η Εταιρεία πρωτίστως αναλαμβάνει με σκοπό την επαναγορά στο εγγύς μέλλον για βραχυπρόθεσμο κέρδος.

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

#### **2.9 Εμπορικές απαιτήσεις**

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

#### **2.10 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα**

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

#### **2.11 Μετοχικό κεφάλαιο**

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

#### **2.12 Τρέχουσα και Αναβαλλόμενη φορολογία**

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

Ο αναβαλλόμενος φόρος υπολογίζεται με βάση τη μέθοδο της πλήρους υποχρέωσης (liability method) για όλες τις προσωρινές διαφορές που προκύπτουν μεταξύ της φορολογικής βάσης των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού και

των αντίστοιχων λογιστικών αξιών τους, όπως εμφανίζονται στις οικονομικές καταστάσεις, χρησιμοποιώντας τους αναμενόμενους μελλοντικούς φορολογικούς συντελεστές.

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

### 2.13 Προβλέψεις

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

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

### 2.14 Αναγνώριση εσόδων

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. Οι εκπτώσεις λόγω covid 19 επιμερίζονται στη διάρκεια της μίσθωσης.

### 2.15 Προμηθευτές

Οι εμπορικές υποχρεώσεις αποτελούν υποχρεώσεις προς πληρωμή για προϊόντα ή υπηρεσίες που έχουν αποκτηθεί κατά την άσκηση της συνήθους εμπορικής δραστηριότητας από προμηθευτές. Οι πληρωτέοι λογαριασμοί κατατάσσονται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, εάν η πληρωμή οφείλεται εντός ενός έτους ή λιγότερο. Αν όχι, παρουσιάζονται ως μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις. Οι υποχρεώσεις προς προμηθευτές αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους και αποτιμώνται μεταγενέστερα στο αναπόσβεστο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

### 2.16 Διανομή μερισμάτων

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

## 3 Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου

### 3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

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

#### α) Κίνδυνος αγοράς

##### i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

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

ii) Κίνδυνος τιμών

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

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

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

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

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

iii) Κίνδυνος επιτοκίου

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

Η έκθεση της Εταιρείας στον κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια προέρχεται από τον δανεισμό της Εταιρείας. Ο δανεισμός της Εταιρείας την 31.12.2021 περιλαμβάνει ομολογιακό δάνειο κυμαινόμενου επιτοκίου και υποχρεώσεις από μισθώσεις. 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:

**VALUE ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ Α.Ε.****Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε****31 Δεκεμβρίου 2021 – Ποσά σε €**

	31.12.2021			Σύνολο
	Έως 12 μήνες	Από 2 έως και 5 έτη	Άνω των 5 ετών	
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	865.160	228.114	228.114	1.321.388
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	3.003	11.742	-	14.745
Ομολογιακά δάνεια	-	-	15.499.830	15.499.830
<b>Σύνολο</b>	<b>868.164</b>	<b>239.856</b>	<b>15.727.944</b>	<b>16.835.963</b>

	31.12.2020			Σύνολο
	Κάτω των 12 μηνών	Από 2 έως και 5 έτη	Άνω των 5 ετών	
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	3.980.770	-	-	3.980.770
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	3.003	13.696	-	16.699
Ομολογιακά δάνεια	-	-	12.103.540	12.103.540
<b>Σύνολο</b>	<b>3.983.773</b>	<b>13.696</b>	<b>12.103.540</b>	<b>16.101.009</b>

**3.2 Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου**

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

	Σημ.	31.12.2021	31.12.2020
Σύνολο δανεισμού	12	15.514.575	12.120.239
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	8	224.899	442.588
<b>Καθαρός δανεισμός</b>		<b>15.289.676</b>	<b>11.677.651</b>
Ίδια κεφάλαια		14.390.629	9.376.243
Συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια		29.680.304	21.053.894
<b>Συντελεστής μόχλευσης</b>		<b>51,51%</b>	<b>55,47%</b>

**3.3 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.

#### 4 Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Κρίσεις της Διοίκησης

Οι εκτιμήσεις και οι κρίσεις της Διοίκησης επανεξετάζονται διαρκώς και βασίζονται σε ιστορικά δεδομένα και προσδοκίες για μελλοντικά γεγονότα, που κρίνονται εύλογες σύμφωνα με τα ισχύοντα.

