Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2023.08.30 14:26:35 EEST
Reason: Automated Registration Process by Greek General Business Registry
Location: Athens

ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ Γ.Ε.ΜΗ. ΚΑΙ ΥΜΣ

Αρμόδια Υπηρεσία ΓΕΜΗ: ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

Τηλέφωνο: 2103604815-9

E-mail: info@acci.gr

Αθήνα,30/08/2023

Αριθ. Πρωτ.:3025075

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **AZOE LAND ONE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**, το διακριτικό τίτλο **AZOE LAND ONE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.** και αριθμό ΓΕΜΗ **007172401000**.

Την **30/08/2023** καταχωρήθηκαν αυτοματοποιημένα στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), με **Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης ,** τα κατωτέρω στοιχεία:

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 3745477 οι εγκεκριμένες από την 28/07/2023 Γενική Συνέλευση οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται για τη χρήση 01/01/2022 έως 31/12/2022.

Β) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 3745478 η από 28/07/2023 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης σύμφωνα με την οποία ορίστηκαν για τον έλεγχο των Οικονομικών καταστάσεων της χρήσης από 01/01/2023 έως 31/12/2023:

- Η ελεγκτική εταιρεία **«ΠΡΑΙΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΛΕΓΚΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»**, Α.Φ.Μ. 094399907-Δ.Ο.Υ. ΦΑΒΕ ΑΘΗΝΩΝ (ΜΕΓΑΛΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ), Αρ. ΓΕΜΗ 1520401000, και (Δ/νση : Λ. ΚΗΦΙΣΙΑΣ 268 ΤΚ , ΧΑΛΑΝΔΡΙ), με αριθμό μητρώου ΕΛΤΕ .

Οι οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της παρούσας ανακοίνωσης.

Η γνησιότητα του παρόντος μπορεί να επιβεβαιωθεί από το https://www.businessregistry.gr/publicity

Η παρούσα ανακοίνωση αποτελεί προιόν αυτοματοποιημένης καταχώρισης δυνάμει της διάταξης του άρθρου 26 του ν.4919/2022 με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου.

AZOE LAND ONE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΕΚΘΕΣΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
31 Δεκεμβρίου 2022

AZOE LAND ONE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΕΚΘΕΣΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
31 Δεκεμβρίου 2022

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

	ΣΕΛΙΔΑ
Έκθεση Διαχείρισης	1 - 7
Έκθεση ανεξάρτητου ελεγκτή	8 - 11
Κατάσταση αποτελεσμάτων	12
Κατάσταση συνολικού εισοδήματος	13
Ισολογισμός	14
Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων	15
Κατάσταση ταμειακών ροών	16
Σημειώσεις στις οικονομικές καταστάσεις	17 - 40

AZOE LAND ONE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

Προς την ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας

Κύριοι Μέτοχοι,

Σας υποβάλλουμε για έγκριση τις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας, της οικονομικής χρήσης από 1η Ιανουαρίου έως 31η Δεκεμβρίου 2022.

Οι Οικονομικές Καταστάσεις της τρέχουσας χρήσης, όπως και εκείνες της προηγούμενης έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), έτσι όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Η παρούσα Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου συντάχθηκε σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2019.

Στη συνέχεια σας υποβάλλουμε για έγκριση την Έκθεση διαχειρίσεως για την εταιρική χρήση 1 Ιανουαρίου 2022 έως 31 Δεκεμβρίου 2022, όπου παρουσιάζονται αναλυτικά οι δραστηριότητες και οι επιδόσεις της Εταιρείας καθώς και εκτίμηση της μελλοντικής της εξέλιξης.

Ανάλυση της εξέλιξης και των επιδόσεων των δραστηριοτήτων της Εταιρείας και της Θέσης της

Περιγραφή επιχειρηματικού μοντέλου

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στον κλάδο της αγοράς, πώλησης οικοπέδων και εν γένει ακινήτων στην Ελλάδα, στην ανέγερση κατοικιών και τουριστικών μονάδων για λογαριασμό τρίτων ή για λογαριασμό της Εταιρείας, προς εκμετάλλευση ή προς πώληση, καθώς και την άσκηση κάθε είδους Ξενοδοχειακών και Τουριστικών Επιχειρήσεων.

Στόχοι, βασικές αξίες και κύριες στρατηγικές

Η Εταιρεία είναι ιδιοκτήτρια επτά (7) γηπέδων στην εκτός σχεδίου περιοχή, στη θέση «Άγιος Παντελεήμονας» Κρανιδίου του Δήμου Ερμιονίδας, συνολικής επιφάνειας διακοσίων ογδόντα (280) στρεμμάτων. Τα διακόσια εβδομήντα πέντε (275) στρέμματα έχουν εκμισθωθεί στην εταιρεία «AZOE Resort Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Αγοράς, Ανάπτυξης & Εκμετάλλευσης Ακινήτων» στα οποία έχουν ανεγερθεί και λειτουργούν τουριστικά καταλύματα για την παροχή ξενοδοχειακών υπηρεσιών που υπάγονται σε καθεστώς χρονομεριστικής μίσθωσης, κατά το Ν.1652/1986 με το εταιρικό σήμα Amanzoe. Τα πέντε (5) στρέμματα έχουν εκμισθωθεί στην εταιρεία «Single Purpose Vehicle 22 Ltd.» με σκοπό την επισκευή και συντήρηση ήδη υπάρχουσας εγκατάστασης καθώς και την ανέγερση πρόσθετων εγκαταστάσεων και τη μετέπειτα χρησιμοποίησή τους από την μισθώτρια.

Ανάλυση Επιδόσεων και Οικονομικής Θέσης της Εταιρείας

Ακολουθεί συνοπτική αποτύπωση των αποτελεσμάτων της χρήσης και της οικονομικής θέσης καθώς και ανάλυση των σημαντικών αποκλίσεων:

AZOE LAND ONE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ

	Σημ.	**2022** **€**	2021 €	Μεταβολή 2022-2021 €	% Μεταβολή 2022-2021
Κύκλος εργασιών	7	**93.000**	90.000	3.000	3,33%
(Ζημιές)/Κέρδη από αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	9	**453.837**	157.945	295.892	187,34%
Κόστος πωλήσεων	8	**(46.735)**	(31.954)	14.781	46,26%
Μικτό κέρδος		**500.102**	215.991	284.111	131,54%
Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης	10	**31.345**	2.364	28.981	100,00%
Λοιπά έξοδα	11	**(131.295)**	(141.644)	(10.349)	(7,31)%
Λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης	12	**(2.576)**	(10.614)	(8.038)	(75,73)%
Λειτουργικά κέρδη		**397.576**	66.097	331.479	501,50%
Χρηματοοικονομικά έσοδα	13	**67.372**	69.005	(1.633)	(2,37)%
Χρηματοοικονομικά έξοδα	13	**(3.804)**	(6.243)	(2.439)	(39,07)%
Κέρδη προ φόρων		**461.144**	128.859	332.285	257,87%
Φόροι	14	**-**	-	-	DIV/0%
Κέρδη χρήσης		**461.144**	128.859	332.28	257,87%

Οι πωλήσεις της Εταιρείας στη χρήση 2022 ανήλθαν σε Ευρώ 93.000 έναντι Ευρώ 90.000 στη χρήση 2021, με το κόστος πωληθέντων να ανέρχεται σε Ευρώ 46.735 έναντι Ευρώ 31.954 για τη χρήση 2021.

Το κέρδος από αποτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία διαμορφώθηκε σε Ευρώ 453.837 για το 2022 έναντι Ευρώ 157.945 για το 2021. Η αύξηση της εύλογης αξίας οφείλεται αποκλειστικά σε παράγοντες της αγοράς και του οικονομικού περιβάλλοντος στην Ελλάδα.

Τα λοιπά έξοδα μειώθηκαν και ανήλθαν σε Ευρώ 131.295 στη χρήση 2022 έναντι Ευρώ 141.644 στη χρήση 2021.

Τα λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης μειώθηκαν και ανήλθαν σε Ευρώ 2.576 στη χρήση 2022 έναντι Ευρώ 10.614 στη χρήση 2021.

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα ανήλθαν σε Ευρώ 3.804 κατά την τρέχουσα χρήση έναντι Ευρώ 6.243 την προηγούμενη.

Τα συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους ανήλθαν σε κέρδος Ευρώ 461.144, έναντι Ευρώ 128.859 για το 2021. Η μεταβολή στο κέρδος προήλθε κυρίως από την μεταβολή των αξιών των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας από την αποτίμηση τους στην εύλογη αξία σε σχέση με την προηγούμενη χρήση.

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

Ανασκόπηση τρέχουσας κατάστασης, και επιδόσεων των δραστηριοτήτων της Εταιρείας

ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ

	Σημ.	**2022** **€**	2021 €	Μεταβολή 2022-2021 €	% Μεταβολή 2022-2021
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ					
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία					
Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης	15	**6.417**	7.219	(802)	(11,11)%
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	17	**3.507.652**	3.065.640	442.012	14,42%
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	16	**799**	799	-	-%
		3.514.868	3.073.658	441.210	14,35%
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία					
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	16	**256.077**	251.652	4.425	1,76%
Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	17	**20.356**	20.356	-	-%
Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα	18	**7.143**	5.103	2.040	39,98%
		283.576	277.111	6.465	2,33%
Σύνολο Ενεργητικού		**3.798.444**	3.350.769	447.675	13,36%
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Ίδια κεφάλαια					
Μετοχικό κεφάλαιο	19	**421.620**	421.620	-	-%
Αποθεματικό έκδοσης μετοχών υπέρ το άρτιο	19	**3.859.380**	3.859.380	-	-%
Κέρδη εις νέον		**(867.506)**	(1.328.650)	(461.144)	(34,71)%
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**3.413.494**	2.952.350	461.144	15,62%
Μη βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	20	**124.905**	124.905	-	-%
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	21	**5.631**	5.397	234	4,34%
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	22	**75.000**	75.000	-	-%
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από επιστρεπτέα προκαταβολή	23	**-**	37.675	(37.675)	(100,00)%
Έσοδο επομένων χρήσεων από επιστρεπτέα προκαταβολή	23	**-**	9.556	(9.556)	(100,00)%
		205.536	252.533	(46.997)	(18,61)%
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	22	**162.315**	124.959	37.356	29,89%
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις από επιστρεπτέα προκαταβολή		**-**	6.235	(6.235)	(100)%
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	20	**16.142**	12.722	3.420	26,88%
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	21	**957**	1.970	(1.013)	(51,42)%
		179.414	145.886	33.528	22,98%

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

	Σημ.	**2022**	2021	Μεταβολή 2022-2021	% Μεταβολή 2022-2021
		€	€	€	
Σύνολο υποχρεώσεων		**384.950**	398.419	(13.469)	(3,38)%
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		**3.798.444**	3.350.769	447.67	13,36%

Οι μακροπρόθεσμες απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις ανήλθαν σε Ευρώ 3.507.652 για τη χρήση 2022 έναντι Ευρώ 3.065.640 για τη χρήση 2021. Η αύξηση οφείλεται κυρίως στην αποτίμηση της υπολειμματικής αξίας των ακινήτων κατά την κλειόμενη χρήση.

Οι εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις της Εταιρείας ανήλθαν σε Ευρώ 256.077 για τη χρήση 2022 έναντι Ευρώ 251.652 για τη χρήση 2021.

Τα ταμειακά διαθέσιμα ανήλθαν σε Ευρώ 7.144 για τη χρήση 2022 έναντι Ευρώ 5.103 για τη χρήση 2021.

Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις της Εταιρείας αυξήθηκαν και ανήλθαν σε Ευρώ 162.315 το 2022 έναντι Ευρώ 124.958 για τη χρήση 2021.

Οι δανειακές υποχρεώσεις περιλαμβάνουν το κεφάλαιο καθώς και τους δεδουλευμένους τόκους του ομολογιακού δανείου που έχει εκδώσει η Εταιρεία και ανήλθαν σε Ευρώ 141.047 και 137.627 για την κλειόμενη και την προηγούμενη χρήση αντίστοιχα.

Κυριότεροι κίνδυνοι και αβεβαιότητες

Η Εταιρεία εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως ο κίνδυνος αγοράς κυρίως από μεταβολές σε τιμές της αγοράς. Συγκεκριμένα, η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας των επενδυτικών ακινήτων της, έτσι όπως αυτή εκτιμάται από ανεξάρτητους εκτιμητές.

Η Εταιρεία επίσης επηρεάζεται αρνητικά από την υπάρχουσα κοινωνικοπολιτική κατάσταση στην Ελλάδα καθώς και από το δυσμενές επενδυτικό περιβάλλον.

Η διαχείριση των χρηματοοικονομικών και λοιπών κινδύνων γίνεται από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας.

Περιβαλλοντικά ζητήματα

Δεν έχουν προκύψει περιβαλλοντικά ζητήματα από τη λειτουργία της Εταιρείας.

Εργασιακά θέματα

Κατά τη διάρκεια της χρήσης η Εταιρεία απασχόλησε ένα άτομο προσωπικό ενώ την προηγούμενη δύο άτομα. Δεν υπάρχουν σημαντικά εργασιακά θέματα. Η Εταιρεία σέβεται πλήρως όλα τα εργασιακά δικαιώματα των υπαλλήλων της.

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

Χρηματοοικονομικοί δείκτες

Στη συνέχεια, παραθέτουμε πίνακα σύγκρισης της χρήσης 2022 με την προηγούμενη χρήση 2021, όπου εμφανίζεται η στατική και δυναμική εικόνα της Εταιρείας μας, όπως αυτή προκύπτει από τους βασικούς δείκτες οικονομικής διάρθρωσης και απόδοσης-αποδοτικότητας:

Αριθμοδείκτες Οικονομικής Διάρθρωσης	2022		2021	
Κυκλοφορούν ενεργητικό / Σύνολο ενεργητικού	283.576 / 3.798.444	= 7,47%	277.111 / 3.350.769	= 8,27%

Ο δείκτης αυτός δείχνει την αναλογία κεφαλαίων που έχει διαθέσει η Εταιρεία σε κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία έναντι των μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων.

Δείκτης Κεφαλαιακής Επάρκειας	2022		2021	
Ίδια κεφάλαια / Σύνολο υποχρεώσεων	3.413.494 / 384.950	= 886,74%	2.952.350 / 398.419	= 741,02%

Ο δείκτης αυτός δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρείας.

