

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

**Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις
της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2023 (1 Ιανουαρίου – 31 Δεκεμβρίου 2023)
Αρ. Γ.Ε.ΜΗ. 129599201000**

Φιλελλήνων 10 & Ξενοφώντος 13
Αθήνα

Περιεχόμενα

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

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

1	Γενικές πληροφορίες	Σελ.	15
2	Βασικές λογιστικές αρχές	Σελ.	15
3	Διαχείριση Χρηματοοικονομικού κινδύνου	Σελ.	25
4	Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης	Σελ.	28
5	Επενδύσεις σε ακίνητα	Σελ.	29
6	Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	Σελ.	30
7	Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	Σελ.	30
8	Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα	Σελ.	30
9	Μετοχικό κεφάλαιο και αποθεματικά	Σελ.	31
10	Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	Σελ.	31
11	Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	Σελ.	32
12	Δανεισμός	Σελ.	32
13	Έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις	Σελ.	32
14	Έξοδα Διοίκησης	Σελ.	33
15	Χρηματοοικονομικά και Έξοδα	Σελ.	33
16	Φόρος Εισοδήματος	Σελ.	33
17	Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις	Σελ.	34
18	Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	Σελ.	34
19	Υποχρεώσεις από μισθώσεις με την υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 16	Σελ.	35
20	Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού	Σελ.	36

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 2023 (1.1.2023 έως 31.12.2023) καθώς και τις επεξηγήσεις μας πάνω σε αυτές.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2023 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 Μίνως. 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 2023 είναι τα εξής :

1. Ο κύκλος εργασιών της Εταιρείας διαμορφώθηκε στα €2.218.622 έναντι €2.152.842 στην χρήση 2022 αύξηση 3%.
2. Τα αποτελέσματα από αναπροσαρμογή επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία ανήλθαν σε κέρδος €1.271.361 έναντι κερδών €126.225 στη χρήση 2022. 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 €599.989 έναντι €€360.422 στη χρήση 2022 λόγω αύξησης των επιτοκίων.
4. Τα καθαρά αποτελέσματα προ φόρων, βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, στη χρήση 2023 ήταν κέρδη ύψους €2.747.850 έναντι κερδών €1.793.004 το 2022, αυξημένα κατά 53% κυρίως λόγω της αναπροσαρμογής των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία.

5. Το μετά φόρων καθαρό αποτέλεσμα της χρήσης ανήλθε στα €2.139.319 έναντι κερδών €1.375.050 το 2022 και προστέθηκε στα Ίδια Κεφάλαια της Εταιρείας που την 31/12/2023 ανήλθαν σε €17.904.997 (31/12/2022: €15.765.678).

Βασικοί Δείκτες

	31/12/2023	31/12/2022
Κυκλοφορούν Ενεργητικό	6%	5%
Σύνολο Ενεργητικού		
Μη Κυκλοφορούν Ενεργητικό	94%	95%
Σύνολο Ενεργητικού		
Κυκλοφορούν Ενεργητικό	125%	137%
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Ίδια Κεφάλαια	98%	84%
Σύνολο υποχρεώσεων		
Κέρδη προ φόρων	15%	11%
Ίδια Κεφάλαια		
Σύνολο Λειτουργικών Εξόδων	10%	9%
Σύνολο Λειτουργικών Εσόδων		

Πρόσφατες εξελίξεις και αβεβαιότητες αναφορικά με το μακροοικονομικό περιβάλλον

Το 2023 σηματοδεύτηκε από δυσμενείς εξελίξεις στο διεθνές οικονομικό και γεωπολιτικό περιβάλλον. Τα ανοιχτά πολεμικά μέτωπα, και ιδιαίτερα οι συνέπειες της κλιμάκωσης των συγκρούσεων στην Μέση Ανατολή, οι συνεχείς αυξήσεις επιτοκίων από τις Κεντρικές Τράπεζες και οι παρατεταμένες – αν και με τάση χαλάρωσης – πληθωριστικές πιέσεις έφεραν τις οικονομίες κοντά στην στασιμότητα. Παρά τις δυσμενείς διεθνείς συνθήκες, η οικονομία της Ελλάδας, παρέμεινε σε αναπτυσσόμενα επίπεδα στο 2023, ξεπερνώντας τα υπόλοιπα κράτη της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

Σημαντική ώθηση στην ανάπτυξη στην Ελλάδα αναμένεται να δοθεί από τα έργα και τις μεταρρυθμίσεις που χρηματοδοτούνται από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ). Σε συνέχεια μιας σειράς αναβαθμίσεων στο δεύτερο μισό του 2023, τον Φεβρουάριο του 2024 η πιστοληπτική ικανότητα της Ελλάδας σύμφωνα με τους τέσσερις από τους πέντε μεγάλους οίκους Εξωτερικής Πιστοληπτικής Αξιολόγησης που είναι αποδεκτοί από την ΕΚΤ, βρισκόταν σε επενδυτική βαθμίδα και σύμφωνα με τον πέμπτο οίκο μία βαθμίδα κάτω της επενδυτικής.

Σχετικά με τις προοπτικές για τους επόμενους 12 μήνες, οι κυριότεροι μακροοικονομικοί κίνδυνοι και αβεβαιότητες σχετίζονται με: (α) τα ανοιχτά πολεμικά μέτωπα στην Ουκρανία και στην Μέση Ανατολή, τις επιπτώσεις τους στην περιφερειακή και παγκόσμια σταθερότητα και ασφάλεια, καθώς και τις συνέπειές τους στην παγκόσμια και Ευρωπαϊκή οικονομία, συμπεριλαμβανομένης της αναστάτωσης στο παγκόσμιο εμπόριο που έχει προκληθεί από τις πρόσφατες επιθέσεις σε εμπορικά πλοία στην Ερυθρά Θάλασσα, (β) μια πιθανή συνέχιση του τρέχοντος πληθωριστικού κύματος με επιπτώσεις στην οικονομική μεγέθυνση, την απασχόληση, τα δημόσια οικονομικά, τον προϋπολογισμό των νοικοκυριών, το κόστος παραγωγής των επιχειρήσεων, το εξωτερικό εμπόριο και την ποιότητα ενεργητικού των τραπεζών, καθώς και τυχόν κοινωνικές ή/και πολιτικές επιπτώσεις που μπορεί αυτά να επιφέρουν, (γ) το χρονοδιάγραμμα της αναμενόμενης μείωσης των επιτοκίων από την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα και την Ομοσπονδιακή Τράπεζα της Αμερικής, καθώς η διατήρησή τους σε υψηλά επίπεδα για μεγαλύτερη περίοδο ενδεχομένως συνεχίσει να ασκεί ανοδικές πιέσεις στο κόστος δανεισμού του δημόσιου και του ιδιωτικού τομέα και στους ισολογισμούς ορισμένων χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων, ενώ πρόωρες μειώσεις ελλοχεύουν τον κίνδυνο