Η Εταιρεία προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων. Οι εκτιμήσεις και παραδοχές που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων στους επόμενους 12 μήνες έχουν ως εξής:

##### α) Εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα

Η πλέον κατάλληλη ένδειξη της εύλογης αξίας είναι οι τρέχουσες αξίες που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά για συναφή μισθωτήρια αλλά και λοιπά συμβόλαια. Εάν δεν είναι εφικτή η ανεύρεση τέτοιων πληροφοριών η Διοίκηση της Εταιρείας προσδιορίζει την αξία μέσα από ένα εύρος λογικών εκτιμήσεων των εύλογων αξιών βασιζόμενη στις συμβουλές ανεξάρτητων εξωτερικών εκτιμητών.

Για να πάρει μια τέτοια απόφαση η Διοίκηση της Εταιρείας λαμβάνει υπόψη της δεδομένα από διάφορες πηγές, που περιλαμβάνουν:

- (i) Τρέχουσες τιμές σε μια ενεργή αγορά ακινήτων διαφορετικής φύσεως, κατάστασης ή τοποθεσίας (ή υποκείμενες σε διαφορετικές μισθώσεις ή λοιπά συμβόλαια), οι οποίες έχουν αναπροσαρμοστεί ως προς αυτές τις διαφορές,
- (ii) Πρόσφατες τιμές παρόμοιων ακινήτων σε λιγότερο ενεργές αγορές, αναπροσαρμοσμένες έτσι ώστε να απεικονίζονται οποιεσδήποτε μεταβολές στις οικονομικές συνθήκες που έλαβαν χώρα από την ημερομηνία που έγιναν οι αντίστοιχες συναλλαγές σε εκείνες τις τιμές, και
- (iii) Προεξόφληση ταμειακών ροών, βασισμένες σε αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωμάτων και άλλων συμβολαίων και (όπου είναι εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, χρησιμοποιώντας προεξοφλητικά επιτόκια που απεικονίζουν την τρέχουσα εκτίμηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και την χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ροών.

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

Οι γνωστοποιήσεις σχετικά με τον υπολογισμό της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων παρουσιάζονται αναλυτικά στη σημείωση 5.

##### (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 16.

**5 Επενδύσεις σε ακίνητα**

	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
<b>Υπόλοιπο έναρξης χρήσης</b>	24.463.000	12.747.000
Κόστος εργασιών σε υφιστάμενα ακίνητα	2.524.102	7.327.245
Καθαρό κέρδος(ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	5.552.924	4.388.755
<b>Υπόλοιπο τέλους χρήσης</b>	<b>32.540.026</b>	<b>24.463.000</b>

Η Εταιρεία εντός της χρήσης 2019 απέκτησε την κυριότητα ακινήτου στον Δήμο Αθηναίων, επί της συμβολής των οδών Ηλία Ηλιού και Μίνωος. Επί του ανωτέρου ακινήτου, η Εταιρεία ανέπτυξε συγκρότημα γραφείων για το οποίο, την 15.5.2020, υπέγραψε συμφωνητικό επαγγελματικής μίσθωσης διάρκειας 9 ετών με τον μισθωτή «WEBHELP HELLAS Ε.Π.Ε.», με τη μίσθωση να ξεκινάει τον Μάιο 2021.

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' όψει η βέλτιστη χρήση του επενδυτικού ακινήτου, δεδομένης της νομικής του κατάστασης, των τεχνικών χαρακτηριστικών του και των επιτρεπόμενων χρήσεων. Κατά την 31.12.2021, ο υπολογισμός της εύλογης αξίας των ακινήτων της Εταιρείας βασίστηκε σε δύο μεθόδους ήτοι τη συγκριτική μέθοδο (20%) και τη μέθοδο των προεξοφλημένων ταμειακών ροών (80%). Την 31η Δεκεμβρίου 2021, οι επενδύσεις σε ακίνητα της Εταιρείας αποτιμήθηκαν από τον ανεξάρτητο εκτιμητή Savills Hellas Private Company. 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 31.12.2021 είναι οι παρακάτω:

- Προεξοφλητικό επιτόκιο (discount rate): 8,50%
- Συντελεστής κεφαλαιοποίησης στο τέλος της επενδυτικής περιόδου (capitalisation rate): 7,00%

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021 μια αύξηση ή μείωση του προεξοφλητικού επιτοκίου που χρησιμοποιήθηκε στην ανάλυση των προεξοφλημένων ταμειακών ροών κατά 5%, θα κατέληγε σε μια ανοδική ή πτωτική προσαρμογή της λογιστικής αξίας των σχετικών επενδύσεων σε ακίνητα της τάξης των € 0,759 εκατ. και € - 0,730 εκατ. αντιστοίχως.

Τα κέρδη από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία ποσού €5.552.924 αναγνωρίστηκαν στα αποτελέσματα της χρήσης.

**VALUE ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ Α.Ε.**  
**Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε**  
**31 Δεκεμβρίου 2021 – Ποσά σε €**

**6 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία**

	<b>Δικαιώματα από μισθώσεις ακινήτων</b>
<b>Αξία κτήσης:</b>	
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2020	19.684
Προσθήκες	508
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2020</b>	<b>20.192</b>
<b>Σωρευμένες αποσβέσεις:</b>	
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2020	(2.195)
Αποσβέσεις χρήσης	(2.266)
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2020</b>	<b>(4.461)</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2020</b>	<b>15.731</b>
<b>Αξία κτήσης:</b>	
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2021	20.192
Προσθήκες	-
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021</b>	<b>20.192</b>
<b>Σωρευμένες αποσβέσεις:</b>	
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2021	(4.461)
Αποσβέσεις χρήσης	(2.247)
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021</b>	<b>(6.708)</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2021</b>	<b>13.484</b>

Τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης αφορούν μίσθωση χώρου γραφείων από την εταιρεία Dimand A.E. Η σχετική σύμβαση μίσθωσης έχει συνολική διάρκεια 9 έτη.

Για την υποχρέωση από την μίσθωση και τα ποσά που αναγνωρίστηκαν στα αποτελέσματα κατά την διάρκεια της χρήσης 2021 βλέπε σχετικά σημείωση 19.

**7 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις**

	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Πελάτες	0,1	181.688
Εγγυήσεις	555	555
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο	455.569	1.074.580
Έσοδα / Έξοδα επομένων χρήσεων	336.128	122.495
Προκαταβολές σε προμηθευτές	-	234.267
<b>Σύνολο</b>	<b>792.252</b>	<b>1.613.585</b>
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	555	555
Κυκλοφορούν ενεργητικό	791.697	1.613.030

**8 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.



**VALUE ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ Α.Ε.**  
**Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε**  
**31 Δεκεμβρίου 2021 – Ποσά σε €**

	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Ταμείο	-	833
Τραπεζικές καταθέσεις	224.899	441.754
<b>Σύνολο</b>	<b>224.899</b>	<b>442.588</b>

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα της Εταιρείας εκφράζονται σε ευρώ.

## 9 Μετοχικό κεφάλαιο και Αποθεματικά

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ολοσχερώς καταβεβλημένο ανέρχεται την 31.12.2021 και την 31.12.2020 στο ποσό των €1.846.000 διαιρούμενο σε 184.600 κοινές μετοχές ονομαστικής αξίας €10,00 εκάστη.

	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Τακτικό Αποθεματικό	Σύνολο
<b>Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2020</b>	<b>1.546.000</b>	<b>3.492.565</b>	-	<b>5.038.565</b>
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	300.000	747.492	-	<b>1.047.492</b>
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2020</b>	<b>1.846.000</b>	<b>4.240.057</b>	-	<b>6.086.057</b>
<b>Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2021</b>	<b>1.846.000</b>	<b>4.240.057</b>	-	<b>6.086.057</b>
Μεταφορά αποθεματικών	-	-	250.719	<b>250.719</b>
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021</b>	<b>1.846.000</b>	<b>4.240.057</b>	<b>250.719</b>	<b>6.336.776</b>

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.