	2022		2021	
Ίδια κεφάλαια / Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	3.413.494 / 3.514.868	= 97,12%	2.952.350 / 3.073.658	= 96,05%

Ο δείκτης αυτός δείχνει το βαθμό χρηματοδοτήσεως των μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας από τα Ίδια Κεφάλαια.

	2022		2021	
Κυκλοφορούν ενεργητικό / Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	283.576 / 179.414	= 158,06%	277.111 / 145.886	= 189,95%

Ο δείκτης αυτός δείχνει την δυνατότητα της Εταιρείας να καλύψει τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της με κυκλοφορούντα περουσιακά στοιχεία.

Δείκτης μόχλευσης	2022		2021	
Συνολικές δανειακές υποχρεώσεις / Σύνολικές δανειακές υποχρεώσεις και ίδια κεφάλαια	141.047 / 3.554.539	= 3,97%	137.627 / 3.089.977	= 4,45%

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει πόσες φορές τα δανειακά κεφάλαια της Εταιρείας καλύπτουν τα ίδια κεφάλαια.

Δείκτης αποδοτικότητας ιδίων κεφαλαίων	2022		2021	
Καθαρά κέρδη/ (ζημίες) χρήσης / Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	461.144 / 3.413.494	= 13,51%	128.859 / 2.952.350	= 4,36%

Ο δείκτης αυτός δείχνει πόσο αποδοτικά χρησιμοποιεί μια εταιρεία τα κεφάλαιά της για να δημιουργήσει πρόσθετα έσοδα (κέρδη).

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

Προβλεπόμενη εξέλιξη της Εταιρείας

Για το 2022 προβλέπεται η συνέχιση των εργασιών της Εταιρείας για την υλοποίηση και ολοκλήρωση του επενδυτικού σχεδίου της καθώς και η υπογραφή οριστικών συμβολαίων αγοράς γης για το σκοπό αυτό. Η Διοίκηση εκτιμά ότι η Εταιρεία δεν πρόκειται να αντιμετωπίσει κάποιους άλλους ιδιαίτερους κινδύνους, πέρα από αυτούς που αντιμετωπίζει ο τουριστικός κλάδος στα πλαίσια της παρούσας οικονομικής συγκυρίας.

Ύπαρξη υποκαταστημάτων

Η Εταιρεία δεν διατηρεί οποιαδήποτε υποκαταστήματα.

Κίνδυνος αγοράς

Συναλλαγματικός κίνδυνος

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται σε ένα και μόνο οικονομικό περιβάλλον (στην Ελλάδα) και συνεπώς όλες οι συναλλαγές της Εταιρείας διεξάγονται σε Ευρώ. Η Εταιρεία κατά πάγια τακτική, δεν προαγοράζει συνάλλαγμα και δε συνάπτει συμβόλαια μελλοντικής εκπλήρωσης συναλλάγματος με εξωτερικούς αντισυμβαλλόμενους.

Κίνδυνος τιμών

Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε κίνδυνο 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. 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.

Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος επιτοκίων

Η Εταιρεία δεν έχει στο Ενεργητικό της σημαντικά έντοκα στοιχεία, εκτός από τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών.

Οι δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας διασυνδέονται με επιτόκιο Euribor και ο κίνδυνος διακύμανσης επιτοκίων προκύπτει κυρίως μέσω του δανεισμού με κυμαινόμενο επιτόκιο. Η Εταιρεία δεν χρησιμοποιεί χρηματοοικονομικά παράγωγα. Η Εταιρεία παρακολουθεί την διακύμανση των επιτοκίων και λαμβάνει μέτρα περιορισμού του χρηματοοικονομικού κόστους μέσω της ορθολογικής διαχείρισης των διαθεσίμων.

Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία δεν έχει σημαντικές συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου. Οι απαιτήσεις αφορούν κυρίως απαιτήσεις από εταιρείες του Ομίλου. Οι απαιτήσεις από πελάτες και λοιπές απαιτήσεις δεν έχουν πιστοποιημένη πιστοληπτική ικανότητα. Το σύνολο των χρηματοοικονομικών μέσων του Ενεργητικού δεν είναι ληξιπρόθεσμο.

Τα Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα Αυτών τηρούνται σε τραπεζικούς λογαριασμούς στην Ελλάδα. Λόγω του χαμηλού ύψους ταμειακών διαθεσίμων και του γεγονότος ότι τα τραπεζικά ιδρύματα στην Ελλάδα είναι προστατευμένα από το ευρωπαϊκό σύστημα, δεν υφίσταται σημαντικός κίνδυνος.

Κίνδυνος ρευστότητας

Ως κίνδυνος ρευστότητας ορίζεται το ενδεχόμενο αδυναμίας της Εταιρείας να αποπληρώσει πλήρως ή εγκαίρως τις τρέχουσες και μελλοντικές υποχρεώσεις της.

Ο κίνδυνος ρευστότητας δεν είναι σημαντικός για την Εταιρεία. Η Εταιρεία έχει συνάψει μακροχρόνιο δανεισμό (εκδίδοντας ομολογιακά δάνεια) για τη χρηματοδότηση των επενδύσεών της και διατηρεί επαρκή διαθέσιμα ενώ η κάλυψη του κεφαλαίου κίνησης γίνεται από την μητρική Εταιρεία, όταν απαιτείται.

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

Επιστημονική έρευνα και ανάπτυξη

Η Εταιρεία δεν διεξήγαγε οποιεσδήποτε δραστηριότητες έρευνας και ανάπτυξης κατά τη διάρκεια του έτους.

Ίδιες μετοχές

Στην παρούσα χρήση δεν υπήρξε απόκτηση ιδίων μετοχών όπως προβλέπεται από το άρθρο 50 παρ. 2 του Ν. 4548/2018.

Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς

Πέραν από τα γεγονότα που αναφέρονται στη σημειώση 1 δεν υπάρχουν άλλα σημαντικά γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς που να έχουν σχέση με την κατανόηση των οικονομικών καταστάσεων.

Κύριοι Μέτοχοι,
Λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω παρακαλούμε όπως εγκρίνετε τις Οικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31/12/2022.

Με εντολή του Διοικητικού Συμβουλίου,

Σύμβουλος

26 Ιουλίου 2023

ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ

Προς τον Μέτοχο της Εταιρείας «AZOE LAND ONE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ»

Έκθεση ελέγχου επί των οικονομικών καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας «AZOE LAND ONE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» (Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από τον Ισολογισμό της 31ης Δεκεμβρίου 2022, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων, συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων που περιλαμβάνουν και περίληψη των σημαντικών λογιστικών πολιτικών.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας κατά την 31η Δεκεμβρίου 2022, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές, για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και συνάδουν με τις κανονιστικές απαιτήσεις του Ν. 4548/2018.

Βάση γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ), που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στο τμήμα της έκθεσής μας «Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων». Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

Ανεξαρτησία του Ελεγκτή

Καθ' όλη τη διάρκεια του διορισμού μας έχουμε παραμείνει ανεξάρτητοι από την Εταιρεία, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών (Κώδικας ΣΔΠΔΕ) που έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, καθώς και τις απαιτήσεις δεοντολογίας του Ν. 4449/2017, που σχετίζονται με τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα. Έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με το Ν. 4449/2017 και τις απαιτήσεις του Κώδικα ΣΔΠΔΕ.

Άλλες Πληροφορίες

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου είναι υπεύθυνα για τις Άλλες Πληροφορίες. Οι Άλλες Πληροφορίες, είναι η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου (αλλά δεν περιλαμβάνουν τις οικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών), που λάβαμε πριν από την ημερομηνία της παρούσας έκθεσης ελεγκτή.

Η γνώμη μας επί των οικονομικών καταστάσεων δεν καλύπτει τις Άλλες Πληροφορίες και, εκτός των όσων ρητά αναφέρουμε στην παρούσα παράγραφο της Έκθεσής μας δεν εκφράζουμε γνώμη ελέγχου ή άλλης διασφάλισης επί αυτών.

Σε σχέση με τον έλεγχό μας επί των οικονομικών καταστάσεων, η ευθύνη μας είναι να αναγνώσουμε τις Άλλες Πληροφορίες και με τον τρόπο αυτό να εξετάσουμε εάν οι Άλλες Πληροφορίες είναι ουσιωδώς ασυνεπείς με τις οικονομικές καταστάσεις ή τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο ή αλλιώς φαίνεται να είναι ουσιωδώς εσφαλμένες.

Εξετάσαμε εάν η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνει τις γνωστοποιήσεις οι οποίες απαιτούνται από το Ν. 4548/2018.

Με βάση τις εργασίες που εκτελέσαμε κατά τον έλεγχο μας, κατά τη γνώμη μας:

- Τα πληροφοριακά στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της χρήσης που έληξε την 31/12/2022 αντιστοιχούν στις οικονομικές καταστάσεις
- Η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018.

Επιπλέον με βάση τη γνώση και κατανόηση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την Εταιρεία «AZOE LAND ONE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» και το περιβάλλον της, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε εάν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου. Δεν έχουμε να αναφέρουμε τίποτα σχετικά με το θέμα αυτό.

Ευθύνες του Διοικητικού Συμβουλίου και των υπευθύνων για τη διακυβέρνηση επί των οικονομικών καταστάσεων

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, τις απαιτήσεις του Ν. 4548/2018, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που το Διοικητικό Συμβούλιο καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση οικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά την κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων, το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας να συνεχίσει τις δραστηριότητες της, γνωστοποιώντας όπου συντρέχει τέτοια περίπτωση, τα θέματα που σχετίζονται με τη συνεχιζόμενη δραστηριότητα και τη χρήση της λογιστικής βάσης της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός και εάν το Διοικητικό Συμβούλιο είτε προτίθεται να ρευστοποιήσει την Εταιρεία ή να διακόψει τις δραστηριότητες της ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προχωρήσει σ 'αυτές τις ενέργειες.

Οι υπεύθυνοι για τη διακυβέρνηση έχουν την ευθύνη εποπτείας της διαδικασίας χρηματοοικονομικής αναφοράς της Εταιρείας.

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι οικονομικές καταστάσεις, στο σύνολο 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, που 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 οικονομικές καταστάσεις.

Ως καθήκον του ελέγχου, σύμφωνα με τα ΔΠΕ που 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 οικονομικές 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 την 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 την διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.

- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών πολιτικών 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 εάν 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. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των οικονομικών καταστάσεων ή εάν 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 οικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι οικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

Μεταξύ άλλων θεμάτων, κοινοποιούμε στους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση, 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

Οι εργασίες που εκτελέσαμε σχετικά με την Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου αναφέρονται ανωτέρω, στην παράγραφο «Άλλες Πληροφορίες».

pwc

Αθήνα, 26 Ιουλίου 2023

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

ΠράισγουωτερχαουςΚούπερς
Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία
Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές
Λεωφ. Κηφισίας 260
152 32 Χαλάνδρι
ΑΜ ΣΟΕΛ 113



Ευάγγελος Βενιζέλος
ΑΜ ΣΟΕΛ 39891

AZOE LAND ONE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ
31 Δεκεμβρίου 2022

	Σημ.	**2022** **€**	2021 €
Κύκλος εργασιών	7	**93.000**	90.000
(Ζημιές)/Κέρδη από αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	9	**453.837**	157.945
Κόστος πωλήσεων	8	**(46.735)**	(31.954)
Μικτό κέρδος		**500.102**	215.991
Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης	10	**31.345**	2.364
Λοιπά έξοδα	11	**(131.295)**	(141.644)
Λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης	12	**(2.576)**	(10.614)
Λειτουργικά κέρδη		**397.576**	66.097
Χρηματοοικονομικά έσοδα	13	**67.372**	69.005
Χρηματοοικονομικά έξοδα	13	**(3.804)**	(6.243)
Κέρδη χρήσης		**461.144**	128.859

Οι σημειώσεις στις σελίδες 17 μέχρι 40 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

AZOE LAND ONE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ
31 Δεκεμβρίου 2022

	Σημ.	**2022**	2021
		€	€
Κέρδη χρήσης		**461.144**	128.859
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα			
Ποσά που δεν ενδέχεται να αναταξινομηθούν στην κατάσταση αποτελεσμάτων σε μεταγενέστερες περιόδους:			
Ποσά που ενδέχεται να αναταξινομηθούν στην κατάσταση αποτελεσμάτων σε μεταγενέστερες περιόδους:			
		-	-
Συγκεντρωτικά συνολικά κέρδη χρήσης		**461.144**	128.859

Οι σημειώσεις στις σελίδες 17 μέχρι 40 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

AZOE LAND ONE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ
31 Δεκεμβρίου 2022

	Σημ.	**2022** **€**	2021 €
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ			
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης	15	**6.417**	7.219
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	17	**3.507.652**	3.065.640
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	16	**799**	799
		3.514.868	3.073.658
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	16	**256.077**	251.652
Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	17	**20.356**	20.356
Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα	18	**7.143**	5.103
		283.576	277.111
Σύνολο Ενεργητικού		**3.798.444**	3.350.769
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Ίδια κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	19	**421.620**	421.620
Αποθεματικό έκδοσης μετοχών υπέρ το άρτιο	19	**3.859.380**	3.859.380
Κέρδη εις νέον		**(867.506)**	(1.328.650)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**3.413.494**	2.952.350
Μη βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	20	**124.905**	124.905
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	21	**5.631**	5.397
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	22	**75.000**	75.000
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από επιστρεπτέα προκαταβολή	23	**-**	37.675
Έσοδο επομένων χρήσεων από επιστρεπτέα προκαταβολή	23	**-**	9.556
		205.536	252.533
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	22	**162.315**	124.959
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις από επιστρεπτέα προκαταβολή		**-**	6.235
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	20	**16.142**	12.722
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	21	**957**	1.970
		179.414	145.886
Σύνολο υποχρεώσεων		**384.950**	398.419
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		**3.798.444**	3.350.769

Οι σημειώσεις στις σελίδες 17 μέχρι 40 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

AZOE LAND ONE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ
31 Δεκεμβρίου 2022