ανάκαμψης του πληθωρισμού, (δ) την προοπτική μιας σημαντικής επιβράδυνσης ή και προσωρινής ύφεσης για τους σημαντικούς εμπορικούς εταίρους της Ελλάδας ιδίως της Ευρωζώνης, (ε) τα επίμονα υψηλά ελλείμματα του ισοζυγίου τρεχουσών συναλλαγών τα οποία έχουν αρχίσει να εξελίσσονται ξανά σε δομικό χαρακτηριστικό της ελληνικής οικονομίας, (στ) την ικανότητα αξιοποίησης των πόρων του προγράμματος Next Generation EU (NGEU) και του μακροπρόθεσμου προϋπολογισμού της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΠΔΠ), και την προσέλκυση νέων επενδύσεων στην Ελλάδα, (ζ) την αποτελεσματική και έγκαιρη εφαρμογή των διαρθρωτικών μεταρρυθμίσεων ώστε να επιτευχθούν οι στόχοι και τα ορόσημα του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (ΤΑΑ) και να ενισχυθούν η παραγωγικότητα, η ανταγωνιστικότητα και η ανθεκτικότητα, (η) τις πιθανές αναταράξεις στο παγκόσμιο οικονομικό σύστημα λόγω της διόρθωσης των τιμών των ακινήτων στην Δυτική Ευρώπη και στις ΗΠΑ, (θ) τον αυξημένο γεωπολιτικό κίνδυνο σε σχέση με τις επερχόμενες εθνικές και υπερεθνικές εκλογές σε σημαντικές οικονομίες της υψηλίου που οδηγεί σε ενίσχυση της πολιτικής και οικονομικής αβεβαιότητας, της χρηματοοικονομικής μεταβλητότητας και του χρηματοοικονομικού κόστους, και (ι) η επιδείνωση των φυσικών καταστροφών λόγω της κλιματικής αλλαγής και ο αντίκτυπός τους στο ΑΕΠ, στην απασχόληση, στα δημόσια οικονομικά και στην βιώσιμη ανάπτυξη μακροπρόθεσμα.

Η επέλευση των ανωτέρω κινδύνων θα μπορούσε να έχει αρνητικές συνέπειες στο δημοσιονομικό σχεδιασμό του Ελληνικού Δημοσίου λόγω πιθανής επιβράδυνσης του αναμενόμενου ρυθμού οικονομικής μεγέθυνσης. Σε αυτό το πλαίσιο, η Εταιρεία παρακολουθεί συνεχώς τις εξελίξεις στο μακροοικονομικό, χρηματοοικονομικό και γεωπολιτικό πεδίο. Επίσης, έχει αυξήσει το επίπεδο ετοιμότητάς της ως προς τη λήψη αποφάσεων, πρωτοβουλιών και διαμόρφωση πολιτικών για την προστασία του κεφαλαίου και της ρευστότητας της καθώς και την εκπλήρωση στο μέγιστο δυνατό βαθμό, των στρατηγικών και επιχειρηματικών της στόχων σύμφωνα με το επιχειρηματικό σχέδιο για την περίοδο 2024-2026.

Η Εταιρεία έχει εξάρτηση από τη μητρική Τράπεζα Eurobank Α.Ε. όσον αφορά τη 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.

Η Διοίκηση της Εταιρείας παρακολουθεί διαρκώς τις εξελίξεις και τις πιθανές επιπτώσεις τους, προκειμένου να διασφαλίσει την ελαχιστοποίησή τους στις δραστηριότητες της Εταιρείας. Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, αναγνωρίζοντας τους γεωπολιτικούς και μακροοικονομικούς κινδύνους στην οικονομία και λαμβάνοντας υπόψη τους ανωτέρω παράγοντες, την επάρκεια κεφαλαίων και τη θέση ρευστότητας της Εταιρείας έκρινε ότι οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας μπορούν να συνταχθούν με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας (going concern).

Προοπτικές για το 2024

Στο 2024, 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 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 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 και έχει συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη που περιγράφονται στη σημείωση 18 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κύριοι Μέτοχοι,

Σας παρακαλούμε να εγκρίνετε τις υποβαλλόμενες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 1 Ιανουαρίου 2023 έως 31 Δεκεμβρίου 2023.

Αθήνα, 31 Οκτωβρίου 2024

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Ο Αντιπρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

και Διευθύνων Σύμβουλος

Φίλιππος Καραμανώλης

Δήμος Καπουνιαρίδης



KPMG Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε.
Λεωφόρος Συγγρού 44
117 42 Αθήνα, Ελλάδα
Τηλέφωνο: +30 210 60 62 100
Φαξ: +30 210 60 62 111
Email: info@kpmg.gr

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή

Προς τους Μετόχους της
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 2023, τις Καταστάσεις Συνολικού Εισοδήματος, Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων και Ταμειακών Ροών της χρήσης που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις Σημειώσεις που περιλαμβάνουν ουσιώδεις πληροφορίες λογιστικής πολιτικής 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 2023, 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 Διεθνή Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Λογιστές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Λογιστών, όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα και έχουμε εκπληρώσει τις άλλες δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

Άλλες Πληροφορίες

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

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

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

Ευθύνες του Διοικητικού Συμβουλίου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

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

Κατά την κατάρτιση των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της, γνωστοποιώντας όπου συντρέχει τέτοια περίπτωση, τα θέματα που σχετίζονται με τη συνεχιζόμενη δραστηριότητα και τη χρήση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός και εάν το Διοικητικό Συμβούλιο είτε προτίθεται να ρευστοποιήσει την Εταιρεία ή να διακόψει τη δραστηριότητά 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 το Διοικητικό Συμβούλιο.
- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από το Διοικητικό Συμβούλιο της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το αν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Αν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις 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 στο Διοικητικό Συμβούλιο, το σχεδιαζόμενο εύρος και το χρονοδιάγραμμα του ελέγχου, καθώς και σημαντικά ευρήματα του ελέγχου, συμπεριλαμβανομένων όποιων σημαντικών ελλείψεων στις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου εντοπίζουμε κατά τη διάρκεια του ελέγχου μας.

Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

1. Έκθεση Διαχείρισης Διοικητικού Συμβουλίου

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει την ευθύνη για την κατάρτιση της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου. Η γνώμη μας επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων δεν καλύπτει την Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου και δεν εκφράζουμε γνώμη ελέγχου επ' αυτής. Η ευθύνη μας είναι να αναγνώσουμε την Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου και, με τον τρόπο αυτό, να εξετάσουμε εάν, με βάση τον έλεγχό μας επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, οι πληροφορίες που περιέχονται σε αυτήν είναι ουσιωδώς εσφαλμένες ή ασυνεπείς με τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις ή τις γνώσεις που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας. Με βάση αποκλειστικά αυτή την εργασία κατ' εφαρμογή των διατάξεων της παραγράφου 5 του Άρθρου 2 (μέρος Β) του Ν. 4336/2015, σημειώνουμε ότι:

- (α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του Άρθρου 150 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023.
- (β) (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, 1 Νοεμβρίου 2024

ΚΡPMG Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε.
ΑΜ ΣΟΕΛ 114

Θεμιστοκλής Δεσίκος, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
ΑΜ ΣΟΕΛ 44471