## 10 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% (2020: 24%).

	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	(1.057.652)	(130.066)
Επίπτωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων από κινήσεις χρήσης	(1.286.418)	(928.378)
Επίπτωση στην καθαρή θέση	-	792
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου</b>	<b>(2.344.070)</b>	<b>(1.057.652)</b>

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις/ (υποχρεώσεις) προήλθαν από τα κάτωθι:

	<b>01.01.2021- 31.12.2021</b>	<b>01.01.2020- 31.12.2020</b>
Επενδύσεις σε ακίνητα	(1.221.643)	(1.177.799)
Λοιπά	(130.251)	-
<b>Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις</b>	<b>(1.351.894)</b>	<b>(1.177.799)</b>
Φορολογικές ζημιές	(58.081)	123.201
Λοιπά	123.558	126.220
<b>Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις</b>	<b>65.476</b>	<b>249.421</b>
<b>Επίπτωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων από κινήσεις χρήσης</b>	<b>(1.286.418)</b>	<b>(928.378)</b>

**VALUE ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ Α.Ε.****Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε****31 Δεκεμβρίου 2021 – Ποσά σε €****11 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις**

	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Προμηθευτές	54.519	2.589.741
Πιστωτές διάφοροι	38.688	-
Ποσά οφειλόμενα σε συνδεδεμένα μέρη	7.440	432.368
Εγγυήσεις	-	39.947
Δεδουλευμένα έξοδα	15.000	149.301
Υποχρεώσεις για Φόρους τέλη	492.885	81.717
Έσοδα επόμενων χρήσεων	712.856	687.695
<b>Σύνολο</b>	<b>1.321.388</b>	<b>3.980.770</b>

Η μείωση στις υποχρεώσεις προς «Προμηθευτές» οφείλεται στην ολοκλήρωση κατασκευής του ακινήτου και στην αποπληρωμή των σχετικών υποχρεώσεων. Τα «Έσοδα επόμενων χρήσεων» αφορούν σε τιμολόγηση προς στον μισθωτή WEBHELP HELLAS Ε.Π.Ε. για την διαμόρφωση των γραφείων.

**12 Δανεισμός**

	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
<b>Μακροπρόθεσμος δανεισμός</b>		
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	11.742	13.696
Ομολογιακά δάνεια	15.499.830	12.103.540
<b>Σύνολο Μακροπρόθεσμου δανεισμού</b>	<b>15.511.572</b>	<b>12.117.236</b>
<b>Βραχυπροπρόθεσμος δανεισμός</b>		
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	3.003	3.003
<b>Σύνολο Βραχυπροπρόθεσμου δανεισμού</b>	<b>3.003</b>	<b>3.003</b>
<b>Σύνολο δανεισμού</b>	<b>15.514.575</b>	<b>12.120.239</b>

Την 20.11.2020 η Εταιρεία εξέδωσε κοινό ομολογιακό δάνειο συνολικού ύψους έως €17.670.000 διαιρούμενου σε έως 17.670.000 ανώνυμες ομολογίες, ονομαστικής αξίας €1 έκαστη, διάρκειας έως επτά (7) ετών από την πρώτη έκδοση και ομολογιούχο την Τράπεζα Eurobank Α.Ε. Το ομολογιακό δάνειο είναι κυμαινόμενου επιτοκίου Euribor + 3,25%. Για την λήψη του δανείου έχει γίνει προσημείωση υποθήκης επί του ακινήτου της Εταιρείας συνολικής αξίας €22.970.000 ευρώ. Επιπροσθέτως, η Εταιρεία έχει προβεί και σε εκχώρηση απαιτήσεων Συμβάσεων Μίσθωσης, Συμβάσης Κατασκευής, Απαιτήσεων Επιστροφής ΦΠΑ και Ασφαλιστικών Απαιτήσεων. Την 7.4.2022 η Εταιρεία αποφάσισε την έκδοση κοινού ομολογιακού δανείου ύψους δέκα πέντε εκατομμυρίων τετρακοσίων ενενήντα εννέα χιλιάδων οκτακοσίων τριάντα ευρώ (€15.499.830) με σκοπό την αναχρηματοδότηση του υπολοίπου του από 20.11.2020 ομολογιακού δανείου ενώ ήρθαν όλες οι σχετικές προσημειώσεις και εκχωρήσεις. Το κεφάλαιο του νέου ομολογιακού δανείου θα εξοφληθεί σε 12 εξαμηνιαίες δόσεις με την πρώτη να έχει καταβληθεί στις 30.6.2022. Ο εκδότης έχει υποχρέωση να καταβάλλει στους ομολογιούχους (Τράπεζα Eurobank Α.Ε.) τόκο ο οποίος υπολογίζεται τοκαριθμικώς με βάση έτος 360 ημερών, επί του ονομαστικού κεφαλαίου κάθε ομολογίας. Ο τόκος θα καταβάλλεται δεδουλευμένος ανά εξάμηνο.