	Μετοχικό κεφάλαιο €	Αποθεματικό έκδοσης μετοχών υπέρ το άρτιο €	Κέρδη εις νέον €	Σύνολο €
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2021	**421.620**	**3.859.380**	**(1.457.509)**	**2.823.491**
Καθαρό κέρδος χρήσης	-	-	128.859	128.859
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2021/ 1 Ιανουαρίου 2022	**421.620**	**3.859.380**	**(1.328.650)**	**2.952.350**
Καθαρό κέρδος χρήσης	-	-	461.144	461.144
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2022	**421.620**	**3.859.380**	**(867.506)**	**3.413.494**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 17 μέχρι 40 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

AZOE LAND ONE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ
31 Δεκεμβρίου 2022

	Σημ.	**2022** **€**	2021 €
ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΡΟΕΣ ΑΠΟ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ			
Κέρδη προ φόρων		**461.144**	128.859
Αναπροσαρμογές για:			
Κέρδη από αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία		**(453.837)**	(157.945)
Χρεωστικούς τόκους	13	**1.723**	-
Χρηματοοικονομικά έσοδα		**(67.372)**	(11.401)
Χρηματοοικονομικά έξοδα και συναφή έξοδα		**2.046**	-
		(56.296)	(40.487)
Μεταβολές στο κεφάλαιο κινήσεως:			
(Αύξηση)/μείωση στις εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις		**(4.425)**	23.639
Αύξηση/(μείωση) στους προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις		**41.399**	(2.546)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		**(19.322)**	(19.394)
Καθαρά μετρητά για εργασίες		**(19.322)**	(19.394)
ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΡΟΕΣ ΑΠΟ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ			
Εισπράξεις κεφαλαίου από χρηματοδοτικές μισθώσεις		**9.990**	9.990
Πιστωτικοί Τόκοι και συναφή έσοδα εισπραχθέντα		**11.372**	11.374
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		**21.362**	21.364
ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΡΟΕΣ ΑΠΟ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ			
Εισπράξεις από νέα δάνεια		**1.724**	-
Πληρωμή τόκων		**(1.724)**	-
Καθαρή μείωση σε ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		**2.040**	1.970
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή του έτους		**5.103**	3.133
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης	18	**7.143**	5.103

Οι σημειώσεις στις σελίδες 17 μέχρι 40 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

AZOE LAND ONE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
31 Δεκεμβρίου 2022

1. Σύσταση και κύριες δραστηριότητες

Χώρα σύστασης

Η Εταιρεία «AZOE LAND ONE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» (η "Εταιρεία") συστάθηκε στην Ελλάδα στις 20/09/2016. Το εγγεγραμμένο γραφείο της είναι στην Λ. Κηφισίας 117 & Αγ. Κωνσταντίνου 59-61, Τ.Κ. 151 24, Μαρούσι.

Ο κύριος μέτοχος της Εταιρείας κατά 100% είναι η «Azoe Land One Ltd.» (προηγουμένως ονομαζόμενη ως Single Purpose Vehicle Two Ltd) με έδρα την Κύπρο, με κύριο μέτοχο κατά 54,42% την «AZOE Holdings Ltd.» με έδρα την Κύπρο, η οποία ανήκει κατά 4,5% στην εταιρεία «Dolphin Capital Partners Ltd.» και κατά 95,5% στην εταιρεία «Grivalia Hospitality AE».

Η επίβλεψη των εργασιών και η διοίκηση της Εταιρείας ασκείται από το Διοικητικό Συμβούλιο το οποίο εκλέγει η Γενική Συνέλευση και το οποίο κατά την 31.12.2022 απαρτίζεται από τους κατωτέρω:

1. Κρίστιαν Τόμας - Πρόεδρος ΔΣ
2. Αντώνιος Χατζηκώστας- Αντιπρόεδρος
3. Γεώργιος Περουτσέας - Μέλος

Μετά από απόφαση της Γενικής Συνέλευσης στις 15/5/2023, εκλέχθηκε νέο τριμελές Διοικητικό Συμβούλιο με θητεία πέντων ετών. Τα μέλη του είναι τα ακόλουθα:

1. Κρίστιαν Τόμας - Πρόεδρος ΔΣ
2. Αντώνιος Χατζηκώστας- Αντιπρόεδρος
3. Βασίλης Αληγέωργας- Μέλος

Κύριες δραστηριότητες

Η «AZOE LAND ONE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» (η «Εταιρεία»), έχει σκοπό την αγορά, ανάπτυξη και λειτουργία ξενοδοχειακών επιχειρήσεων σε συνεργασία με διεθνείς οίκους παροχής ξενοδοχειακών υπηρεσιών και δραστηριοποιείται αποκλειστικά στην Ελλάδα.

Λειτουργικό περιβάλλον της Εταιρείας

Στις 24 Φεβρουαρίου 2022, η Ρωσία εξαπέλυσε μια στρατιωτική επιχείρηση στην Ουκρανία. Πολλές κυβερνήσεις λαμβάνουν όλο και πιο αυστηρά μέτρα εναντίον της Ρωσίας και της Λευκορωσίας. Τα μέτρα αυτά έχουν επιβραδύνει την οικονομία τόσο της Ελλάδας όσο και την παγκόσμια οικονομία, και υπάρχει πιθανότητα να συντελέσουν σε ευρύτερες επιπτώσεις στις αντίστοιχες οικονομίες καθώς τα μέτρα εξακολουθούν να ισχύουν για μεγαλύτερο χρονικό διάστημα. Η διαμάχη μπορεί να έχει σοβαρές συνέπειες στην οικονομία της Ελλάδας αλλά και παγκοσμίως, οι οποίες είναι δύσκολο να εκτιμηθούν με ακρίβεια. Η ανησυχία προς το παρών είναι η άνοδος του πληθωρισμού, η αβεβαιότητα κυρίως για τον τουρισμό και τις χρηματοοικονομικές υπηρεσίες και η αύξηση της τιμής των καυσίμων, που θα επηρεάσει τα εισοδήματα των νοικοκυριών και το κόστος λειτουργίας των επιχειρήσεων.

Στο εν λόγω περιβάλλον έντονων προκλήσεων η οικονομική δραστηριότητα στην Ελλάδα διατήρησε την ανοδική δυναμική της στο σύνολο του 2022 επιδεικνύοντας ανθεκτικότητα στις αυξανόμενες προκλήσεις και καταγράφοντας ρυθμό μεγέθυνσης ύψους 5,5% σύμφωνα με τα στοιχεία της Ευρωπαϊκής Επιτροπής.

Η Εταιρεία έχει περιορισμένη άμεση έκθεση στην Ρωσία, την Ουκρανία και την Λευκορωσία και ως εκ τούτου δεν αναμένει σημαντική επίπτωση από την άμεση έκθεση σε αυτές τις χώρες.

2. Βάση προετοιμασίας των Οικονομικών Καταστάσεων

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν ετοιμαστεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ) και ειδικότερα με τα πρότυπα και τις διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνειών Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΕΔΔΠΧΑ). Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν ετοιμαστεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους.

3. Υιοθέτηση καινούργιων ή αναθεωρημένων προτύπων και διερμηνειών

Κατά το τρέχον έτος, η Εταιρεία υιοθέτησε όλα τα νέα και αναθεωρημένα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) τα οποία σχετίζονται με τις εργασίες της και είναι εφαρμόσιμα για λογιστικές περιόδους που αρχίζουν την 1 Ιανουαρίου 2022. Η υιοθέτηση αυτή δεν είχε επιφέρει σημαντικές μεταβολές στις λογιστικές πολιτικές της Εταιρείας.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση

ΔΠΧΑ 16 (Τροποποίηση) «Παραχωρήσεις σε ενοίκια που σχετίζονται με τον COVID-19 – Παράταση περιόδου εφαρμογής

Η τροποποίηση παρατείνει την εφαρμογή της πρακτικής διευκόλυνσης που δόθηκε για τις παραχωρήσεις σε ενοίκια κατά ένα έτος για να καλύψει τις μειώσεις στα ενοίκια που οφείλονται στις ή έως τις 30 Ιουνίου 2022.

ΔΛΠ 16 (Τροποποίηση) «Ενσώματα πάγια – Έσοδα πριν από την προβλεπόμενη χρήση»

Η τροποποίηση απαγορεύει στην οντότητα να αφαιρεί από το κόστος ενσώματου παγίου τυχόν έσοδα που λαμβάνονται από την πώληση ειδών που παράγονται ενώ η οντότητα προετοιμάζει το πάγιο για την προοριζόμενη χρήση του. Απαιτεί επίσης από τις οντότητες να γνωστοποιούν χωριστά τα ποσά των εσόδων και των δαπανών που σχετίζονται με τέτοια παραγόμενα είδη που δεν αποτελούν αποτέλεσμα της συνήθης δραστηριότητας της οντότητας.

ΔΛΠ 37 (Τροποποίηση) «Επαχθείς συμβάσεις – Κόστος εκπλήρωσης μιας σύμβασης

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι «το κόστος εκπλήρωσης μιας σύμβασης» περιλαμβάνει το άμεσα σχετιζόμενο κόστος της εκπλήρωσης αυτής της σύμβασης και την κατανομή άλλων δαπανών που σχετίζονται άμεσα με την εκτέλεσή της. 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 ήταν αφοσιωμένα μόνο στη συγκεκριμένη σύμβαση.

ΔΠΧΑ 3 (Τροποποίηση) «Αναφορά στο Εννοιολογικό Πλαίσιο»

Η τροποποίηση επικαιροποίησε το πρότυπο ώστε να αναφέρεται στο Εννοιολογικό Πλαίσιο για τη Χρηματοοικονομική Αναφορά που εκδόθηκε το 2018, όταν πρέπει να προσδιοριστεί τι συνιστά περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση σε μία συνένωση επιχειρήσεων. Επιπλέον, προστέθηκε μια εξαίρεση για ορισμένους τύπους υποχρεώσεων και ενδεχόμενων υποχρεώσεων που αποκτήθηκαν σε μια συνένωση επιχειρήσεων. Τέλος, διευκρινίζεται ότι ο αποκτών δεν πρέπει να αναγνωρίζει ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία, όπως ορίζονται στο ΔΛΠ 37, κατά την ημερομηνία απόκτησης.

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2018–2020

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα»

Η τροποποίηση εξετάζει ποια έξοδα πρέπει να περιληφθούν στην αξιολόγηση του 10% για την αποαναγνώριση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων. Τα σχετικά κόστη ή αμοιβές θα μπορούσαν να καταβληθούν είτε σε τρίτους είτε στον δανειστή. Σύμφωνα με την τροποποίηση, το κόστος ή οι αμοιβές που καταβάλλονται σε τρίτους δεν θα συμπεριληφθούν στην αξιολόγηση του 10%.

ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις»

3. Υιοθέτηση καινούργιων ή αναθεωρημένων προτύπων και διερμηνειών (συνέχεια)

Η τροποποίηση αφαίρεσε 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.

ΔΛΠ 41 «Γεωργία»

Η τροποποίηση έχει καταργήσει την απαίτηση για τις οντότητες να εξαιρούν τις φορολογικές ταμειακές ροές κατά τη επιμέτρηση της εύλογης αξίας σύμφωνα με το ΔΛΠ 41.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

ΔΠΧΑ 17 «Ασφαλιστήρια συμβόλαια» και Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 17 (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

Το ΔΠΧΑ 17 εκδόθηκε τον Μάιο του 2017 και, μαζί με τις Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 17 που εκδόθηκαν τον Ιούνιο του 2020, αντικαθιστά το ΔΠΧΑ 4. Το ΔΠΧΑ 17 καθιερώνει τις αρχές για την αναγνώριση, επιμέτρηση και παρουσίαση των ασφαλιστήριων συμβολαίων που βρίσκονται στο πεδίο εφαρμογής του προτύπου καθώς και τις σχετικές γνωστοποιήσεις. Σκοπός του προτύπου είναι να διασφαλίσει ότι μία οντότητα παρέχει σχετικές πληροφορίες οι οποίες να παρουσιάζουν την εύλογη εικόνα σχετικά με αυτά τα συμβόλαια. Το νέο πρότυπο επιλύει τα προβλήματα συγκρισιμότητας που είχε δημιουργήσει το ΔΠΧΑ 4 καθώς απαιτεί όλα τα ασφαλιστήρια συμβόλαια να λογιστικοποιούνται με τρόπο συνεπή. Οι ασφαλιστικές υποχρεώσεις θα επιμετρώνται σε τρέχουσες αξίες και όχι σε ιστορικό κόστος.

ΔΛΠ 1 (Τροποποιήσεις) «Παρουσίαση των Οικονομικών καταστάσεων» και Δεύτερη Δήλωση Πρακτικής ΔΠΧΑ «Γνωστοποίηση λογιστικών πολιτικών» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

Οι τροποποιήσεις απαιτούν από τις εταιρείες να παρέχουν πληροφορίες ως προς τις λογιστικές τους πολιτικές όταν αυτές είναι ουσιώδεις και παρέχουν καθοδήγηση σχετικά με την έννοια του ουσιώδους όταν αυτή εφαρμόζεται σε γνωστοποιήσεις λογιστικών πολιτικών.

ΔΛΠ 8 (Τροποποιήσεις) «Λογιστικές πολιτικές, μεταβολές στις λογιστικές εκτιμήσεις και σφάλματα: Ορισμός των λογιστικών εκτιμήσεων» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν το πώς θα πρέπει οι εταιρείες να διακρίνουν τις αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές από τις αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις.

ΔΛΠ 12 (Τροποποιήσεις) «Αναβαλλόμενος φόρος που σχετίζεται με περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις που προκύπτουν από μία ενιαία συναλλαγή» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

Οι τροποποιήσεις απαιτούν οι εταιρείες να αναγνωρίζουν αναβαλλόμενη φορολογία σε συγκεκριμένες συναλλαγές που, κατά την αρχική αναγνώριση, οδηγούν σε ίσα ποσά φορολογητέων και εκπεστέων προσωρινών διαφορών. Αυτό ισχύει συνήθως για συναλλαγές, όπως οι μισθώσεις για τους μισθωτές και οι υποχρεώσεις αποκατάστασης.