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

	Σημ.	31/12/2023	31/12/2022
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	33.998.622	32.715.621
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	6	3.703	6.172
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις - μακροπρόθεσμες	7	-	555
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού		34.002.325	32.722.348
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις - βραχυπρόθεσμες	7	357.822	285.340
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	8	1.879.100	1.436.626
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού		2.236.922	1.721.966
Σύνολο ενεργητικού		36.239.247	34.444.313
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Ίδια κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	9	1.846.000	1.846.000
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	9	4.240.057	4.240.057
Τακτικό αποθεματικό	9	426.438	319.472
Αποτελέσματα εις νέον		11.392.503	9.360.150
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		17.904.997	15.765.678
Υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δανεισμός - μακροπρόθεσμος	12	13.487.298	14.798.771
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	10	3.063.722	2.621.653
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		16.551.020	17.420.424
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Φόροι	16	166.463	140.371
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	11	629.690	713.846
Δανεισμός - βραχυπρόθεσμος	12	987.078	403.994
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		1.783.231	1.258.211
Σύνολο υποχρεώσεων		18.334.250	18.678.635
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		36.239.247	34.444.313

Οι σημειώσεις στις σελίδες 15 έως 36 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος

	<u>Σημ.</u>	1.1.2023 - 31.12.2023	1.1.2022 - 31.12.2022
Κύκλος Εργασιών	13	2.218.622	2.152.842
Έξοδα διοίκησης	14	(227.687)	(212.525)
Λοιπά έσοδα		85.543	86.883
Λειτουργικά Κέρδη		2.076.477	2.027.201
Χρηματοοικονομικά έξοδα	15	(599.989)	(360.422)
Καθαρό Κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	5	1.271.361	126.225
Κέρδη προ φόρων		2.747.850	1.793.004
Φόρος εισοδήματος		(608.532)	(417.954)
Κέρδη χρήσης		2.139.319	1.375.050
 Καθαρά κέρδη χρήσης		2.139.319	1.375.050
 Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		2.139.319	1.375.050

Οι σημειώσεις στις σελίδες 15 έως 36 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
1 Ιανουαρίου 2022		1.846.000	4.240.057	250.719	8.053.853	14.390.629
Καθαρό κέρδος περιόδου		-	-	-	1.375.050	1.375.050
Τακτικό αποθεματικό	9	-	-	68.752	(68.752)	-
31 Δεκεμβρίου 2022		1.846.000	4.240.057	319.472	9.360.150	15.765.678
1 Ιανουαρίου 2023		1.846.000	4.240.057	319.472	9.360.150	15.765.678
Καθαρό κέρδος περιόδου		-	-	-	2.139.319	2.139.319
Τακτικό αποθεματικό	9	-	-	106.966	(106.966)	-
31 Δεκεμβρίου 2023		1.846.000	4.240.057	426.438	11.392.503	17.904.997

Οι σημειώσεις στις σελίδες 15 έως 36 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

	<u>Σημ.</u>	<u>1.1.2023- 31.12.2023</u>	<u>1.1.2022- 31.12.2022</u>
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες			
Κέρδη ζημίες πρό φόρων		2.747.850	1.793.004
Προσαρμογές για :			
Καθαρό (κέρδος) / ζημιά από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	5	(1.271.361)	(126.225)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	6	2.469	2.358
Μη ταμειακά έσοδα		(45.728)	(45.728)
Χρηματοοικονομικά (έσοδα) / έξοδα - καθαρά	15	599.989	360.422
Κέρδος εκμετάλλευσης πριν από τις μεταβολές του κεφαλαίου κίνησης		2.033.218	1.983.831
(Μείωση)/ Αύξηση πελατών και λοιπών απαιτήσεων		(26.199)	552.085
(Μείωση)/ Αύξηση προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων		91.281	(510.929)
		65.082	41.155
Καταβληθέντες τόκοι και συναφή έξοδα		(698.271)	(571.486)
Καταβληθέντες φόροι		(140.371)	-
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		1.259.658	1.453.500
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Πληρωμές για αγορές επενδυτικών ακινήτων		(11.640)	(49.370)
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		(11.640)	(49.370)
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Δάνεια αναληφθέντα		-	15.499.830
Αποπληρωμή ομολογιακών δανείων		(803.100)	(15.901.380)
Αποπληρωμή κεφαλαίου μισθώσεων		(2.444)	(8.542)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		(805.544)	(410.092)
Καθαρή αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		442.474	994.038
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης	8	1.436.626	442.588
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης	8	1.879.100	1.436.626

Οι σημειώσεις στις σελίδες 15 έως 36 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» έχει συσταθεί στην Ελλάδα το 2014 και είναι 100% θυγατρική της «Τράπεζα Eurobank Α.Ε.». Οι χρηματοοικονομικές της καταστάσεις ενσωματώνονται με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Eurobank Holdings.

Σκοπός της Εταιρείας 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 το οποίο και εκμισθώνει.

Η Εταιρεία δεν έχει προσωπικό.

Έδρα της Εταιρείας είναι ο Δήμος Αθηνών. Το Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται στο ποσό του ενός εκατομμυρίου οκτακοσίων σαράντα έξι χιλιάδων ευρώ (€1.846.000) διαιρούμενο σε εκατόν ογδόντα τέσσερις χιλιάδες εξακόσιες (184.600) κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας δέκα ευρώ (€10) η κάθε μία.

Οι παρούσες Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2023, έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 31 Οκτωβρίου 2024 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 Διερμηνείων 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 2023 λαμβάνοντας υπόψη τις τροποποιήσεις των ΔΠΧΑ όπως αυτές περιγράφονται στην ενότητα 2.2 «Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες». Επιπλέον, όπου είναι απαραίτητο, τα συγκριτικά στοιχεία έχουν αναπροσαρμοστεί για να συνάδουν με τις αλλαγές στην παρουσίαση κατά την τρέχουσα χρήση.

Η σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί την υιοθέτηση εκτιμήσεων και την άσκηση κρίσης, οι οποίες επηρεάζουν τα λογιστικά υπόλοιπα των στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων και τις γνωστοποιήσεις των ενδεχόμενων υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία σύνταξης των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, καθώς και τα υπόλοιπα των εσόδων και εξόδων της περιόδου αναφοράς. Παρά το γεγονός ότι οι εκτιμήσεις αυτές βασίζονται στη βέλτιστη γνώση της Διοίκησης σχετικά με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες, τα πραγματικά αποτελέσματα ενδέχεται να διαφέρουν.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ (€), που είναι το συναλλακτικό νόμισμα της εταιρίας. 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 2023 σημαδεύτηκε από δυσμενείς εξελίξεις στο διεθνές οικονομικό και γεωπολιτικό περιβάλλον. Τα ανοικτά πολεμικά μέτωπα, και ιδιαίτερα οι συνέπειες της κλιμάκωσης των συγκρούσεων στην Μέση Ανατολή, οι συνεχείς αυξήσεις επιτοκίων από τις Κεντρικές Τράπεζες και οι παρατεταμένες – αν και με τάση χαλάρωσης – πληθωριστικές πιέσεις έφεραν τις οικονομίες κοντά στην στασιμότητα. Παρά τις δυσμενείς διεθνείς συνθήκες, η οικονομία της Ελλάδας, παρέμεινε σε αναπτυσσόμενα επίπεδα στο 2023, ξεπερνώντας τα υπόλοιπα κράτη της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

Σημαντική ώθηση στην ανάπτυξη στην Ελλάδα αναμένεται να δοθεί από τα έργα και τις μεταρρυθμίσεις που χρηματοδοτούνται από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ). Σε συνέχεια μιας σειράς αναβαθμίσεων στο δεύτερο μισό του 2023, τον Φεβρουάριο του 2024 η πιστοληπτική ικανότητα της Ελλάδας σύμφωνα με τους τέσσερις από τους πέντε μεγάλους οίκους Εξωτερικής Πιστοληπτικής Αξιολόγησης που είναι αποδεκτοί από την ΕΚΤ, βρισκόταν σε επενδυτική βαθμίδα και σύμφωνα με τον πέμπτο οίκο μία βαθμίδα κάτω της επενδυτικής.