**13 Έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις**

Από την εκμίσθωσή των γραφείων, η Εταιρεία αναγνώρισε για τη χρήση 2021 έσοδο από λειτουργικές μισθώσεις ποσού €1.421.778 και έσοδο από rent free period €325.155.

**VALUE ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ Α.Ε.**  
**Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε**  
**31 Δεκεμβρίου 2021 – Ποσά σε €**

Η Εταιρεία δεν αναγνώρισε κατά την διάρκεια της χρήσης έσοδο από κυμαινόμενα μισθώματα.

Το σύνολο των μελλοντικών ελάχιστων καταβολών μισθωμάτων που αναμένεται να εισπραχθούν βάσει μη ακυρωτέων λειτουργικών μισθώσεων έχουν ως εξής:

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Έως 1 έτος	2.192.657	-
Από 1 έως 5 έτη	8.858.016	-
Περισσότερα από 5 έτη	7.381.680	-
<b>Καθαρός δανεισμός</b>	<b>18.432.354</b>	<b>-</b>

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.

**14 Έξοδα διοίκησης**

	<b>1.1.2021- 31.12.2021</b>	<b>1.1.2020- 31.12.2020</b>
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	(299.902)	(216.465)
Αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης	(2.247)	(2.266)
Φόροι - τέλη	(99.746)	(133.413)
Λοιπά έξοδα	(84.932)	(1.275)
<b>Σύνολο</b>	<b>(486.827)</b>	<b>(353.418)</b>

**15 Χρηματοοικονομικά Έσοδα και Έξοδα**

	<b>1.1.2021- 31.12.2021</b>	<b>1.1.2020- 31.12.2020</b>
<b>Χρηματοοικονομικά έσοδα (Τόκοι καταθέσεων)</b>	<b>0,01</b>	<b>29</b>
Τόκοι μισθώσεων	(1.049)	(1.176)
Τόκοι δανείου	(578.112)	-
Λοιπά έσοδα	(1.741)	(1.227)
<b>Χρηματοοικονομικά έξοδα</b>	<b>(580.902)</b>	<b>(2.404)</b>

**16 Φόρος εισοδήματος**

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

	<b>Σημ.</b>	<b>1.1.2021- 31.12.2021</b>	<b>1.1.2020- 31.12.2020</b>
Τρέχων φόρος		-	-
Αναβαλλόμενος φόρος	10	(1.286.418)	(928.378)
<b>Σύνολο</b>		<b>(1.286.418)</b>	<b>(928.378)</b>

**VALUE ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ Α.Ε.****Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε****31 Δεκεμβρίου 2021 – Ποσά σε €**

Ο Ελληνικός συντελεστής φορολογίας για το 2021 ανέρχεται σε 22% και σε 24% για το 2020. Η συμφωνία του φόρου εισοδήματος επί των κερδών προ φόρων της Εταιρείας με βάση του ισχύοντες συντελεστές και του εξόδου από φόρους έχει ως εξής:

	<b>1.1.2021- 31.12.2021</b>	<b>1.1.2020- 31.12.2020</b>
<b>Κέρδη πρό φόρων</b>	<b>6.300.803</b>	<b>4.032.962</b>
Φόρος υπολογισμένος με τον ισχύοντα φορολογικό συντελεστή	(1.386.177)	(967.911)
<b>Φορολογική επίδραση:</b>		
Μη εκπιπόμενες φορολογικές δαπάνες	(13.235)	(745)
Φορολογικές ζημιές προηγούμενων χρήσεων για τις οποίες αναγνωρίστηκε αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση	-	38.556
Αντιλογισμός αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης που είχε αναγνωρισθεί τις προηγούμενες χρήσεις	112.994	-
Λοιποί	-	1.722
<b>Σύνολο φόρου</b>	<b>(1.286.418)</b>	<b>(928.378)</b>

Ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος νομικών προσώπων στην Ελλάδα έχει ορισθεί στο 22% για το έτος 2021 με βάση το άρθρο 58 του Κ.Φ.Ε. (ν. 4172/2013, Α' 167).

**17 Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις**

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

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

Η Εταιρεία για τις χρήσεις 2016 - 2020 έχει λάβει φορολογικό πιστοποιητικό. Για την περίοδο που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021, ο φορολογικός έλεγχος στα πλαίσια του φορολογικού πιστοποιητικού ολοκληρώθηκε και δεν προέκυψαν φορολογικές υποχρεώσεις πέραν αυτών που καταχωρήθηκαν.

Σύμφωνα με το Νόμο 4172/2013, όπως ισχύει, ο φορολογικός συντελεστής των εταιρειών στην Ελλάδα για το έτος 2021 είναι 22%. Επιπρόσθετα, τα μερίσματα που διανέμονται, από την 1 Ιανουαρίου του 2019 υπόκεινται σε παρακράτηση φόρου 10%, εκτός των ενδοομιλικών μερισμάτων τα οποία υπό προϋποθέσεις απαλλάσσονται του φόρου.

**18 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη**

Η Εταιρεία ελέγχεται από την Τράπεζα Eurobank A.E. (που εδρεύει στην Αθήνα), η οποία κατέχει σήμερα το 100% του μετοχικού της κεφαλαίου της Εταιρείας. Κατά την 31.12.2021, η εταιρεία «SENSECO TRADING LIMITED» με έδρα στην Κύπρο και κατά 100% θυγατρική της Τράπεζα Eurobank A.E., ως αποτέλεσμα του από 13.4.2021 συμφωνητικού

**VALUE ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ Α.Ε.**  
**Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε**  
**31 Δεκεμβρίου 2021 – Ποσά σε €**

---

αγοραπωλησίας μετοχών, κατέχει το 51% των μετοχών της Εταιρείας και η Τράπεζα Eurobank A.E. το υπόλοιπο 49% των μετοχών 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 2021 φαίνονται πιο κάτω:

<b><u>Αγορές υπηρεσιών</u></b>	<b>1.1.2021- 31.12.2021</b>
Τράπεζα Eurobank A.E.	591.434
Be Business Exchanges A.E.	6.000
<b>Σύνολο</b>	<b><u>597.434</u></b>

**Υπόλοιπα από συνδεδεμένα μέρη** **31.12.2021**

**Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη**

Be Business Exchanges A.E.	7.440
----------------------------	-------

**Δάνεια από συνδεδεμένα μέρη**

Τράπεζα Eurobank A.E.	15.499.830
-----------------------	------------

**Αγορές υπηρεσιών** **1.1.2020-  
31.12.2020**

Dimand A.E.	12.000
-------------	--------

**Κεφαλαιοποίηση δαπανών σε επενδυτικά ακίνητα**

Dimand A.E.	1.002.098
Τράπεζα Eurobank A.E.	372.750
<b>Σύνολο</b>	<b><u>1.374.849</u></b>

**Υπόλοιπα από συνδεδεμένα μέρη** **31.12.2020**

**Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη**

Dimand A.E.	432.368
-------------	---------

**Δάνεια από συνδεδεμένα μέρη**

Dimand A.E.	16.699
Τράπεζα Eurobank A.E.	12.103.540
<b>Σύνολο</b>	<b><u>12.120.239</u></b>

**19 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 2021 και 2020 αντίστοιχα.

**VALUE ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ Α.Ε.****Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε****31 Δεκεμβρίου 2021 – Ποσά σε €**