ΔΠΧΑ 17 (Τροποποίηση) «Αρχική Εφαρμογή του ΔΠΧΑ 17 και ΔΠΧΑ 9 – Συγκριτική πληροφόρηση» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

Η τροποποίηση είναι μια επιλογή μετάβασης που σχετίζεται με τη συγκριτική πληροφόρηση σχετικά με χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που παρουσιάζονται κατά την αρχική εφαρμογή του ΔΠΧΑ 17. Η τροποποίηση αποσκοπεί στο να βοηθήσει τις οντότητες να αποφύγουν προσωρινές λογιστικές αναντιστοιχίες μεταξύ χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων ασφαλιστικών συμβολαίων, και ως εκ τούτου να βελτιώσει τη χρησιμότητα της συγκριτικής πληροφόρησης για τους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων.

3. Υιοθέτηση καινούργιων ή αναθεωρημένων προτύπων και διερμηνειών (συνέχεια)

ΔΛΠ 1 (Τροποποιήσεις) «Παρουσίαση των Οικονομικών καταστάσεων» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024)

- **Τροποποίηση του 2020 «Ταξινόμηση υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες»**

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι οι υποχρεώσεις ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες βάσει των δικαιωμάτων που είναι σε ισχύ στη λήξη της περιόδου αναφοράς. Η ταξινόμηση δεν επηρεάζεται από τις προσδοκίες της οντότητας ή από γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς. Επιπλέον, η τροποποίηση αποσαφηνίζει τη σημασία του όρου «διακανονισμός» μιας υποχρέωσης του ΔΛΠ 1. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την ΕΕ.

- **Τροποποιήσεις του 2022 «Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις με ρήτρα»**

Οι νέες τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι εάν το δικαίωμα αναβολής διακανονισμού υπόκειται στη συμμόρφωση της οικονομικής οντότητας με καθορισμένους όρους (ρήτρες), αυτή η τροποποίηση θα ισχύει μόνο για συνθήκες που υφίστανται όταν η συμμόρφωση εξετάζεται κατά ή πριν από την ημερομηνία αναφοράς. Επιπρόσθετα, οι τροποποιήσεις αποσκοπούν στη βελτίωση των πληροφοριών που παρέχει μια οικονομική οντότητα όταν το δικαίωμά της να αναβάλλει τον διακανονισμό μιας υποχρέωσης υπόκειται σε συμμόρφωση με ρήτρες εντός δώδεκα μηνών από την περίοδο αναφοράς.

Οι τροποποιήσεις του 2022 άλλαξαν την ημερομηνία έναρξης ισχύος των τροποποιήσεων του 2020. Ως αποτέλεσμα, οι τροποποιήσεις του 2020 και του 2022 ισχύουν για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2024 και θα πρέπει να εφαρμόζονται αναδρομικά σύμφωνα με το ΔΛΠ 8. Ως αποτέλεσμα της ευθυγράμμισης των ημερομηνιών έναρξης ισχύος, οι τροποποιήσεις του 2022 θα υπερισχύουν των τροποποιήσεων του 2020 όταν και οι δύο τίθενται σε ισχύ το 2024. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ.

ΔΠΧΑ 16 (Τροποποίηση) «Υποχρέωση Μίσθωσης σε Πώληση και Επανεκμίσθωση» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024)

Η τροποποίηση διευκρινίζει πώς μια οικονομική οντότητα λογιστικοποιεί μια πώληση και επαναμίσθωση μετά την ημερομηνία της συναλλαγής. Οι συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης όπου ορισμένες ή όλες οι πληρωμές μισθωμάτων είναι μεταβλητές πληρωμές που δεν εξαρτώνται από δείκτη ή επιτόκιο είναι πιο πιθανό να επηρεαστούν. Μια οικονομική οντότητα εφαρμόζει τις απαιτήσεις αναδρομικά σε συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης που συνήφθησαν μετά την ημερομηνία κατά την οποία η οικονομική οντότητα εφάρμοσε αρχικά το ΔΠΧΑ 16. Η τροποποίηση δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ.

4. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές

Οι βασικές λογιστικές αρχές που εφαρμόσθηκαν κατά τη σύνταξη αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων περιγράφονται παρακάτω.

Έσοδα

Αναγνώριση εσόδων

Τα έσοδα απεικονίζουν το ποσό του ανταλλάγματος, το οποίο η Εταιρεία εκτιμά ότι δικαιούται έναντι της μεταβίβασης των υποσχόμενων αγαθών και υπηρεσιών σε πελάτες, εξαιρουμένων των ποσών τα οποία έχει εισπράξει για λογαριασμό τρίτων (π.χ. ΦΠΑ); τιμή συναλλαγής. Η Εταιρεία περιλαμβάνει στην τιμή συναλλαγής ένα ποσό που αφορά μεταβλητό αντάλλαγμα ως αποτέλεσμα των εκπτώσεων που πιθανόν να δοθούν, μόνο στο βαθμό στο οποίο υπάρχει αυξημένη πιθανότητα να μην προκύψει σημαντική αναστροφή στο ποσό του συσσωρευμένου εσόδου που έχει αναγνωρισθεί όταν εξαλειφθεί στη συνέχεια η αβεβαιότητα που σχετίζεται με το μεταβλητό αντάλλαγμα. Οι εκτιμήσεις για το ύψος των εκπτώσεων που θα δοθούν βασίζονται στη σωρευμένη προηγούμενη εμπειρία της Εταιρείας με παρόμοια συμβόλαια και στις προβλεπόμενες πωλήσεις προς τους πελάτες.

4. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

Έσοδα (συνέχεια)

Η Εταιρεία αναγνωρίζει τα έσοδα όταν τα μέρη έχουν εγκρίνει τη σύμβαση (γραπτώς, προφορικά ή σύμφωνα με άλλες συνήθης επιχειρηματικές πρακτικές) και έχουν δεσμευτεί να εκτελέσουν τις αντίστοιχες υποχρεώσεις τους, η οικονομική οντότητα μπορεί να προσδιορίσει τα δικαιώματα κάθε μέρους αναφορικά με τα αγαθά ή τις υπηρεσίες που πρόκειται να μεταβιβαστούν, η οικονομική οντότητα μπορεί να προσδιορίσει τους όρους πληρωμής για τα αγαθά ή τις υπηρεσίες που πρόκειται να μεταβιβαστούν, η σύμβαση έχει εμπορική υπόσταση (ήτοι ο κίνδυνος, ο χρόνος ή το ποσό των μελλοντικών ταμειακών ροών της οικονομικής οντότητας αναμένεται να μεταβληθούν ως αποτέλεσμα της σύμβασης) και είναι πιθανό η οικονομική οντότητα να εισπράξει το αντάλλαγμα που δικαιούται έναντι των αγαθών και υπηρεσιών που θα μεταβιβαστούν στον πελάτη και όταν συγκεκριμένα κριτήρια πληρούνται για κάθε μία από τις συμβάσεις της Εταιρείας με πελάτες.

Η Εταιρεία βασίζει τις εκτιμήσεις της σε ιστορικά αποτελέσματα λαμβάνοντας υπόψη το είδος του πελάτη, το είδος της συναλλαγής και τις ιδιαιτερότητες της κάθε συμφωνίας. Προκειμένου να εκτιμήσει πόσο πιθανό είναι να εισπραχθεί ένα ποσό ανταλλάγματος, η οικονομική οντότητα εξετάζει μόνο την ικανότητα και την πρόθεση του πελάτη να καταβάλει το ποσό του ανταλλάγματος όταν αυτό καταστεί απαιτητό.

Οι εκτιμήσεις των εσόδων, των κόστων ή της προόδου προς την πλήρη εκπλήρωση της υποχρέωσης εκτέλεσης αναθεωρούνται σε περίπτωση αλλαγής των συνθηκών. Οποιεσδήποτε αυξήσεις ή μειώσεις που μπορεί να προκύψουν στις εκτιμήσεις απεικονίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εσόδων κατά την περίοδο στην οποία οι περιστάσεις που οδήγησαν στην αναθεώρηση γίνονται γνωστές στη Διεύθυνση.

Παροχές στο προσωπικό

Η υποχρέωση της Εταιρείας για Παροχές στο Προσωπικό από προγράμματα προκαθορισμένων παροχών περιορίζεται μόνο στο πρόγραμμα του Ν. 2112/1920 και αφορά την παροχή αποζημίωσης στο σύνολο του προσωπικού κατά την έξοδό του από την υπηρεσία λόγω συνταξιοδότησης.

Ένα πρόγραμμα καθορισμένων παροχών ορίζεται ως το πρόγραμμα με το οποίο η Εταιρεία αναλαμβάνει τον αναλογιστικό κίνδυνο με βάση διάφορες παραμέτρους όπως, η ηλικία, τα έτη προϋπηρεσίας, ή ο μισθός, και συνεπώς η υποχρέωση να καταβάλει στο προσωπικό που αποχωρεί τις προβλεπόμενες παροχές.

Η Εταιρεία κατά τη χρήση 2022 δεν αναγνώρισε προβλέψεις για παροχές στο προσωπικό από προγράμματα καθορισμένων παροχών του Ν. 2112/1920 καθώς το σχετικό ποσό πρόβλεψης δεν θεωρείται σημαντικό λόγω του μικρού αριθμού προσωπικού που απασχολείται σ' αυτή κατά το τέλος της χρήσης.

Οι εισφορές σε κρατικά ασφαλιστικά ταμεία καθώς και σε προγράμματα εφάπαξ παροχών προς τους συνεργάτες της Εταιρείας θεωρούνται ως προγράμματα καθορισμένων εισφορών και εξοδοποιούνται όταν καθίστανται καταβλητέες. Η Εταιρεία δεν έχει ουδεμία είτε νομική είτε συμβατική υποχρέωση να καταβάλει πρόσθετες εισφορές σε περίπτωση που το ταμείο δε διαθέτει επαρκή περιουσιακά στοιχεία για να παράσχει στους ασφαλιζόμενους του τις παροχές που τους οφείλει. Στα προγράμματα αυτά η υποχρέωση της Εταιρείας περιορίζεται στο ετήσιο ποσό των εισφορών που οφείλει να καταβάλει στο ταμείο ή στο πρόγραμμα.

Λοιπά έσοδα/ έξοδα

Τα λοιπά έσοδα/ έξοδα περιλαμβάνουν διάφορα έσοδα ή έξοδα μη λειτουργικά και αναγνωρίζονται ως έσοδο ή έξοδο στα αποτελέσματα της χρήσης που αφορούν.

Κόστος Δανεισμού

Τα κόστη δανεισμού καταχωρούνται στα αποτελέσματα με την πραγματοποίησή τους με βάση τις σχετικές συμβάσεις με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Το κόστος δανεισμού που αφορά κατασκευαστική περίοδο δεν κεφαλαιοποιείται λόγω της αποτίμησης του περιουσιακού στοιχείου σε τρέχουσες αξίες.

4. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

Μετατροπή ξένου νομίσματος

(1) Νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης
Τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας αποτιμώνται χρησιμοποιώντας το νόμισμα του κύριου οικονομικού περιβάλλοντος μέσα στο οποίο λειτουργεί η Εταιρεία ('το νόμισμα λειτουργίας'). Οι οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ (€), το οποίο είναι το νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης της Εταιρείας.

(2) Συναλλαγές και υπόλοιπα
Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα μετατρέπονται στο νόμισμα λειτουργίας με βάση τις τιμές συναλλάγματος που ισχύουν την ημερομηνία της συναλλαγής . Συναλλαγματικά κέρδη και ζημιές που προκύπτουν από την εξόφληση τέτοιων συναλλαγών και από τη μετατροπή με τη συναλλαγματική ισοτιμία που ισχύει στο τέλος του έτους χρηματικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων που είναι σε ξένα νομίσματα αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα.

Φορολογία (τρέχουσα και αναβαλλόμενη)

Το έξοδο του φόρου αντιπροσωπεύει το άθροισμα του τρέχοντος πληρωτέου φόρου και του αναβαλλόμενου φόρου.

Οι τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις και περιουσιακά στοιχεία υπολογίζονται με βάση το ποσό που αναμένεται ότι θα πληρωθεί ή θα ανακτηθεί από τις φορολογικές αρχές χρησιμοποιώντας φορολογικούς συντελεστές και νομοθεσίες που είχαν θεσπισθεί ή ουσιαστικά θεσπισθεί μέχρι την ημερομηνία αναφοράς.

Γίνεται πλήρης πρόβλεψη για αναβαλλόμενη φορολογία, χρησιμοποιώντας τη μέθοδο υποχρέωσης, πάνω σε όλες τις προσωρινές διαφορές που προκύπτουν μεταξύ της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων και των αντίστοιχων ποσών στις οικονομικές καταστάσεις. Οι φορολογικοί συντελεστές που θεσπίστηκαν στο παρόν στάδιο χρησιμοποιούνται για τον καθορισμό της αναβαλλόμενης φορολογίας.

Χρεωστικά υπόλοιπα αναβαλλόμενης φορολογίας αναγνωρίζονται στην έκταση που είναι πιθανόν ότι μελλοντικά φορολογητέα κέρδη θα είναι διαθέσιμα έναντι των οποίων οι προσωρινές διαφορές μπορούν να χρησιμοποιηθούν.

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν υπάρχει νομικά ισχυρό δικαίωμα συμψηφισμού τρεχόντων περιουσιακών φορολογικών στοιχείων με τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις και όταν οι αναβαλλόμενες φορολογίες σχετίζονται με την ίδια φορολογική αρχή.

4. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

Κρατικές επιχορηγήσεις

Οι κρατικές επιχορηγήσεις καταχωρούνται στην εύλογη αξία τους όταν υπάρχει η βεβαιότητα ότι η επιχορήγηση θα εισπραχθεί και η Εταιρεία θα συμμορφωθεί με όλους τους σχετικούς όρους.

Οι κρατικές επιχορηγήσεις που αφορούν δαπάνες, καταχωρούνται στα αποτελέσματα όταν καταχωρείται και η επιχορηγούμενη δαπάνη έτσι ώστε να υπάρχει αντιστοίχιση του εσόδου με τη δαπάνη.

Οι κρατικές επιχορηγήσεις που προορίζονται για αγορά παγίου εξοπλισμού, καταχωρούνται στις λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις και πιστώνονται, στην Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων, με τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης σύμφωνα με τη διάρκεια της αναμενόμενης ωφέλιμης ζωής των αντίστοιχων επιχορηγούμενων παγίων.