Σχετικά με τις προοπτικές για τους επόμενους 12 μήνες, οι κυριότεροι μακροοικονομικοί κίνδυνοι και αβεβαιότητες σχετίζονται με: (α) τα ανοικτά πολεμικά μέτωπα στην Ουκρανία και στην Μέση Ανατολή, τις επιπτώσεις τους στην περιφερειακή και παγκόσμια σταθερότητα και ασφάλεια, καθώς και τις συνέπειές τους στην παγκόσμια και Ευρωπαϊκή οικονομία, συμπεριλαμβανομένης της αναστάτωσης στο παγκόσμιο εμπόριο που έχει προκληθεί από τις πρόσφατες επιθέσεις σε εμπορικά πλοία στην Ερυθρά Θάλασσα, (β) μια πιθανή συνέχιση του τρέχοντος πληθωριστικού κύματος με επιπτώσεις στην οικονομική μεγέθυνση, την απασχόληση, τα δημόσια οικονομικά, τον προϋπολογισμό των νοικοκυριών, το κόστος παραγωγής των επιχειρήσεων, το εξωτερικό εμπόριο και την ποιότητα ενεργητικού των τραπεζών, καθώς και τυχόν κοινωνικές ή/και πολιτικές επιπτώσεις που μπορεί αυτά να επιφέρουν, (γ) το χρονοδιάγραμμα της αναμενόμενης μείωσης των επιτοκίων από την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα και την Ομοσπονδιακή Τράπεζα της Αμερικής, καθώς η διατήρησή τους σε υψηλά επίπεδα για μεγαλύτερη περίοδο ενδεχομένως συνεχίσει να ασκεί ανοδικές πιέσεις στο κόστος δανεισμού του δημόσιου και του ιδιωτικού τομέα και στους ισολογισμούς ορισμένων χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων, ενώ πρόωρες μειώσεις ελλοχεύουν τον κίνδυνο ανάκαμψης του πληθωρισμού, (δ) την προοπτική μιας σημαντικής επιβράδυνσης ή και προσωρινής ύφεσης για τους σημαντικούς εμπορικούς εταίρους της Ελλάδας ιδίως της Ευρωζώνης, (ε) τα επίμονα υψηλά ελλείμματα του ισοζυγίου τρεχουσών συναλλαγών τα οποία έχουν αρχίσει να εξελίσσονται ξανά σε δομικό χαρακτηριστικό της ελληνικής οικονομίας, (στ) την ικανότητα αξιοποίησης των πόρων του προγράμματος Next Generation EU (NGEU) και του μακροπρόθεσμου προϋπολογισμού της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΠΑΠ), και την προσέλκυση νέων επενδύσεων στην Ελλάδα, (ζ) την αποτελεσματική και έγκαιρη εφαρμογή των διαρθρωτικών μεταρρυθμίσεων ώστε να επιτευχθούν οι στόχοι και τα ορόσημα του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (ΤΑΑ) και να ενισχυθούν η παραγωγικότητα, η ανταγωνιστικότητα και η ανθεκτικότητα, (η) τις πιθανές αναταράξεις στο παγκόσμιο οικονομικό σύστημα λόγω της διόρθωσης των τιμών των ακινήτων στην Δυτική Ευρώπη και στις ΗΠΑ, (θ) τον αυξημένο γεωπολιτικό κίνδυνο σε σχέση με τις επερχόμενες εθνικές και υπερεθνικές εκλογές σε σημαντικές οικονομίες της υφελίου που οδηγεί σε ενίσχυση της πολιτικής και οικονομικής αβεβαιότητας, της χρηματοοικονομικής μεταβλητότητας και του χρηματοοικονομικού κόστους, και (ι) η επιδείνωση των φυσικών καταστροφών λόγω της κλιματικής αλλαγής και ο αντίκτυπός τους στο ΑΕΠ, στην απασχόληση, στα δημόσια οικονομικά και στην βιώσιμη ανάπτυξη μακροπρόθεσμα.

Η επέλευση των ανωτέρω κινδύνων θα μπορούσε να έχει αρνητικές συνέπειες στο δημοσιονομικό σχεδιασμό του Ελληνικού Δημοσίου λόγω πιθανής επιβράδυνσης του αναμενόμενου ρυθμού οικονομικής μεγέθυνσης. Σε αυτό το πλαίσιο, η Εταιρεία παρακολουθεί συνεχώς τις εξελίξεις στο μακροοικονομικό, χρηματοοικονομικό και γεωπολιτικό πεδίο. Επίσης, έχει αυξήσει το επίπεδο ετοιμότητάς της ως προς τη λήψη αποφάσεων, πρωτοβουλιών και διαμόρφωση πολιτικών για την προστασία του κεφαλαίου και της ρευστότητας της καθώς και την εκπλήρωση στο μέγιστο δυνατό

βαθμό, των στρατηγικών και επιχειρηματικών της στόχων σύμφωνα με το επιχειρηματικό σχέδιο για την περίοδο 2024-2026.

Εκτίμηση για τη συνέχιση της δραστηριότητας

Η Εταιρεία έχει εξάρτηση από τη μητρική Τράπεζα Eurobank Α.Ε. 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.

Η Διοίκηση της Εταιρείας παρακολουθεί διαρκώς τις εξελίξεις και τις πιθανές επιπτώσεις τους, προκειμένου να διασφαλίσει την ελαχιστοποίησή τους στις δραστηριότητες της Εταιρείας. Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, αναγνωρίζοντας τους γεωπολιτικούς και μακροοικονομικούς κινδύνους στην οικονομία και λαμβάνοντας υπόψη τους ανωτέρω παράγοντες, την επάρκεια κεφαλαίων και τη θέση ρευστότητας της Εταιρείας έκρινε 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 2023:

ΔΠΧΑ 17, Ασφαλιστήρια Συμβόλαια

Το ΔΠΧΑ 17, το οποίο αντικαθιστά το ΔΠΧΑ 4 «Ασφαλιστήρια Συμβόλαια», παρέχει ένα συνολικό και συνεκτικό λογιστικό μοντέλο για τα ασφαλιστήρια συμβόλαια. Έχει εφαρμογή σε όλους του τύπους ασφαλιστήριων συμβολαίων καθώς και σε συγκεκριμένους τύπους εγγυήσεων και χρηματοοικονομικών μέσων με χαρακτηριστικά προαιρετικής συμμετοχής. Τα συμβόλαια χρηματοοικονομικών εγγυήσεων επιτρέπεται να ενταχθούν στο πεδίο εφαρμογής του ΔΠΧΑ 17, εφόσον η οικονομική οντότητα έχει προηγουμένως διαβεβαιώσει ότι τα θεωρεί ως ασφαλιστήρια συμβόλαια.