<b>Σύνολο υποχρεώσεων από δικαιώματα Χρήσης παγίων που αναγνωρίστηκε την 1η Ιανουαρίου 2020 με το ΔΠΧΑ 16</b>	<b>18.526</b>
<b>Μείον :</b> Μικτά Μισθώματα που αποπληρώθηκαν στην Χρήση του 2020	(3.003)
<b>Σύν:</b> Τόκοι λειτουργικής μίσθωσης στην Χρήση του 2020	<u>1.176</u>
<b>Σύνολο υποχρεώσεων από δικαιώματα Χρήσης παγίων την 31η Δεκεμβρίου 2020 με το ΔΠΧΑ 16</b>	<b><u>16.699</u></b>
<b>Οι άνω υποχρεώσεις διακρίνονται βάσει του Ισολογισμού σε:</b>	
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από δικαιώματα χρήσης	12.519
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις από δικαιώματα χρήσης	<u>4.179</u>
<b>Σύνολο υποχρεώσεων από δικαιώματα Χρήσης παγίων την 31η Δεκεμβρίου 2020 με το ΔΠΧΑ 16</b>	<b><u>16.699</u></b>
<b>Σύνολο υποχρεώσεων από δικαιώματα Χρήσης παγίων που αναγνωρίστηκε την 1η Ιανουαρίου 2021 με το ΔΠΧΑ 16</b>	<b>16.699</b>
<b>Μείον :</b> Μικτά Μισθώματα που αποπληρώθηκαν στην Χρήση του 2021	(3.003)
<b>Σύν:</b> Τόκοι λειτουργικής μίσθωσης στην Χρήση του 2021	<u>1.049</u>
<b>Σύνολο υποχρεώσεων από δικαιώματα Χρήσης παγίων την 31η Δεκεμβρίου 2021 με το ΔΠΧΑ 16</b>	<b><u>14.745</u></b>
<b>Οι άνω υποχρεώσεις διακρίνονται βάσει του Ισολογισμού σε:</b>	
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από δικαιώματα χρήσης	10.428
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις από δικαιώματα χρήσης	<u>4.317</u>
<b>Σύνολο υποχρεώσεων από δικαιώματα Χρήσης παγίων την 31η Δεκεμβρίου 2021 με το ΔΠΧΑ 16</b>	<b><u>14.745</u></b>

**20 Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού**

Η Ρωσική εισβολή στην Ουκρανία, που πραγματοποιήθηκε στις 24 Φεβρουαρίου 2022, έχει επηρεάσει την περιφερειακή και παγκόσμια σταθερότητα, προκαλώντας αύξηση στις τιμές ενέργειας και εμπορευμάτων. Παράλληλα, εκ μέρους των ΗΠΑ, Ε.Ε. και Η.Β. έχουν επιβληθεί σημαντικές οικονομικές κυρώσεις εναντίον Ρωσικών οργανισμών και ιδιωτών. Η κρίση στην Ουκρανία έχει ευρύτερες αρνητικές επιπτώσεις στην οικονομική ανάκαμψη και στην ευρωπαϊκή και ελληνική οικονομία. Η Διοίκηση της Εταιρίας παρακολουθεί την εξελισσόμενη κρίση αλλά δεν αναμένει να επηρεάσει τα αποτελέσματα της Εταιρείας.

Πέρα των ήδη μνημονοθέντων γεγονότων, δεν υπάρχουν μεταγενέστερα των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 31.12.2021 γεγονότα που να αφορούν την Εταιρεία και τα οποία να έχουν σημαντική επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Αθήνα, 9 Δεκεμβρίου 2022

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού  
Συμβουλίου & Διευθύνων ΣύμβουλοςΟ Αντιπρόεδρος του  
Διοικητικού ΣυμβουλίουΟ Οικονομικός  
Διευθυντής

Ο Λογιστής

Φίλιππος Καραμανώλης  
Α.Δ.Τ. ΑΒ 362474Δήμος Καπουναρίδης  
Α.Δ.Τ. ΑΝ 044673Νικόλαος Χουντάλας  
Α.Δ.Τ. ΑΖ 087641Ανδρέας Ντούρος  
Αριθμός αδείας  
1552 Α΄ Τάξης