Χαριστικό δάνειο που χορηγείται από το κράτος αντιμετωπίζεται ως κρατική επιχορήγηση, εφόσον υπάρχει εύλογη βεβαιότητα ότι η οικονομική οντότητα θα εκπληρώσει τους όρους της μη αποπληρωμής του. Χαριστικά δάνεια είναι δάνεια για τα οποία ο δανειστής παραιτείται από την εξόφλησή τους, εφόσον τηρηθούν ορισμένες προκαθορισμένες προϋποθέσεις. Το όφελος κρατικού δανείου με επιτόκιο χαμηλότερο από εκείνο της αγοράς, θεωρείται κρατική επιχορήγηση. Το δάνειο θα αναγνωρίζεται και θα επιμετράται σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9: -Χρηματοοικονομικά Μέσα-: Αναγνώριση και Επιμέτρηση. Το όφελος του χαμηλότερου επιτοκίου από εκείνου της αγοράς, θα επιμετράται ως η διαφορά μεταξύ της αρχικής λογιστικής αξίας του δανείου προσδιοριζόμενου σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9 και του ληφθέντος προϊόντος. Το όφελος λογιστικοποιείται σύμφωνα με το ΔΛΠ 20: -Λογιστική των κρατικών επιχορηγήσεων και γνωστοποίηση της κρατικής υποστήριξης. Η διαφορά μεταξύ του ονομαστικού ποσού του δανείου και του αποτελέσματος της προεξόφλησης είναι το μέρος της επιστρεπτέας προκαταβολής που αρχικά λογίζεται ως κρατική επιχορήγηση και καταχωρίζεται ως αναβαλλόμενο έσοδο (έσοδο επομένων χρήσεων). Σε κάθε ημερομηνία αναφοράς καταχωρίζεται, για την υποχρέωση τόκος έξοδο, ενώ η απόσβεση του αναβαλλόμενου εσόδου καταχωρίζεται στα έσοδα.

Μισθώσεις

Η Εταιρεία ως εκμισθωτής

Οι μισθώσεις στις οποίες η Εταιρεία είναι ο εκμισθωτής κατηγοριοποιούνται ως χρηματοδοτικές ή λειτουργικές συμβάσεις. Όταν βάσει του μισθωτηρίου συμβολαίου μεταβιβάζονται ουσιαστικά όλοι οι κίνδυνοι και οι ωφέλειες που συνοδεύουν την κυριότητα του περιουσιακού στοιχείου, το συμβόλαιο κατατάσσεται ως χρηματοδοτική μίσθωση. Όλες οι άλλες μισθώσεις κατατάσσονται ως λειτουργικές.

Όταν η Εταιρεία είναι ο ενδιάμεσος εκμισθωτής λογιστικοποιεί την αρχική μίσθωση και την υπομίσθωση ως δύο ξεχωριστά συμβόλαια. Η υπομίσθωση κατηγοριοποιείται σαν χρηματοδοτική μίσθωση ή σαν λειτουργική μίσθωση με βάση το περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης που προκύπτει από την κύρια σύμβαση.

Τα έσοδα από ενοίκια αναγνωρίζονται με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Οι αρχικές άμεσες δαπάνες που επιβαρύνθηκε ο εκμισθωτής για τη διαπραγμάτευση και τη συμφωνία της λειτουργικής μίσθωσης, προστίθενται στο μεταφερόμενο πόσο του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου και αναγνωρίζονται με την ευθεία μέθοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

Τα ποσά τα οποία οφείλονται από τους μισθωτές των χρηματοδοτικών μισθώσεων αναγνωρίζονται ως απαιτήσεις σε ποσό ίσο με την καθαρή επένδυση στη μίσθωση. Το έσοδο από τις χρηματοδοτικές μισθώσεις επιμερίζεται στις λογιστικές περιόδους έτσι ώστε να αναγνωρίζεται ένα σταθερό περιοδικό ποσοστό απόδοσης στην καθαρή επένδυση της μίσθωσης.

Όταν ένα συμβόλαιο περιλαμβάνει μισθωτικά και μη μισθωτικά στοιχεία η Εταιρεία εφαρμόζει το ΔΠΧΑ 15 για τον επιμερισμό του τιμήματος σε κάθε στοιχείο του συμβολαίου (τότε τα μη μισθωτικά στοιχεία λογιστικοποιούνται σύμφωνα με τα πρότυπα που ισχύουν ανά περίπτωση).

4. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

Μισθώσεις (συνέχεια)

Η Εταιρεία ως μισθωτής

Η Εταιρεία εκτιμά κατά πόσο μία σύμβαση αποτελεί ή εμπεριέχει μίσθωση , κατά την έναρξη ισχύος της σύμβασης. Η Εταιρεία αναγνωρίζει το δικαίωμα χρήσης του περιουσιακού στοιχείου και της αντίστοιχης υποχρέωσης για όλες τις μισθώσεις στις οποίες ενεργεί ως μισθωτής , εκτός των βραχυχρόνιων μισθώσεων (μισθώσεις με διάρκεια κάτω των 12 μηνών) και των μισθώσεων σε υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο χαμηλής αξίας (όπως προσωπικοί υπολογιστές, μικροέπιπλα, συσκευές τηλεφώνου). Για αυτές τις μισθώσεις, η Εταιρεία αναγνωρίζει τις πληρωμές ως λειτουργικά έξοδα με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης εκτός εάν άλλη συστηματική βάση αποτυπώνει καλύτερα την κατανομή του οφέλους που αποκομίζει ο μισθωτής.

Οι υποχρεώσεις που απορρέουν από μισθώσεις αρχικά επιμετρούνται στην παρούσα αξία των μισθωμάτων τα οποία δεν έχουν πληρωθεί κατά την έναρξη της σύμβασης, προεξοφλημένα με το τεκμαρτό επιτόκιο της σύμβασης. Εάν αυτό το επιτόκιο δεν μπορεί να καθορισθεί εύκολα η Εταιρεία χρησιμοποιεί το τεκμαρτό επιτόκιο δανεισμού της Εταιρείας.

Τα μισθώματα τα οποία περιλαμβάνονται στην επιμέτρηση των υποχρεώσεων που απορρέουν από μισθώσεις περιλαμβάνουν:

- Σταθερά μισθώματα (συμπεριλαμβανομένων και των ουσιαστικά σταθερών μισθωμάτων), μειωμένα κατά τυχόν εισπρακτέα κίνητρα μίσθωσης
- Κυμαινόμενα μισθώματα τα οποία εξαρτώνται από δείκτη ή επιτόκιο, αρχικά επιμετρημένα χρησιμοποιώντας το δείκτη ή το επιτόκιο που ίσχυε κατά την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης
- Το ποσό που αναμένεται να πληρωθεί από τον μισθωτή ως εγγύηση της υπολειμματικής αξίας
- Την τιμή άσκησης του δικαιώματος αγοράς, εάν είναι μάλλον βέβαιο ότι η Εταιρεία θα ασκήσει το εν λόγω δικαίωμα, και
- Την καταβολή πληρωμής για τερματισμό της μίσθωσης, εάν η διάρκεια της μίσθωσης περιλαμβάνει την άσκηση δικαιώματος για τερματισμό της μίσθωσης.

Οι υποχρεώσεις από μισθώσεις παρουσιάζονται σε χωριστή γραμμή στον Ισολογισμό.

Οι υποχρεώσεις από μισθώσεις επιμετρούνται μεταγενέστερα αυξάνοντας τη λογιστική αξία τους από τους τόκους επί της υποχρέωσης (χρησιμοποιώντας το πραγματικό επιτόκιο) και μειώνοντας τη λογιστική αξία τους με την καταβολή των μισθωμάτων.

Η Εταιρεία επανεπιμετρά την υποχρέωση από τη μίσθωση (και προχωρά σε τροποποιητική εγγραφή στο δικαίωμα χρήσης του περιουσιακού στοιχείου όταν:

- Η περίοδος της μίσθωσης έχει τροποποιηθεί ή ένα σημαντικό γεγονός ή μία αλλαγή στις συνθήκες είχε ως αποτέλεσμα μία αλλαγή στην εκτίμηση για την άσκηση του δικαιώματος αγοράς, στην οποία περίπτωση η υποχρέωση που απορρέει από τη μίσθωση επανεπιμετράται προεξοφλώντας τις αναθεωρημένες υποχρεώσεις χρησιμοποιώντας ένα αναθεωρημένο επιτόκιο.
- Τα μισθώματα τροποποιούνται λόγω αλλαγών στο δείκτη ή στο επιτόκιο ή μία αλλαγή στην αναμενόμενη πληρωμή της εγγυημένης υπολειμματικής αξίας, στην οποία περίπτωση η υποχρέωση επανεπιμετράται προεξοφλώντας τα αναθεωρημένα μισθώματα χρησιμοποιώντας ένα μη αναθεωρημένο επιτόκιο (εκτός εάν η αλλαγή στα μισθώματα είναι λόγω της αλλαγής στο κυμαινόμενο επιτόκιο, στην οποία περίπτωση χρησιμοποιείται ένα αναθεωρημένο επιτόκιο).
- Το μισθωτήριο συμβόλαιο τροποποιείται και η τροποποίηση δεν λογιστικοποιείται ως ξεχωριστή μίσθωση, στην οποία περίπτωση η υποχρέωση επανεπιμετράται βάση της περιόδου μίσθωσης της τροποποιημένης μίσθωσης, προεξοφλώντας τα αναθεωρημένα μισθώματα χρησιμοποιώντας το αναθεωρημένο επιτόκιο κατά την ημερομηνία ισχύος της τροποποίησης.

Η Εταιρεία δεν προχώρησε σε τέτοιες λογιστικές προσαρμογές κατά τη διάρκεια των περιόδων που παρουσιάζονται στις οικονομικές καταστάσεις.

4. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

Μισθώσεις (συνέχεια)

Το δικαίωμα χρήσης των περιουσιακών στοιχείων περιλαμβάνει την αρχική επιμέτρηση της αντίστοιχης υποχρέωσης που απορρέει από τη μίσθωση, συν καταβολές που έγιναν την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης ή προγενέστερα αυτής, μειωμένες από τυχόν κίνητρα μίσθωσης που έχουν ήδη εισπραχθεί και τυχόν αρχικές άμεσες δαπάνες. Μεταγενέστερα επιμετρείται στο κόστος μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις και τυχόν ζημιές απομείωσης.

Όταν η Εταιρεία αναλαμβάνει την υποχρέωση να αποσυναρμολογήσει και να απομακρύνει το μισθωμένο περιουσιακό στοιχείο, να αποκαταστήσει το χώρο στον οποίο είχε τοποθετηθεί ή να αποκαταστήσει το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο στην κατάσταση που προβλέπεται από τους όρους και τις προϋποθέσεις της μισθωτικής σύμβασης, η Εταιρεία αναγνωρίζει και επιμετρά αυτή την υποχρέωση βάση του ΔΛΠ 37, εκτός εάν το εν λόγω κόστος αφορά την παραγωγή αποθεμάτων την εν λόγω περίοδο.

Τα δικαιώματα χρήσης των περιουσιακών στοιχείων απεικονίζονται σε ξεχωριστή γραμμή στον Ισολογισμό.

Η Εταιρεία εφαρμόζει το ΔΛΠ 36 για να προσδιορίσει κατά πόσο ένα δικαίωμα χρήσης είναι απομειωμένο. Ο λογιστικός χειρισμός για την αναγνωρισμένη ζημία απομείωσης περιγράφεται στις γνωστοποιήσεις για τις λογιστικές πολιτικές υπό τον τίτλο "Εγκαταστάσεις και εξοπλισμός ακινήτων".

Τα κυμαινόμενα μισθώματα τα οποία δεν εξαρτώνται από δείκτη ή επιτόκιο δεν περιλαμβάνονται στην επιμέτρηση της υποχρέωσης ούτε στο δικαίωμα χρήσης του περιουσιακού στοιχείου. Οι σχετικές καταβολές αναγνωρίζονται ως έξοδα στην περίοδο κατά την οποία λαμβάνει χώρα το γεγονός ή η προϋπόθεση η οποία ενεργοποιεί αυτές τις καταβολές, και αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων στο λογαριασμό "Λοιπά έξοδα".

Σαν εξαίρεση το ΔΠΧΑ 16 επιτρέπει στον μισθωτή να μη διαχωρίσει τα μη μισθωτικά στοιχεία και να αντιμετωπίσει λογιστικά κάθε μισθωτικό και συνδεδεμένο μη μισθωτικό στοιχείο ως ενιαίο μισθωτικό στοιχείο. Η Εταιρεία δεν χρησιμοποίησε αυτή την πρακτική λύση. Για τα συμβόλαια τα οποία εμπεριέχουν ένα μισθωτικό στοιχείο και ένα ή περισσότερα μισθωτικά ή μη μισθωτικά στοιχεία, η Εταιρεία επιμερίζει το αντάλλαγμα της σύμβασης σε κάθε μισθωτικό στοιχείο βάσει της σχετικής αυτοτελής τιμής του μισθωτικού στοιχείου και της συνολικής τιμής των μη μισθωτικών στοιχείων.

Απομείωση στην αξία μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Τα περιουσιακά στοιχεία με απεριόριστη ωφέλιμη ζωή δεν αποσβένονται αλλά ελέγχονται κάθε χρόνο για απομείωση στην αξία τους. Τα περιουσιακά στοιχεία που αποσβένονται ελέγχονται για απομείωση στην αξία, όταν γεγονότα ή μεταβολές στις περιστάσεις δείχνουν πως η λογιστική αξία μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη. Ζημιά απομείωσης αναγνωρίζεται για τη διαφορά της λογιστικής αξίας και του ανακτήσιμου ποσού του περιουσιακού στοιχείου. Το ανακτήσιμο ποσό είναι το μεγαλύτερο της εύλογης αξίας του περιουσιακού στοιχείου μείον έξοδα πωλήσεως και της αξίας λόγω χρήσης. Για σκοπούς προσδιορισμού της απομείωσης, τα περιουσιακά στοιχεία ομαδοποιούνται στα μικρότερα επίπεδα για τα οποία υπάρχουν ξεχωριστές, αναγνωρίσιμες ταμειακές ροές (μονάδες δημιουργίας ταμειακών ροών). Μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, εκτός της υπεραξίας, τα οποία έχουν υποστεί απομείωση ελέγχονται για πιθανή αντιστροφή της απομείωσης σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού.

Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

Για σκοπούς της κατάστασης ταμειακών ροών, τα μετρητά και αντίστοιχα μετρητών αποτελούνται από μετρητά στο ταμείο και στην τράπεζα. Τα μετρητά και αντίστοιχα μετρητών αναγνωρίζονται σε αποσβεσμένο κόστος επειδή: (i) κατέχονται για είσπραξη συμβατικών ταμιακών ροών και οι ταμειακές αυτές ροές αντιπροσωπεύουν ΑΠΚΤ, και (ii) δεν ταξινομούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

4. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία (συνέχεια)

Εμπορικές απαιτήσεις

Οι εμπορικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, εκτός εάν το αποτέλεσμα της προεξόφλησης δεν είναι σημαντικό, μειωμένο με τυχόν πρόβλεψη απομείωσης. Η πρόβλεψη απομείωσης για τις εμπορικές απαιτήσεις δημιουργείται όταν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι η Εταιρεία δεν είναι σε θέση να εισπράξει όλα τα ποσά των απαιτήσεων με βάση τους συμβατικούς όρους. Το ποσό της πρόβλεψης είναι η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών, προεξοφλημένη με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο και καταχωρείται ως έξοδο στα αποτελέσματα της χρήσης.

Δάνεια

Τα δάνεια αναγνωρίζονται στο αρχικό ποσό χορήγησης μετά την αφαίρεση των κόστων χρηματοδότησης. Τα δάνεια παρουσιάζονται μετέπειτα στην αποσβεσθείσα τιμή κόστους. Οποιαδήποτε διαφορά μεταξύ των εισπράξεων (μετά την αφαίρεση των εξόδων) και της αξίας αποπληρωμής, αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα κατά τη διάρκεια του δανείου με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις αρχικά επιμετρώνται στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα επιμετρώνται στο αναπόσβεστο κόστος με τη χρησιμοποίηση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

Προβλέψεις

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία έχει μια παρούσα νομική ή τεκμαρτή υποχρέωση που προκύπτει από γεγονότα που έχουν προηγηθεί, είναι πιθανό να υπάρξει ροή περιουσιακών στοιχείων για εξόφληση αυτής της υποχρέωσης, και το ποσό της υποχρέωσης έχει υπολογιστεί αξιόπιστα. Δεν αναγνωρίζονται προβλέψεις για μελλοντικές ζημιές.

Οι προβλέψεις υπολογίζονται ως η παρούσα αξία των εξόδων που αναμένεται να απαιτηθούν για την εξόφληση της υποχρέωσης, χρησιμοποιώντας ένα ποσοστό πριν τη φορολογία, το οποίο αποδίδει τρέχουσες αξιολογήσεις αγοράς της αξίας του χρήματος διαχρονικά και τους κινδύνους που σχετίζονται με την υποχρέωση. Η αύξηση στην πρόβλεψη λόγω της παρέλευσης χρόνου αναγνωρίζεται ως χρεωστικός τόκος.

Μη βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι μη βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις αντιπροσωπεύουν ποσά τα οποία είναι πληρωτέα πέραν των δώδεκα μηνών από την ημερομηνία αναφοράς.

5. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Η Εταιρεία εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως κινδύνους αγοράς (μεταβολές σε τιμές αγοράς), πιστωτικό κίνδυνο, κίνδυνο ρευστότητας, κίνδυνο ταμειακών ροών από μεταβολές επιτοκίων.

Η διαχείριση των οποιονδήποτε κινδύνων διεκπεραιώνεται από το Διοικητικό Συμβούλιο. Το Διοικητικό Συμβούλιο προσδιορίζει και εκτιμά τους χρηματοοικονομικούς κινδύνους σε συνεργασία τους συνεργάτες του. Το Διοικητικό Συμβούλιο παρέχει οδηγίες και κατευθύνσεις στα μέλη του για την γενική διαχείριση των κινδύνων καθώς και ειδικές οδηγίες για τη διαχείριση συγκεκριμένων κινδύνων όπως ο κίνδυνος επιτοκίου, ο πιστωτικός κίνδυνος, η χρήση παραγώγων και μη-παραγώγων χρηματοοικονομικών εργαλείων, επένδυσης των διαθεσίμων, καθώς και ο συναλλαγματικός κίνδυνος.

Τα κυριότερα χρηματοοικονομικά μέσα της Εταιρείας έχουν ως εξής:

Ενεργητικό	**2022**	**2021**
Σε αναπόσβεστο κόστος		
Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	3.528.008	3.085.996
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	256.077	251.652
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	7.144	5.103
Σύνολο	**3.791.229**	**3.342.751**
Παθητικό		
Σε αναπόσβεστο κόστος		
Δανεισμός	147.634	198.461
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	237.317	199.958
Σύνολο	**384.951**	**398.419**

5.1 Κίνδυνος αγοράς

Συναλλαγματικός κίνδυνος

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται σε ένα και μόνο οικονομικό περιβάλλον (στην Ελλάδα) και συνεπώς όλες οι συναλλαγές της Εταιρείας διεξάγονται σε Ευρώ. Η Εταιρεία κατά πάγια τακτική, δεν προαγοράζει συνάλλαγμα και δε συνάπτει συμβόλαια μελλοντικής εκπλήρωσης συναλλάγματος με εξωτερικούς αντισυμβαλλόμενους.

Κίνδυνος τιμών

Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε κίνδυνο σχετικά με χρηματοοικονομικά μέσα εφόσον δεν κατέχει συμμετοχικούς τίτλους.

5. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

5.1 Κίνδυνος αγοράς (συνέχεια)

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από τη μεταβολή τιμών σε μη χρηματοοικονομικά μέσα όπως την αξία των ακινήτων. 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.

Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολής των επιτοκίων

Η Εταιρεία δεν έχει στο Ενεργητικό της σημαντικά έντοκα στοιχεία, εκτός από τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών.

Ο κίνδυνος μεταβολής των επιτοκίων προέρχεται κυρίως από τα μακροπρόθεσμα δάνεια. Δάνεια με μεταβλητό επιτόκιο εκθέτουν την Εταιρεία σε κίνδυνο ταμειακών ροών. Τα επιτόκια των εντόκων χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων έχουν ως εξής:

	2022	**2021**
Ομολογιακά Δάνεια – Euribor (12m) πλέον περιθωρίου 2,7%	2,762%	2,762%

5.2 Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία δεν έχει σημαντικές συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου. Οι απαιτήσεις αφορούν κυρίως απαιτήσεις από εταιρείες του Ομίλου. Οι απαιτήσεις από πελάτες και λοιπές απαιτήσεις δεν έχουν πιστοποιημένη πιστοληπτική ικανότητα. Το σύνολο των χρηματοοικονομικών μέσων του Ενεργητικού πλην των ταμειακών διαθεσίμων είναι ληξιπρόθεσμο αλλά όχι απομειωμένο.

Τα Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα Αυτών τηρούνται σε τραπεζικούς λογαριασμούς στην Ελλάδα. Λόγω του χαμηλού ύψους ταμειακών διαθεσίμων και του γεγονότος ότι τα τραπεζικά ιδρύματα στην Ελλάδα είναι προστατευμένα από το ευρωπαϊκό σύστημα, δεν υφίσταται σημαντικός κίνδυνος.

5.3 Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας δεν είναι σημαντικός για την Εταιρεία. Η Εταιρεία έχει συνάψει μακροχρόνιο δανεισμό (εκδίδοντας ομολογιακά δάνεια) για τη χρηματοδότηση των επενδύσεών της και διατηρεί επαρκή διαθέσιμα ενώ η κάλυψη του κεφαλαίου κίνησης γίνεται από την μητρική Εταιρεία, όταν απαιτείται.

Παρακάτω παρουσιάζεται η ανάλυση με τις λήξεις των χρηματοοικονομικών στοιχείων και υποχρεώσεων (οι πίνακες περιλαμβάνουν μη προεξοφλημένες ροές):

31 Δεκεμβρίου 2022

	Έως 1 έτος	2 έως 5 έτη	Πέραν των 5 ετών
	€	€	€
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	957	-	5.630
Ομολογιακά δάνεια	16.142	-	124.905
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	22.114	-	75.000
Πληρωτέα σε συνδεδεμένα μέρη	54.846	-	-
	94.059	**-**	**205.535**

5. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

5.3 Κίνδυνος ρευστότητας (συνέχεια)

31 Δεκεμβρίου 2021	Έως 1 έτος	2 έως 5 έτη	Πέραν των 5 ετών
	€	€	€
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	1.970	-	5.397
Ομολογιακά δάνεια	12.722	-	124.905
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	21.889	-	75.000
Πληρωτέα σε συνδεδεμένα μέρη	22.625	-	-
	59.206	-	205.302

5.4 Διαχείριση κεφαλαίου

Η διαχείριση των κεφαλαίων στοχεύει στη διασφάλιση της συνεχιζόμενης δραστηριότητας της Εταιρείας, την επίτευξη των αναπτυξιακών της σχεδίων σε συνδυασμό με την πιστοληπτική της ικανότητα.

Για την αξιολόγηση της πιστοληπτικής ικανότητας της Εταιρείας θα πρέπει να αξιολογηθεί ο Καθαρός Δανεισμός αυτής (ήτοι, συνολικές μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τράπεζες μείον ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα).

Ο Καθαρός Δανεισμός της Εταιρείας στις 31 Δεκεμβρίου 2022 και 2021 παρουσιάζεται στον ακόλουθο πίνακα:

	2022	2021
	€	€
Βραχυπρόθεσμος δανεισμός	16.142	12.72
Μακροπρόθεσμος δανεισμός	124.905	124.90
Σύνολο δανεισμού (Σημ. 20)	**141.047**	137.627
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών (Σημ. 18)	**(7.143)**	(5.103)
Καθαρός δανεισμός	**133.904**	132.524
Σύνολο καθαρής θέσης	**3.413.494**	2.952.350
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	**3.547.398**	3.084.874
Δείκτης κεφαλαιακής μόχλευσης	**4%**	4%

Ο δείκτης κεφαλαιακής μόχλευσης στις 31 Δεκεμβρίου 2022 για την Εταιρεία υπολογίζεται σε 4% (2021: 4%). Ο δείκτης αυτός υπολογίζεται ως το πηλίκο του καθαρού δανεισμού (ήτοι, συνολικές μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τράπεζες μείον ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα) προς το σύνολο των κεφαλαίων (ήτοι, σύνολο καθαρής θέσης πλέον καθαρός δανεισμός).

Εκτίμηση εύλογων αξιών

Η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών μέσων τα οποία δεν διαπραγματεύονται σε ενεργές αγορές καθορίζονται χρησιμοποιώντας διάφορες μεθόδους αποτίμησης αξιών. Η Εταιρεία χρησιμοποιεί διάφορες μεθόδους αποτίμησης αξιών όπως μεθόδους προεξοφλημένων ταμειακών ροών και κάνει υποθέσεις με βάση τις συνθήκες της αγοράς κατά την ημερομηνία αναφοράς.

5. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

Εκτίμηση εύλογων αξιών (συνέχεια)

Μετρήσεις εύλογης αξίας που αναγνωρίζονται στον Ισολογισμό

- Επίπεδο 1 - τιμές χρηματιστηρίου (χωρίς διόρθωση) σε ενεργές αγορές για όμοια περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις.
- Επίπεδο 2 - πληροφορίες πέραν των τιμών χρηματιστηρίου που περιλαμβάνονται στο επίπεδο 1 και που αφορούν τα περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις, είτε άμεσα (δηλαδή τιμές) είτε έμμεσα (δηλαδή που πηγάζουν από τις τιμές).
- Επίπεδο 3 - πληροφορίες για το περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση που δεν βασίζονται σε δημοσιευμένα δεδομένα της αγοράς.

31 Δεκεμβρίου 2022

Η Εταιρεία δεν κατέχει χρηματοοικονομικά στοιχεία επιμετρούμενα σε εύλογη αξία. Ωστόσο η Εταιρεία κατέχει ακίνητα που μισθώνονται σε τρίτους και επιμετρώνται σε εύλογη αξία (Επίπεδο 3). Κατά την 31η Δεκεμβρίου 2022, η λογιστική αξία των εμπορικών απαιτήσεων, των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων, των δανείων καθώς και του κονδυλίου προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις, προσέγγιζε την εύλογη αξία.

Κατά τη διάρκεια της χρήσεως δεν υπήρξαν μεταφορές μεταξύ των Επιπέδων 1 και 2, ούτε μεταφορές εντός και εκτός του Επιπέδου 3 για τη μέτρηση της εύλογης αξίας.

6. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις, κρίσεις και παραδοχές

Οι λογιστικοί υπολογισμοί και εκτιμήσεις αξιολογούνται σε συνεχή βάση και βασίζονται στην ιστορική εμπειρία και σε άλλους παράγοντες, συμπεριλαμβανομένων προσδοκιών σχετικά με μελλοντικά γεγονότα που πιστεύεται ότι είναι λογικά σύμφωνα με τις περιστάσεις.

Σημαντικοί λογιστικοί υπολογισμοί και παραδοχές

Η Εταιρεία κάνει υπολογισμούς και παραδοχές σε σχέση με το μέλλον. Ως αποτέλεσμα οι λογιστικοί υπολογισμοί σπανίως ισούνται με τα πραγματικά αποτελέσματα. Οι υπολογισμοί και οι παραδοχές που πιθανό να προκαλέσουν ουσιώδεις αναπροσαρμογές στη λογιστική αξία περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων κατά το επόμενο οικονομικό έτος παρουσιάζονται πιο κάτω.