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

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

Τον Ιούνιο 2020, το ΣΔΛΠ εξέδωσε «Τροποποιήσεις του ΔΠΧΑ 17», ώστε να βοηθήσει τις οικονομικές οντότητες στην εφαρμογή του προτύπου. Οι τροποποιήσεις στοχεύουν να βοηθήσουν τις εταιρείες κατά την μετάβαση έτσι ώστε να είναι ευκολότερη η εφαρμογή του προτύπου, ενώ προσθέτουν την αναβολή της ημερομηνίας έναρξης ισχύος του προτύπου, ώστε να είναι υποχρεωτική η εφαρμογή του για τις ετήσιες περιόδους που ξεκινούν από την 1 Ιανουαρίου 2023.

Τον Δεκέμβριο 2021, το ΣΔΛΠ εξέδωσε μία τροποποίηση περιορισμένου πεδίου εφαρμογής των απαιτήσεων που καλύπτουν την μετάβαση στο ΔΠΧΑ 17 για τις οικονομικές οντότητες που εφαρμόζουν για πρώτη φορά το συγκεκριμένο πρότυπο ταυτόχρονα με το ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα».

Η Εταιρεία δεν έχει εκδώσει συμβόλαια που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του ΔΠΧΑ 17. Συνεπώς η υιοθέτηση του προτύπου δεν είχε επίπτωση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

ΔΛΠ 8, Τροποποιήσεις, Ορισμός των Λογιστικών Εκτιμήσεων

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

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν πώς οι λογιστικές πολιτικές σχετίζονται με τις λογιστικές εκτιμήσεις: i) εξηγώντας ότι η ανάπτυξη λογιστικών εκτιμήσεων πραγματοποιείται εφόσον η εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών απαιτεί στοιχεία στις οικονομικές καταστάσεις να επιμετρηθούν με τέτοιο τρόπο που να εμπεριέχει αβεβαιότητα επιμέτρησης και ii) αντικαθιστώντας τον ορισμό της μεταβολής των λογιστικών εκτιμήσεων με τον σχετικό ορισμό των λογιστικών εκτιμήσεων, οι οποίες ορίζονται ως «χρηματικά ποσά στις οικονομικές καταστάσεις τα οποία υπόκεινται σε αβεβαιότητα ως προς την επιμέτρηση τους». Επιπρόσθετα, οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι η επιλογή μίας τεχνικής εκτίμησης ή αποτίμησης και ο καθορισμός των παραμέτρων που θα χρησιμοποιηθούν, αποτελούν ανάπτυξη λογιστικής εκτίμησης καθώς επίσης ότι τα αποτελέσματα της αλλαγής μιας παραμέτρου ή τεχνικής που χρησιμοποιήθηκε για την δημιουργία μιας λογιστικής εκτίμησης, αποτελούν μεταβολές των λογιστικών εκτιμήσεων, εάν δεν είναι αποτέλεσμα διόρθωσης λαθών προηγούμενων χρήσεων.

Η υιοθέτηση των τροποποιήσεων δεν έχει σημαντική επίπτωση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

Τροποποιήσεις του ΔΛΠ 1 Παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων και ΔΠΧΑ Δήλωση Πρακτικής Νο.2: Γνωστοποιήσεις Λογιστικών Πολιτικών

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

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

Επιπρόσθετα, οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν, πώς μια οικονομική οντότητα μπορεί να εντοπίσει ουσιώδη πληροφόρηση στις λογιστικές πολιτικές και παραθέτουν παραδείγματα περιπτώσεων όπου μία πληροφόρηση στις λογιστικές πολιτικές είναι πιθανό να είναι ουσιώδης. Επίσης, οι τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1, διευκρινίζουν ότι η μη ουσιώδης πληροφόρηση σχετικά με την λογιστική πολιτική μπορεί να μην γνωστοποιηθεί. Ωστόσο, εάν γνωστοποιηθεί, δεν θα πρέπει να επισκιάζει την ουσιώδη πληροφόρηση για την λογιστική πολιτική. Προκειμένου να υποστηρίξει τις τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1, το Συμβούλιο, ανέπτυξε σχέδιο καθοδήγησης και παραδείγματα ώστε να εξηγήσει και να παρουσιάσει την εφαρμογή της «διαδικασίας αξιολόγησης των τεσσάρων βημάτων της ουσιώδους πληροφόρησης» όπως περιγράφεται στην Δήλωση Πρακτικής Νο.2 των ΔΠΧΑ «Κρίσεις Ουσιώδους Πληροφόρησης», στις γνωστοποιήσεις των λογιστικών πολιτικών.

Η υιοθέτηση των τροποποιήσεων δεν έχει σημαντική επίπτωση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

ΔΛΠ 12, Τροποποιήσεις, Αναβαλλόμενη Φορολογία σχετιζόμενη με Απαιτήσεις και Υποχρεώσεις που προκύπτουν από μία ενιαία συναλλαγή

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

Η υιοθέτηση των τροποποιήσεων δεν έχει σημαντική επίπτωση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

ΔΛΠ 12, Τροποποιήσεις, Διεθνής Φορολογική Μεταρρύθμιση - Πρότυποι Κανόνες του Δεύτερου Πυλώνα

Οι τροποποιήσεις εισάγουν μια προσωρινή υποχρεωτική εξαίρεση από τις απαιτήσεις για αναγνώριση και γνωστοποίηση των αναβαλλόμενων φόρων που προκύπτουν από την εφαρμογή των Πρότυπων Κανόνων του Δεύτερου Πυλώνα («φόροι εισοδήματος κατά Πυλώνα II») του Οργανισμού Οικονομικής Συνεργασίας και Ανάπτυξης (ΟΟΣΑ). Επίσης οι τροποποιήσεις υποχρεώνουν μία οικονομική οντότητα να γνωστοποιήσει ότι έχει εφαρμόσει την παραπάνω εξαίρεση σχετική με τους φόρους εισοδήματος κατά Πυλώνα II, ενώ για τις περιόδους κατά τις οποίες η σχετική νομοθεσία έχει (ουσιαστικά) θεσπιστεί, αλλά δεν είναι σε ισχύ, απαιτείται η γνωστοποίηση γνωστών ή ευλόγως εκτιμώμενων πληροφοριών που διευκολύνουν τους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων να κατανοήσουν την έκθεσή της στο φόρο εισοδήματος κατά Πυλώνα II. Ακολουθώντας, στις περιόδους που η σχετική νομοθεσία είναι σε ισχύ, απαιτείται η διακριτή γνωστοποίηση του τρέχοντος φορολογικού εξόδου (εσόδου) που σχετίζεται με τους φόρους εισοδήματος του Πυλώνα II.