- **Φορολογία**

  Η πρόβλεψη για φόρο εισοδήματος με βάση το ΔΛΠ 12 υπολογίζεται με εκτίμηση των φόρων που θα καταβληθούν στις φορολογικές αρχές τόσο στην τρέχουσα χρήση όσο και σε μεταγενέστερες περιόδους και περιλαμβάνει τον τρέχοντα φόρο εισοδήματος, πρόβλεψη για έκτακτους φόρους και εισφορές για κάθε χρήση καθώς και την πρόβλεψη για αναβαλλόμενους φόρους. Για τις απαιτήσεις από αναβαλλόμενη φορολογία εκτιμάται η μελλοντική ικανότητα της Εταιρείας να παράγει το αναγκαίο φορολογητέο εισόδημα που συμψηφίζει τον αναβαλλόμενο φόρο. Η τελική εκκαθάριση των φόρων εισοδήματος πιθανόν να αποκλίνει από τα σχετικά ποσά, που έχουν καταχωρηθεί στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

6. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις, κρίσεις και παραδοχές (συνέχεια)

Σημαντικές εκτιμήσεις στην εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών της Εταιρείας

- **Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων**

  Η Εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση του ΔΠΧΑ 9 για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων της. Η πρόβλεψη ζημιάς επιμετράται πάντοτε σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθόλη τη διάρκεια ζωής της απαίτησης. Οι απαιτήσεις της Εταιρείας ομαδοποιούνται στη βάση κοινών χαρακτηριστικών ως προς τον πιστωτικό κίνδυνο και στη βάση ιστορικών στοιχείων και εκτιμήσεων σχετικά με την αναμενόμενη μελλοντική εξέλιξη της ικανότητας των εμπορικών χρεωστών να αποπληρώσουν τα οφειλόμενα. Οι απαιτήσεις της Εταιρείας κατά την κλειόμενη χρήση αφορούν μόνο ενδοομιλικές συναλλαγές οι οποίες εξυπηρετούνται κανονικά, επομένως, ο κίνδυνος αθέτησης των ανοιχτών υπολοίπων έναντι συνδεδεμένης εταιρείας είναι χαμηλός μετά από την εξαγορά του Ομίλου από την Εταιρεία «Grivalia Hospitality ΑΕ», μέλος του Ομίλου Grivalia Properties Α.Ε.Ε.Α.Π..

- **Χαρακτηρισμός και κατηγοριοποίηση μισθώσεων επί εδαφικών εκτάσεων**

  Η Εταιρεία έχει εκμισθώσει το σύνολο των εδαφικών εκτάσεων της σε συνδεδεμένη Εταιρεία με μακροχρόνια σύμβαση μίσθωσης. Παρά το γεγονός ότι δεν υπάρχει δικαίωμα εξαγοράς από την μισθώτρια η μίσθωση αυτή έχει ταξινομηθεί ως χρηματοδοτική καθώς έχουν μεταφερθεί από την Εταιρεία προς τη μισθώτρια οι κίνδυνοι και οι ωφέλειες της μισθωμένης γης σε σημαντικό βαθμό σύμφωνα με τις πολιτικές του Ομίλου, λαμβάνοντας κυρίως υπόψη τόσο την αξία των μελλοντικών μισθωμάτων σε σχέση με την αξία της γης αλλά και τα έτη μίσθωσης.

- **Εκτίμηση υπολειμματικής αξίας ακινήτων σε χρηματοδοτικές μισθώσεις**

  Στις χρηματοδοτικές μισθώσεις που η εταιρεία λειτουργεί ως εκμισθωτής, βάση της περιγραφόμενης πολιτικής της παραγράφου "Χαρακτηρισμός και κατηγοριοποίηση μισθώσεων επί εδαφικών εκτάσεων" ανωτέρω, αναγνωρίζεται στις οικονομικές καταστάσεις ως περιουσιακό στοιχείο η εκτιμώμενη υπολειμματική αξία που θα έχει η εν λόγω μισθωμένη γη στο τέλος της μακροχρόνιας μίσθωσης. Η εκτίμηση της υπολειμματικής αξίας βασίζεται στις εκθέσεις των ανεξάρτητων εκτιμητών ακινήτων για την αξία της μισθωμένης γης σε κάθε ημερομηνία αναφοράς και εν συνεχεία διενεργείται προεξόφληση της αξίας αυτής με βάση τα έτη που απομένουν για τη λήξη της μίσθωσης με τη χρήση προεξοφλητικού επιτοκίου.

  Ωστόσο για σκοπούς χρήσης απλοποιημένης μεθόδους εκτίμησης της υπολειμματικής αξίας, ο υπολογισμός μπορεί να λαμβάνει υπόψη μόνο την αναλογία των ετών που υπολείπονται προς τα συνολικά έτη μίσθωσης σύμφωνα με νέα μεθοδολογία υπολογισμού του Ομίλου Dolphin για το 2016 και μετέπειτα.

7. Κύκλος εργασιών

Οι πωλήσεις της Εταιρείας αφορούν αποκλειστικά την παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών σε συνδεδεμένη εταιρεία του Ομίλου.

Ανάλυση εσόδου	**2022**	2021
	€	€
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	**93.000**	90.000
	93.000	90.000

8. Κόστος πωλήσεων

	2022	2021
	€	€
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	**45.933**	30.885
Αποσβέσεις	**802**	1.069
	46.735	31.954

9. Κέρδη / (Ζημιές) από αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία

	2022	2021
	€	€
Κέρδη από αποτίμηση υπολειμματικής αξίας μισθωμένου ακινήτου	**453.837**	157.945
	453.837	157.945

10. Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης

	2022	2021
	€	€
Λοιπά έσοδα	**31.345**	-
Μισθώσεις γης	**-**	202
Λοιπά έσοδα	**-**	2.162
	31.345	2.364

11. Λοιπά έξοδα

	2022	2021
	€	€
Φόροι- τέλη	**96.658**	97.269
Διάφορα έξοδα	**692**	10.100
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	**23.853**	24.510
Παροχές τρίτων	**10.092**	9.765
	131.295	141.644

12. Λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης

	2022	2021
	€	€
Λοιπά έξοδα	**2.576**	10.614
	2.576	10.614

13. Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα)

	2022	2021
	€	€
Έσοδα τόκων από χρηματοδοτικές μισθώσεις	**67.372**	69.005
Χρηματοοικονομικά έσοδα	**67.372**	69.005
Χρεωστικοί τόκοι ομολογιακών δανείων	**(3.419)**	(3.419)
Τόκοι επί των υποχρεώσεων από μισθώσεις	**(158)**	(237)
Λοιπά τραπεζικά έξοδα	**(227)**	(342)
Τόκοι επιστρεπτέας προκαταβολής	**-**	(2.245)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	**(3.804)**	(6.243)
Καθαρά έσοδα	**63.568**	62.762

14. Φορολογία

Στην τρέχουσα και στην προηγούμενη χρήση δεν προέκυψε τρέχων φόρος εισοδήματος καθώς η Εταιρεία εμφάνισε φορολογικές ζημίες. Επιπλέον δεν αναγνωρίζει αναβαλλόμενο φόρο έσοδο ο οποίος θα πρόκυπτε από φορολογικές ζημίες και προσωρινές εκπεστέες διαφορές καθώς δεν υπάρχει βεβαιότητα για μελλοντικά φορολογικά κέρδη.

Η Ελληνική φορολογική νομοθεσία και οι σχετικές διατάξεις, υπόκεινται σε ερμηνείες από τις φορολογικές αρχές. Οι δηλώσεις φόρου εισοδήματος κατατίθενται στις φορολογικές αρχές σε ετήσια βάση, αλλά τα κέρδη ή οι ζημιές που δηλώνονται, για φορολογικούς σκοπούς, παραμένουν προσωρινά εκκρεμή έως ότου οι φορολογικές αρχές ελέγξουν τις φορολογικές δηλώσεις και τα βιβλία του φορολογούμενου, και με βάση τους ελέγχους αυτούς, θα οριστικοποιηθούν και οι σχετικές φορολογικές υποχρεώσεις. Η Εταιρεία εκτιμά ότι οι μελλοντικοί φορολογικοί έλεγχοι δεν θα έχουν σημαντική επίδραση επί των Οικονομικών Καταστάσεων.

Σύμφωνα με τις διατάξεις της φορολογικής νομοθεσίας, ο συντελεστής φόρου εισοδήματος, κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022 ήταν 22%.

Για τις χρήσεις 2010 έως και 2022 η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά, ωστόσο λαμβάνοντας υπόψη την σχετική νομοθεσία για την πενταετή παραγραφή, η Εταιρεία θεωρεί τις χρήσεις 2016 και 2017 ως οριστικά παραγραμμένες. Η Εταιρεία εκτιμά ότι το αποτέλεσμα πιθανού μελλοντικού φορολογικού ελέγχου των ανέλεγκτων χρήσεων δε θα έχει σημαντική επίδραση επί των Οικονομικών Καταστάσεων, λόγω των συσσωρευτικών ζημιών και της απουσίας εσόδων. Η Εταιρεία έχει λάβει πιστοποιητικό φορολογικής συμμόρφωσης για τις χρήσεις 2019, 2020 και 2021 από την Εταιρεία ΠΡΑΙΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία.

Για τη χρήση 2022 δεν έχει έως σήμερα εκδοθεί το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό. Ωστόσο, η Διοίκηση εκτιμά ότι δεν αναμένεται να προκύψουν ουσιαστικές αλλαγές στις φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρείας, όπως αυτές απεικονίζονται στις οικονομικές καταστάσεις της εν λόγω χρήσης.

15. Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης

	Δικαίωμα χρήσης ακινήτου
	€
Κόστος	
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2021	8.912
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2021/ 1 Ιανουαρίου 2022	**8.912**
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2022	**8.912**
Αποσβέσεις	
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2021	624
Επιβάρυνση χρήσης	1.069
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2021/ 1 Ιανουαρίου 2022	**1.693**
Επιβάρυνση χρήσης	802
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2022	**2.495**
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2022	**6.417**
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2021	**7.219**

16. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

	2022	2021
	€	€
Εισπρακτέα από άλλα συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 24.3)	**255.494**	247.782
Λοιπές απαιτήσεις	**1.382**	4.669
Μείον μη κυκλοφορούντα εισπρακτέα ποσά	**(799)**	(799)
Κυκλοφορούντα εισπρακτέα ποσά	**256.077**	251.652

Οι εύλογες αξίες των απαιτήσεων, είναι άτοκες και βραχυπρόθεσμες και συμπίπτουν, περίπου, με τις λογιστικές αξίες.

17. Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις

Η Εταιρεία έχει απαιτήσεις από δυο συμβάσεις χρηματοδοτικής εκμίσθωσης γης που έχει συνάψει με την εταιρεία «Ειδικού Σκοπού Δέκα Τέσσερα Α.Ε.» Η πρώτη σύμβαση υπογράφηκε στις 2 Ιουνίου 2011 και αφορά τη μίσθωση 270.793 τ.μ. με διάρκεια εξήντα πέντε (65) έτη και μονομερές δικαίωμα του μισθωτή για παράταση τριάντα πέντε (35) ετών. Η δεύτερη σύμβαση υπογράφηκε στις 23 Μαΐου 2017 για τη μίσθωση 4.758,65 τ.μ. διάρκειας ενενήντα εννέα (99) ετών με μονομερές δικαίωμα του μισθωτή για παράταση εξήντα (60) ετών. Με δεδομένο ότι στο τέλος της μίσθωσης το σύνολο της μισθωμένης γης θα περιέλθει στην κυριότητα της Εταιρείας, αναγνωρίζεται ως περιουσιακό στοιχείο η εκτιμώμενη υπολειμματική αξία που θα έχει αυτή κατά την ημερομηνία λήξης της σύμβασης μίσθωσης.

17. Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις (συνέχεια)

Ο ακόλουθος πίνακας παρουσιάζει μια ανάλυση αποπληρωμής των πληρωμών μίσθωσης, η οποία παρουσιάζει τις μη-προεξοφλημένες καταβολές μίσθωσης που πρέπει να εισπραχθούν μετά την ημερομηνία αναφοράς:

	2022	2021
	€	€
Ποσά εισπρακτέα από μισθώσεις		
Μέχρι 1 έτος	**78.995**	78.995
Από 1 μέχρι 5 έτη	**315.982**	315.982
Μετά από 5 έτη	**3.873.426**	3.873.426
Εισπράξεις μισθωμάτων χρηματοοικονομικής μίσθωσης	**4.268.403**	4.268.403
Μείον: μελλοντικά χρηματοοικονομικά έσοδα	**(2.516.548)**	(2.504.722)
Παρούσα αξία μισθωμάτων χρηματοοικονομικής μίσθωσης	**1.751.855**	1.763.681
Καθαρή επένδυση στη μίσθωση	**-**	-
Υπολλειματική αξία γης		
(ποσά σε Ευρώ)		
Εκτίμηση (μη προεξοφλημένη) υπολλειμματικής αξίας γης	**8.060.606**	8.060.606
Μείον: μελλοντικά χρηματοοικονομικά έσοδα	**(6.728.498)**	(6.728.498)
Απαιτήσεις από υπολλειμματική αξία γης χρημ. μισθώσεων	**1.332.107**	1.332.107
	-	-

Η απαίτηση από χρηματοοικονομικές μισθώσεις είναι εγγυημένη λόγω του ότι η Εταιρεία δύναται να καταγγείλει την σύμβαση εκμίσθωσης σε περίπωτηση αθέτησης της πληρωμής από τον μισθωτή και ως εκ τούτου η αναμενόμενη πιστωτική ζημιά είναι μηδενική λαμβάνοντας υπόψη την αξία της γης σε σχέση με την αξία της απαίτησης.

Η Εταιρεία δεν είναι εκτεθειμένη σε συναλλαγματικό κίνδυνο, από μισθώσεις γιατί, όλα τα μισθωτήρια συμβόλαια έχουν συναφθεί σε €. Ο κίνδυνος της υπολειμματικής αξίας για τον εξοπλισμό που έχει διατεθεί μέσω των μισθώσεων δεν είναι σημαντικός, λόγω ύπαρξης δευτερεύουσας αγοράς για τον εν λόγω εξοπλισμό.

Ο ακόλουθος πίνακας παρουσιάζει τα αναλυτικά ποσά που αφορούν απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις:

	2022	2021
	€	€
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις-συνδεδεμένα μέρη	**1.731.499**	1.743.325
Χρηματοοικονομικά έσοδα στην καθαρή επένδυση στην μίσθωση	**20.356**	20.356
Απαιτήσεις από υπολλειμματική αξία γης χρημ. μισθώσεων	**1.776.153**	1.322.315
Σύνολο	**3.528.008**	3.085.996

Οι χρηματοδοτικές μισθώσεις της Εταιρείας δεν περιλαμβάνουν κυμαινόμενα μισθώματα.

18. Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

Τα τραπεζικά υπόλοιπα αναλύονται ως ακολούθως:

	2022	2021
	€	€
Καταθέσεις όψεως σε Ευρώ	**7.143**	5.103
	7.143	5.103

18. Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα (συνέχεια)

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα κατά νόμισμα:

	2022	2021
	€	€
Ευρώ	**7.143**	5.103
	7.143	5.103

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών είναι σε Ευρώ και είναι εγχώρια με μηδενικό επιτόκιο.