Η υιοθέτηση των τροποποιήσεων δεν έχει σημαντική επίπτωση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

Νέα πρότυπα και τροποποιήσεις προτύπων που δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από τον Εταιρεία

Ένα πλήθος νέων προτύπων και τροποποιήσεων σε υπάρχοντα πρότυπα θα τεθούν σε ισχύ μετά το 2023, δεδομένου ότι δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ, ή η Εταιρεία δεν τα έχει υιοθετήσει νωρίτερα από την ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής τους. Αυτά που ενδέχεται να είναι σχετικά με την Εταιρεία έχουν ως ακολούθως:

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

Οι τροποποιήσεις, οι οποίες δημοσιεύτηκαν τον Ιανουάριο 2020, ορίζουν το διακανονισμό μίας υποχρέωσης, ενώ ταυτόχρονα αποσαφηνίζουν ότι η ταξινόμηση των υποχρεώσεων σε βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες, θα πρέπει να βασίζεται σε δικαιώματα που υπάρχουν στο τέλος της περιόδου αναφοράς. Επιπλέον, διευκρινίζεται ότι η αξιολόγηση που διενεργείται στη λήξη της περιόδου αναφοράς σχετικά με την ταξινόμηση των υποχρεώσεων, δεν επηρεάζεται από τις προσδοκίες που δημιουργούνται ως προς το εάν η οικονομική οντότητα θα εξασκήσει το δικαίωμα της να αναβάλλει τον διακανονισμό μίας υποχρέωσης. Διευκρινίστηκε επίσης από το ΣΔΛΠ ότι η ταξινόμηση των υποχρεώσεων σε βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες, από μία οικονομική οντότητα, δεν θα πρέπει να λαμβάνει υπόψιν εκείνα τα δικαιώματα μετατροπής που κατηγοριοποιούνται στα ίδια κεφάλαια.

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

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

ΔΠΧΑ 16, Τροποποίηση, Υποχρεώσεις από Μισθώσεις από συναλλαγή Πώλησης και Επαναμίσθωσης (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2024)

Η τροποποίηση ορίζει πως σε μία συναλλαγή πώλησης και επαναμίσθωσης, ο πωλητής-μισθωτής απαιτείται να πραγματοποιήσει την μεταγενέστερη επιμέτρηση των υποχρεώσεων από μισθώσεις με τέτοιο τρόπο ώστε να μην αναγνωριστεί κέρδος ή ζημιά σχετιζόμενο με το δικαίωμα χρήσης που διατηρεί. Οποιοδήποτε κέρδος ή ζημιά σχετικό με τον τερματισμό (εξ ολοκλήρου ή μερικώς) της μίσθωσης, συνεχίζει να αναγνωρίζεται την στιγμή που πραγματοποιείται. Η τροποποίηση δεν αλλάζει τον λογιστικό χειρισμό για τις μισθώσεις που δεν σχετίζονται με συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης.

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

ΔΛΠ 21, Τροποποιήσεις, Έλλειψη Ανταλλαξιμότητας (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2025, δεν έχουν υιοθετηθεί από την ΕΕ)

Οι τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 21 «Οι Επιπτώσεις των Αλλαγών στις Συναλλαγματικές Ισοτιμίες», καθορίζουν τον τρόπο που μία οικονομική οντότητα μπορεί να προσδιορίσει εάν ένα νόμισμα είναι ανταλλάξιμο σε κάποιο άλλο νόμισμα κατά την ημερομηνία επιμέτρησης και σε περίπτωση που δεν είναι, την τρέχουσα συναλλαγματική ισοτιμία που θα χρησιμοποιηθεί. Επιπλέον, όταν ένα νόμισμα δεν είναι ανταλλάξιμο, μία οικονομική οντότητα απαιτείται να γνωστοποιήσει την απαραίτητη πληροφόρηση που θα διευκολύνει τους χρήστες των οικονομικών της καταστάσεων να κατανοήσουν τις σχετικές επιπτώσεις και κινδύνους, καθώς και τα εκτιμώμενες συναλλαγματικές ισοτιμίες και τις αντίστοιχες τεχνικές που χρησιμοποιήθηκαν.

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

2.3 Επενδύσεις σε ακίνητα

Ακίνητα τα οποία κατέχονται 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 αντισταθμίζει μια προγενέστερη ζημία απομείωσης. Τυχόν υπόλοιπο κέρδους αναγνωρίζεται στα Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα αυξάνοντας το αποθεματικό αναπροσαρμογής παγίων στα ίδια Κεφάλαια.

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

2.4 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 ζημιές στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

2.5 Μισθώσεις

2.5.1 Δικαιώματα χρήσης παγίων

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

2.5.2 Υποχρεώσεις μισθώσεων

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

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

Βραχυχρόνιες μισθώσεις και μισθώσεις παγίων χαμηλής αξίας

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

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

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

2.6 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

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

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

2.7 Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού

α. Χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού - ταξινόμηση και επιμέτρηση

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

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

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

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

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

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

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

β. Απομείωση των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού

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

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

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

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

γ. Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

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

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

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

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

2.8 Εμπορικές απαιτήσεις

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

2.9 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

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

2.10 Μετοχικό κεφάλαιο

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

2.11 Τρέχουσα και Αναβαλλόμενη φορολογία

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

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

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

2.12 Προβλέψεις

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

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

2.13 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.

2.14 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.

2.15 Διανομή μερισμάτων

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

3 Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου

3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Η 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 31.12.2023 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 εναπομένονσα περίοδο μέχρι τη λήξη τους κατά την ημερομηνία Ισολογισμού:

	31.12.2023			
	Έως 12 μήνες	Από 1 έως και 5 έτη	Άνω των 5 ετών	Σύνολο
Προμηθευτές, λοιπές υποχρεώσεις & φόροι	197.354	342.171	256.628	796.153
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	2.541	1.218	-	3.759
Ομολογιακά δάνεια	984.537	-	13.486.080	14.470.617
Σύνολο	1.184.432	343.388	13.742.708	15.270.528

	31.12.2022			
	Έως 12 μήνες	Από 1 έως και 5 έτη	Άνω των 5 ετών	Σύνολο
Προμηθευτές, λοιπές υποχρεώσεις & φόροι	255.417	342.171	256.628	854.217
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	2.444	3.759	-	6.203
Ομολογιακά δάνεια	401.550	-	14.795.012	15.196.562
Σύνολο	659.412	345.929	15.051.640	16.056.982

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.	31.12.2023	31.12.2022
Σύνολο δανεισμού	12	14.474.375	15.202.765
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	8	1.879.100	1.436.626
Καθαρός δανεισμός		12.595.275	13.766.140
Ίδια κεφάλαια		17.904.997	15.765.678
Συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια		30.500.272	29.531.818
Συντελεστής μόχλευσης		41,30%	46,61%

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.

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

Περαιτέρω πληροφορίες σε σχέση με την αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση της Εταιρείας περιλαμβάνονται στη σημείωση 16.

5 Επενδύσεις σε ακίνητα

	31.12.2023	31.12.2022
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	32.715.621	32.540.026
Κόστος εργασιών σε υφιστάμενα ακίνητα	11.640	49.370
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	1.271.361	126.225
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	33.998.622	32.715.621

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' όψη η βέλτιστη χρήση του επενδυτικού ακινήτου, δεδομένης της νομικής του κατάστασης, των τεχνικών χαρακτηριστικών του και των επιτρεπόμενων χρήσεων. Κατά την 31.12.2023, ο υπολογισμός της εύλογης αξίας των ακινήτων της Εταιρείας βασίστηκε σε δύο μεθόδους ήτοι τη συγκριτική μέθοδο (20%) και τη μέθοδο των προεξοφλημένων ταμειακών ρών (80%). Την 31η Δεκεμβρίου 2023, 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 Ρών Εσόδου την 31.12.2023 είναι οι παρακάτω:

- Προεξοφλητικό επιτόκιο (discount rate): 8,70%
- Συντελεστής κεφαλαιοποίησης στο τέλος της επενδυτικής περιόδου (capitalisation rate): 7,20%

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023 μια αύξηση ή μείωση του προεξοφλητικού επιτοκίου που χρησιμοποιήθηκε στην ανάλυση των προεξοφλημένων ταμειακών ρών κατά 5%, θα κατέληγε σε μια ανοδική ή πτωτική προσαρμογή της λογιστικής αξίας των σχετικών επενδύσεων σε ακίνητα της τάξης των € - 0,764 εκατ. και € 0,796 εκατ. αντιστοίχως.

Τα κέρδη από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία ποσού €1.271.361 αναγνωρίστηκαν στα αποτελέσματα της χρήσης. Η σημαντική αύξηση της εύλογη αξίας οφείλεται στην εκτιμώμενη αύξηση των μελλοντικών ενοικίων.

6 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

	Δικαιώματα από μισθώσεις ακινήτων
Αξία κτήσης:	
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022	20.192
Διαγραφές	(20.192)
Προσθήκες	7.406
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022	7.406
Σωρευμένες αποσβέσεις:	
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022	(6.708)
Διαγραφές	7.832
Αποσβέσεις χρήσης	(2.358)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022	(1.234)
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2022	6.172
Αξία κτήσης:	
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023	7.406
Διαγραφές	-
Προσθήκες	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	7.406
Σωρευμένες αποσβέσεις:	
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023	(1.234)
Διαγραφές	-
Αποσβέσεις χρήσης	(2.469)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	(3.703)
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2023	3.703

Για την υποχρέωση από την μίσθωση και τα ποσά που αναγνωρίστηκαν στα αποτελέσματα κατά την διάρκεια της χρήσης 2023 βλέπε σχετικά σημείωση 19.

7 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

	31.12.2023	31.12.2022
Εγγυήσεις	-	555
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο	112.297	-
Έσοδα / Έξοδα επομένων χρήσεων (Rent Free μίσθωμα)	245.525	285.340
Σύνολο	357.822	285.895

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.

	31.12.2023	31.12.2022
Τραπεζικές καταθέσεις	1.879.100	1.436.626

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα της Εταιρείας εκφράζονται σε ευρώ.

9 Μετοχικό κεφάλαιο και Αποθεματικά

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ολοσχερώς καταβεβλημένο ανέρχεται την 31.12.2022 και την 31.12.2021 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
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022	1.846.000	4.240.057	250.719	6.336.776
Μεταφορά αποθεματικών	-	-	68.752	68.752
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022	1.846.000	4.240.057	319.472	6.405.528
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023	1.846.000	4.240.057	319.472	6.405.528
Μεταφορά αποθεματικών	-	-	106.966	106.966
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	1.846.000	4.240.057	426.438	6.512.494

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% (2022: 22%).

	31.12.2023	31.12.2022
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	(2.621.653)	(2.344.070)
Επίπτωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων από κινήσεις χρήσης	(442.069)	(277.583)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	(3.063.722)	(2.621.653)

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

	31.12.2023	31.12.2022
Επενδύσεις σε ακίνητα	(3.139.279)	(2.700.935)
Λοιπά	(54.016)	(62.775)
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	(3.193.294)	(2.763.710)
Λοιπά	129.572	142.056
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	129.572	142.056
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	(3.063.722)	(2.621.653)

11 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

	31.12.2023	31.12.2022
Προμηθευτές	29.627	3.173
Πιστωτές διάφοροι	119	74
Ποσά οφειλόμενα σε συνδεδεμένα μέρη	-	4.159
Εγγυήσεις	-	19.995
Δεδουλευμένα έξοδα	16.500	15.900
Υποχρεώσεις για Φόρους τέλη	41.675	43.233
Έσοδα επόμενων χρήσεων	541.770	627.313
Σύνολο	629.690	713.846

Τα «Έσοδα επόμενων χρήσεων» αφορούν σε τιμολόγηση προς στον μισθωτή WEBHELP HELLAS Ε.Π.Ε. για την διαμόρφωση των γραφείων.

12 Δανεισμός

	31.12.2023	31.12.2022
Μακροπρόθεσμος δανεισμός		
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	1.218	3.759
Ομολογιακά δάνεια	13.486.080	14.795.012
Σύνολο Μακροπρόθεσμου δανεισμού	13.487.298	14.798.771

Βραχυπρόθεσμος δανεισμός

Υποχρεώσεις από μισθώσεις	2.541	2.444
Ομολογιακά δάνεια	809.100	401.550
Τόκοι ομολογιακών δανείων	175.437	-
Σύνολο Βραχυπρόθεσμου δανεισμού	987.078	403.994

Σύνολο δανεισμού

14.474.375	15.202.765
-------------------	-------------------

Την 20.11.2020 η Εταιρεία εξέδωσε κοινό ομολογιακό δάνειο συνολικού ύψους έως €17.670.000 διάρκειας επτά (7) ετών και ομολογιούχο την Τράπεζα Eurobank Α.Ε. 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 νέο δάνειο θα εξοφληθεί σε εξαμηνιαίες δόσεις έως την 31/12/2027.

Ο εκδότης έχει υποχρέωση να καταβάλει 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 2023 έσοδο από λειτουργικές μισθώσεις €2.218.622 και στην χρήση 2022 €2.152.842. Η Εταιρεία δεν αναγνώρισε κατά την διάρκεια της χρήσης έσοδο από κυμαινόμενα μισθώματα.

VALUE ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ Α.Ε.**Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε****31 Δεκεμβρίου 2023 – Ποσά σε €**

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

	1.1.2023- 31.12.2023	1.1.2022- 31.12.2022
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	(35.659)	(35.600)
Αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης	(2.469)	(2.358)
ΕΝΦΙΑ	(159.401)	(160.559)
Λοιπά έξοδα	(30.158)	(14.008)
Σύνολο	(227.687)	(212.525)

15 Χρηματοοικονομικά Έξοδα

	1.1.2023- 31.12.2023	1.1.2022- 31.12.2022
Τόκοι μισθώσεων	(46)	(524)
Τόκοι δανείου	(424.130)	(347.787)
Λοιπά έξοδα	(175.812)	(12.110)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(599.989)	(360.422)

Η αύξηση στους τόκους του Ομολογιακού Δανείου της Εταιρείας οφείλεται στην αύξηση του Euribor με το οποίο είναι συνδεδεμένο το ομολογιακό δάνειο που έχει εκδώσει η Εταιρεία.