19. Μετοχικό κεφάλαιο και αποθεματικό έκδοσης μετοχών υπέρ το άρτιο

	Αριθμός μετοχών	**Μετοχικό κεφάλαιο**	**Αποθεματικό έκδοσης μετοχών υπέρ το άρτιο**	**Σύνολο**
		€	**€**	**€**
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2021	42.162	421.620	3.859.380	4.281.000
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2021/ 1 Ιανουαρίου 2022	**42.162**	**421.620**	**3.859.380**	**4.281.000**
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2022	**42.162**	**421.620**	**3.859.380**	**4.281.000**

20. Δανειακές υποχρεώσεις

	2022	2021
	€	€
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	**137.627**	134.208
Δεδουλευμένοι τόκοι χρήσης	**3.420**	3.419
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου	**141.047**	137.627

	2022	2021
	€	€
Βραχυπρόθεσμα δάνεια		
Δουλευμένοι τόκοι δανείων (Σημ. 24)	**16.142**	12.722
Μη βραχυπρόθεσμα δάνεια		
Ομολογιακά δάνεια	**124.905**	124.905
Σύνολο	**141.047**	137.627

Τα μη βραχυπρόθεσμα δάνεια είναι αποπληρωτέα ως ακολούθως:

	2022	2021
	€	€
Εντός ενός έτους	**16.142**	12.722
Πέραν των πέντε ετών	**124.905**	124.905
	141.047	137.627

20. Δανειακές υποχρεώσεις (συνέχεια)

Το δάνειο υπόκειται σε κυμαινόμενο επιτόκιο ίσο με 12Μ Euribor συν ένα περιθώριο 2,70% ετησίως.

Η λήξη του ομολογιακού δανείου ήταν αρχικά τον Ιανουάριο του 2016, παρατάθηκε μέχρι τον Ιανουάριο του 2021, οπότε και παρατάθηκε εκ νέου για δέκα (10) έτη μέχρι τις 21 Ιανουαρίου 2029.

21. Υποχρεώσεις από μισθώσεις

	2022	2021
	€	€
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	**7.367**	8.312
Χρηματοοικονομικά έξοδα	**158**	237
Πληρωμές	**(937)**	(1.182)
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου	**6.588**	7.367

	2022	2021
	€	€
Αναλύονται σε:		
Μη βραχυπρόθεσμες	**5.631**	5.397
Βραχυπρόθεσμες	**957**	1.970
	6.588	7.367

22. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

	2022	2021
	€	€
Προμηθευτές	**20.626**	10.048
Υποχρεώσεις από φόρους τέλη	**50.957**	67.995
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	**1.461**	3.115
Έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα	**9.400**	12.450
Λοιπές υποχρεώσεις	**75.025**	83.726
Ποσά πληρωτέα σε άλλα συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 24.4)	**79.846**	22.625
	237.315	199.959
Μείον λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	**(75.000)**	(75.000)
Κυκλοφορούν μέρος	**162.315**	124.959

Το ποσό των λοιπών μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων Ευρώ 75.000 (2021: Ευρώ 75.000) αφορά σε ληφθείσες εγγυήσεις από την συνδεδεμένη εταιρεία Azoe Resort Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Αγοράς, Ανάπτυξης και Εκμετάλλευσης Ακινήτων.

23. Κρατικές επιχορηγήσεις

	2022	2021
	€	€
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	**53.466**	53.493
Καταβολή επιστρεπτέας προκαταβολής	**(22.713)**	(2.272)
Μεταφορά σε έσοδα χρήσεως	**(30.728)**	2.245
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου	**-**	53.466
Κρατικές επιχορηγήσεις πέραν του ενός έτους	**-**	(47.231)
Κρατικές επιχορηγήσεις εντός ενός έτους	**-**	6.235

Η Εταιρεία κατά την χρήση του 2021 έλαβε προσωρινό μέτρο κρατικής ενίσχυσης με την μορφή επιστρεπτέας προκαταβολής λόγο της εμφάνισης και διάδοσης του κορονοϊού Covid-10. Η ενίσχυση χορηγήθηκε σύμφωνα με τα οριζόμενα στην C(2021) 1863/19.3.2021 Ανακοίνωση της Ευρωπαϊκής Επιτροπής "Προσωρινό πλαίσιο για την λήψη μέτρων κρατικής ενίσχυσης με σκοπό να στηριχθεί η οικονομία κατά την διάρκεια της τρέχουσας έξαρσης της νόσου Covid-19".

Συγκεκριμένα η Εταιρεία ενισχύθηκε με κρατική ενίσχυση με τη μορφή της επιστρεπτέας προκαταβολής 5, το οποίο ποσό της ενίσχυσης δεν επιβαρύνεται με επιτόκιο. Για το χρονικό διάστημα ως την 31η Μαΐου 2022 παρέχεται άτοκη περίοδος χάριτος, κατά την οποία η δικαιούχος επιχείρηση δεν υποχρεούται να επιστρέψει οποιοδήποτε τμήμα κεφαλαίου ή τόκων. Μετά την παρέλευση της περιόδου χάριτος, το ποσό της ληφθείσας ενίσχυσης επιστρέφεται σε εξήντα (60) ισόποσες τοκοχρεωλυτικές μηνιαίες δόσεις, έκαστης εξ αυτών καταβλητέας την τελευταία ημέρα του μήνα. Παρέχεται δυνατότητα α) επιστροφής μόνο ποσοστού 25% της ενίσχυσης, εφόσον η μείωση των εσόδων από πωλήσεις αγαθών και παροχή υπηρεσιών του 2020 της επιχείρησης ξεπερνάει το 70% σε σχέση με τα έσοδα από πωλήσεις αγαθών και υπηρεσιών του 2019 και η επιχείρηση παρουσιάζει ζημιές προ φόρων του 2020 και εφόσον τηρήθηκε η υποχρέωση της παρ. 1 του άρθρου 11, β) επιστροφή μόνο ποσοστού 33,3% της ενίσχυσης, εφόσον η μείωση των εσόδων από πωλήσεις αγαθών και πωλήσεις υπηρεσιών του 2020 της επιχείρησης ανέρχεται τουλάχιστον σε 30% και ως 70% σε σχέση με τα έσοδα από πωλήσεις αγαθών και υπηρεσιών του 2019 και καταγράφει ζημιές προ φόρων το 2020 και εφόσον τηρήθηκε η υποχρέωση της παρ. 1 του άρθρου 11 και γ) επιστροφή μόνο ποσοστού 50% της ενίσχυσης, για τις επιχειρήσεις οι οποίες δεν εμπίπτουν στις υποπεριπτώσεις α και β και εφόσον τηρήθηκε η υποχρέωση της παρ. 1 του άρθρου 11 της απόφασης ΓΔΟΥ 19/2021.

24. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Η Εταιρεία ελέγχεται από την Azoe Land One Ltd, εγγεγραμμένη στην Κύπρο, η οποία κατέχει το 100% των μετοχών της Εταιρείας.

Δεν δόθηκαν αμοιβές στα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου στην τρέχουσα και προηγούμενη χρήση. Οι συναλλαγές με τα συνδεμένα μέρη γίνονται με τους ίδιους όρους που ισχύουν για τα μη συνδεδεμένα μέρη, εκτός από τα ομολογιακά δάνεια που έχουν δοθεί από θυγατρικές εταιρείες του Ομίλου με έδρα την Κύπρο με προνομιακό επιτόκιο για την Εταιρεία.

Οι πιο κάτω συναλλαγές έγιναν με συνδεδεμένα μέρη:

24.1 Πωλήσεις αγαθών και υπηρεσιών

	2022	2021
	€	€
Azoe Resort Μονοπρόσωπη Α.Ε. (προηγουμένως ονομαζόμενη ως Ειδικού Σκοπού Δεκατέσσερα Μονοπρόσωπη Α.Ε.)	**160.373**	159.208
	160.373	159.208

24. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη (συνέχεια)

24.2 Αγορές αγαθών και υπηρεσιών

	2022	2021
	€	€
Azoe Resort Land One Ltd (προηγουμένως ονομαζόμενη ως Single Purpose Vehicle Two Ltd)- Κεφάλαιο και Τόκοι Ομολογικού Δανείου	**1.696**	3.419
	1.696	3.419

24.3 Εισπρακτέα από συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 16)

	2022	2021
Όνομα	**€**	€
Azoe Resort Μονοπρόσωπη Α.Ε. (προηγουμένως ονομαζόμενη ως Ειδικού Σκοπού Δεκατέσσερα Μονοπρόσωπη Α.Ε.)	**51.855**	2.026.279
Azoe Resort Land One Ltd (προηγουμένως ονομαζόμενη ως Single Purpose Vehicle Two Ltd)- Λοιπά	**13.376**	5.664
	65.231	2.031.943

24.4 Ποσά πληρωτέα σε συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 22)

	2022	2021
Όνομα	**€**	€
Azoe Resort Μονοπρόσωπη Α.Ε. (προηγουμένως ονομαζόμενη ως Ειδικού Σκοπού Δεκατέσσερα Μονοπρόσωπη Α.Ε.)	**194.724**	97.185
Azoe Resort Land One Ltd (προηγουμένως ονομαζόμενη ως Single Purpose Vehicle Two Ltd)- Κεφάλαιο και Τόκοι Ομολογικού Δανείου	**139.323**	137.627
Azoe Resort Land One Ltd (προηγουμένως ονομαζόμενη ως Single Purpose Vehicle Two Ltd)- Λοιπά	**439**	439
	334.486	235.251

25. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Για τις χρήσεις 2010 έως και 2022 η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά, ωστόσο λαμβάνοντας υπόψη την σχετική νομοθεσία για την πενταετή παραγραφή, η Εταιρεία θεωρεί τις χρήσεις 2016 και 2017 ως οριστικά παραγραμμένες. Η Εταιρεία εκτιμά ότι το αποτέλεσμα πιθανού μελλοντικού φορολογικού ελέγχου των ανέλεγκτων χρήσεων δε θα έχει σημαντική επίδραση επί των Οικονομικών Καταστάσεων, λόγω των συσσωρευτικών ζημιών και της απουσίας εσόδων. Η Εταιρεία έχει λάβει πιστοποιητικό φορολογικής συμμόρφωσης για τις χρήσεις 2019, 2020 και 2021 από την Εταιρεία ΠΡΑΙΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία.

Για τη χρήση 2022 δεν έχει έως σήμερα εκδοθεί το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό. Ωστόσο, η Διοίκηση εκτιμά ότι δεν αναμένεται να προκύψουν ουσιαστικές αλλαγές στις φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρείας, όπως αυτές απεικονίζονται στις οικονομικές καταστάσεις της εν λόγω χρήσης.

26. Εύλογη αξία χρηματοοικονομικών στοιχείων

Δεν υφίσταται διαφορά μεταξύ των εύλογων αξιών και των αντίστοιχων λογιστικών των χρηματοοικονομικών στοιχείων Ενεργητικού και Υποχρεώσεων (δηλαδή των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων, των ταμειακών διαθεσίμων, των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων, των παράγωγων χρηματοοικονομικών μέσων και των δανείων).

Η εύλογη αξία ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου είναι το ποσό που εισπράττεται για την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου ή πληρώνεται για το διακανονισμό μιας υποχρέωσης σε μία συναλλαγή υπό κανονικές συνθήκες μεταξύ δύο εμπορικά συναλλασσόμενων κατά την ημερομηνία αποτίμησης της. Η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31 Δεκεμβρίου 2022 προσδιορίστηκε με την καλύτερη δυνατή εκτίμηση από την Διοίκηση. Σε περιπτώσεις όπου δεν υπάρχουν διαθέσιμα δεδομένα ή είναι αυτά περιορισμένα από ενεργές χρηματαγορές οι αποτιμήσεις των εύλογων αξιών έχουν προκύψει από την εκτίμηση της Διοίκησης σύμφωνα με τις διαθέσιμες πληροφορίες που υπάρχουν.Οι μέθοδοι αποτίμησης της εύλογης αξίας ιεραρχούνται σε τρία επίπεδα:

- Επίπεδο 1: Χρηματιστηριακές αξίες από ενεργές χρηματαγορές για ακριβώς ίδια εμπορεύσιμα στοιχεία.
- Επίπεδο 2: Αξίες που δεν είναι επιπέδου 1 αλλά μπορεί να εντοπισθούν ή να προσδιορισθούν άμεσα ή έμμεσα μέσω χρηματιστηριακών τιμών από ενεργές χρηματαγορές.
- Επίπεδο 3: Αξίες για περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις που δεν βασίζονται σε χρηματιστηριακές τιμές από ενεργές χρηματαγορές. Οι παρακάτω μέθοδοι και παραδοχές χρησιμοποιήθηκαν για την εκτίμηση της εύλογης αξίας για κάθε κατηγορία χρηματοοικονομικού στοιχείου:
- Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών, εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις, προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις: Η λογιστική αξία είναι σχεδόν ίδια με την εύλογη επειδή η λήξη αυτών των χρηματοοικονομικών στοιχείων είναι βραχυπρόθεσμη.
- Δάνεια: Η λογιστική αξία είναι σχεδόν ίδια με την εύλογη επειδή τα δάνεια αυτά είναι έντοκα με επιτόκιο αντίστοιχο με αυτό της τρέχουσας αγοράς.

27. Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς

Πέραν από τα γεγονότα που αναφέρονται στη σημείωση 1 δεν υπάρχουν άλλα σημαντικά γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς που να έχουν σχέση με την κατανόηση των οικονομικών καταστάσεων.

Οι παρούσες Οικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2022, έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο την 26η Ιουλίου 2023 και έχουν υπογραφεί εκ μέρους του από τους κάτωθι:

.....	.....	.....
Κριστιαν Τόμας	Βασίλειος Αληγεώργας	Παναγιώτης Αποστολόπουλος
Πρόεδρος	Μέλος Δ.Σ.	Αρ. Αδείας ΟΕΕ 53433 Α' Τάξης
		RSM Business Advisors ΕΠΕ

Έκθεση ανεξάρτητου ελεγκτή στις σελίδες 8 μέχρι 11