16 Φόρος εισοδήματος

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

	Σημ.	1.1.2023- 31.12.2023	1.1.2022- 31.12.2022
Τρέχων φόρος		(166.463)	(140.371)
Αναβαλλόμενος φόρος	10	(442.069)	(277.583)
Σύνολο		(608.532)	(417.954)

Ο Ελληνικός συντελεστής φορολογίας για το 2023 ανέρχεται σε 22% (2022: 22%). 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:

	1.1.2023- 31.12.2023	1.1.2022- 31.12.2022
Κέρδη πρό φόρων	2.747.850	1.793.004
Φόρος υπολογισμένος με τον ισχύοντα φορολογικό συντελεστή	(604.527)	(394.461)
Φορολογική επίδραση:		
Μη εκπιπόμενες φορολογικές δαπάνες	(4.005)	(1.922)
Αντιλογισμός αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης που είχε αναγνωρισθεί τις προηγούμενες χρήσεις	-	310.594
Λοιποί	-	(332.166)
Σύνολο φόρου	(608.532)	(417.954)

17 Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις

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

Η Εταιρεία για τις χρήσεις 2016 - 2022 έχει λάβει φορολογικό πιστοποιητικό. Για την περίοδο που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023, ο φορολογικός έλεγχος στα πλαίσια του φορολογικού πιστοποιητικού βρίσκεται σε εξέλιξη. Κατά την ολοκλήρωσή του, η Διοίκηση της Εταιρείας δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν αυτών, που καταχωρήθηκαν και απεικονίζονται ήδη στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

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

Η Εταιρεία έλαβε στις 17/11/2022 εντολή μερικού φορολογικού ελέγχου από την Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων για την φορολογική περίοδο 1/1/2019 έως και 31/12/2020.

18 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

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

Η Eurobank Ergasias Υπηρεσιών και Συμμετοχών Ανώνυμη Εταιρεία («Εταιρεία» ή «Eurobank Holdings») είναι η μητρική εταιρεία της εταιρείας «Τράπεζα Eurobank Ανώνυμη Εταιρεία» («Τράπεζα»). Το Διοικητικό Συμβούλιο (ΔΣ) της Eurobank Holdings είναι το ίδιο με το ΔΣ της Τράπεζας, ενώ κάποια μέλη εκ των Βασικών Μελών Διοίκησης (ΒΜΔ) της Τράπεζας παρέχουν υπηρεσίες στην Eurobank Holdings σύμφωνα με τους όρους της σχετικής συμφωνίας μεταξύ των δύο εταιρειών.

Ο Όμιλος Fairfax, ο οποίος κατέχει το 32,93% επί του μετοχικού κεφαλαίου της Eurobank Holdings την 31 Δεκεμβρίου 2023 (31 Δεκεμβρίου 2022: 32,99%), θεωρείται ότι ασκεί ουσιώδη επιρροή στην Εταιρεία.

VALUE ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ Α.Ε.
Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε
31 Δεκεμβρίου 2023 – Ποσά σε €

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 2023 φαίνονται πιο κάτω:

1.1.2023-31.12.2023

Χρηματοοικονομικά έξοδα

Τράπεζα Eurobank A.E. 599.567

Λοιπά έξοδα

Τράπεζα Eurobank A.E. 91

Be Business Exchanges A.E. 18.000

31.12.2023

Ταμειακά διαθέσιμα

Τράπεζα Eurobank A.E. 1.879.100

Δάνεια

Τράπεζα Eurobank A.E. 14.470.617

1.1.2022-31.12.2022

Χρηματοοικονομικά έξοδα

Τράπεζα Eurobank A.E. 347.787

Λοιπά έξοδα

Τράπεζα Eurobank A.E. 12.095

Be Business Exchanges A.E. 18.000

31.12.2022

Υπόλοιπα από συνδεδεμένα μέρη

Τράπεζα Eurobank A.E. 439

Be Business Exchanges A.E. 3.720

Ταμειακά διαθέσιμα

Τράπεζα Eurobank A.E. 1.436.626

Δάνεια

Τράπεζα Eurobank A.E. 15.196.562

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 2023 και 2022 αντίστοιχα.

Σύνολο Υποχρεώσεων από δικαιώματα χρήσης παγίων που αναγνωρίστηκε την 1η Ιανουαρίου 2022 με το ΔΠΧΑ 16	14.745
Μείον : Μικτά μισθώματα που αποπληρώθηκαν στην χρήση του 2022	(2.772)
Μείον : Λήξη μίσθωσης γραφείων (Νερατζιωτίσσης)	(13.700)
Σύν : Έναρξη μίσθωσης γραφείων (Φιλελλήνων)	7.406
Σύν : Τόκοι μίσθωσης στην χρήση του 2022	524
Σύνολο Υποχρεώσεων από δικαιώματα χρήσης παγίων την 31η Δεκεμβρίου 2022 με το ΔΠΧΑ 16	6.203

Οι άνω υποχρεώσεις διακρίνονται βάσει του Ισολογισμού σε :

Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από δικαιώματα χρήσης	3.759
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις από δικαιώματα χρήσης	2.444
Σύνολο Υποχρεώσεων από δικαιώματα χρήσης παγίων την 31η Δεκεμβρίου 2022 με το ΔΠΧΑ 16	6.203

Σύνολο Υποχρεώσεων από δικαιώματα χρήσης παγίων που αναγνωρίστηκε την 1η Ιανουαρίου 2023 με το ΔΠΧΑ 16	6.203
Μείον : Μικτά μισθώματα που αποπληρώθηκαν στην χρήση του 2023	(2.541)
Σύν : Τόκοι μίσθωσης στην χρήση του 2023	97
Σύνολο Υποχρεώσεων από δικαιώματα χρήσης παγίων την 31η Δεκεμβρίου 2023 με το ΔΠΧΑ 16	3.759

Οι άνω υποχρεώσεις διακρίνονται βάσει του Ισολογισμού σε :

Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από δικαιώματα χρήσης	1.265
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις από δικαιώματα χρήσης	2.493
Σύνολο Υποχρεώσεων από δικαιώματα χρήσης παγίων την 31η Δεκεμβρίου 2022 με το ΔΠΧΑ 16	3.759

20 Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού

Την 11/3/2024 η Εταιρεία τροποποίησε το ομολογιακό της δάνειο με την μητρική. Βάσει της τροποποίησης, συμφωνήθηκε όπως το ομολογιακό δάνειο αποπληρωθεί ολοσχερώς την 31/1/2025.

Πέρα των ήδη μνημονεθέντων γεγονότων, δεν υπάρχουν μεταγενέστερα των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 31.12.2023 γεγονότα που να αφορούν την Εταιρεία και τα οποία να έχουν σημαντική επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Αθήνα, 31 Οκτωβρίου 2024

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού
Συμβουλίου & Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Αντιπρόεδρος του
Διοικητικού Συμβουλίου

Ο Οικονομικός
Διευθυντής

Ο Λογιστής

Φίλιππος Καραμανώλης
Α.Δ.Τ. ΑΒ 362474

Δήμος Καπουνιαρίδης
Α.Δ.Τ. ΑΝ 044673

Νικόλαος Χουντάλας
Α.Δ.Τ. ΑΖ 087641

Ανδρέας Ντούρος
Αριθμός αδείας
1552 Α' Τάξης