



**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, 27/09/2023

Αριθ. Πρωτ.: 3054743

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **ΣΩΣΟΡΟΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**, το διακριτικό τίτλο **ΣΩΣΟΡΟΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Α.Ε** και αριθμό ΓΕΜΗ **007469701000**.

Την **27/09/2023** καταχωρήθηκαν αυτοματοποιημένα στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), με **Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης**, τα κατωτέρω στοιχεία:

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 3779162 οι εγκεκριμένες από την 10/09/2023 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 3779163 η από 10/09/2023 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 «**DELOITTE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΟΡΚΩΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ ΛΟΓΙΣΤΩΝ**», Α.Φ.Μ. 094394788-Δ.Ο.Υ. ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ, Αρ. ΓΕΜΗ 1223601000, και (Δ/νση : ΦΡΑΓΚΟΚΚΛΗΣΙΑΣ 3Α ΤΚ , ΜΑΡΟΥΣΙ), με αριθμό μητρώου ΣΟΕΛ 120.

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 προϊόν αυτοματοποιημένης καταχώρισης δυνάμει της διάταξης του άρθρου 26 του ν.4919/2022 με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου.

ΣΩΣΟΡΟΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ &
ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Ετήσια Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου

&

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

για τη χρήση από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2022

σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ)

όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ε.Ε.

ΕΔΡΑ : ΔΗΜΟΣ ΑΘΗΝΑΙΩΝ

ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ. 7469701000

Δ.Ο.Υ. ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας με την επωνυμία ΣΩΣΟΡΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ & ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ.....	4
Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	11
Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπού Συνολικού Εισοδήματος	12
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	13
Κατάσταση Ταμειακών Ροών	14
Σημειώσεις επί των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.....	15
1. Γενικές πληροφορίες.....	15
2. Σύνοψη σημαντικών λογιστικών αρχών	15
2.1. Πλαίσιο κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.....	15
2.2. Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες	18
2.3. Συναλλαγματικές μετατροπές	18
2.4. Επενδύσεις σε ακίνητα	19
2.5. Χρηματοοικονομικά μέσα.....	20
2.6. Συμφηφισμός χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	22
2.7. Εμπορικές απαιτήσεις.....	22
2.8. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.....	22
2.9. Μετοχικό κεφάλαιο	22
2.10. Εμπορικές υποχρεώσεις.....	22
2.11. Δάνεια	23
2.12. Φόρος εισοδήματος και αναβαλλόμενος φόρος	23
2.13. Προβλέψεις	24
2.14. Μισθώσεις.....	24
2.15. Αναγνώριση εσόδων.....	25
2.16. Αναγνώριση εξόδων	25
3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου	25
3.1. Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου.....	25
3.2. Εκτίμηση εύλογων αξιών	28
3.3. Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου	28
4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης	29
4.1. Κρίσιμες λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις	29
5. Επενδύσεις σε ακίνητα	31
6. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	32
7. Ταμειακά διαθέσιμα	33
8. Μετοχικό κεφάλαιο και υπέρ το άρτιο	33
9. Τακτικό αποθεματικό	33
10. Δανεισμός	34
11. Αναβαλλόμενος φόρος	37
12. Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	38

13. Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	38
14. Γενικά λειτουργικά έξοδα	39
15. Λοιπά έσοδα / έξοδα	39
16. Χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα), καθαρά.....	39
17. Φόρος εισοδήματος	39
18. Συνδεδεμένα μέρη	40
18.1. Μητρική και τελικός βασικός μέτοχος	40
18.2. Υπόλοιπα με συνδεδεμένα μέρη.....	40
18.3. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.....	41
19. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις	41
20. Γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς	43
Έκθεση ανεξάρτητου ορκωτού ελεγκτή λογιστή	44

Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας με την επωνυμία ΣΩΣΟΡΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ & ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Σύμφωνα με το άρθρο 150 παρ.1 του ν. 4548/2018 παρουσιάζεται κατωτέρω η δραστηριότητα της ΣΩΣΟΡΟΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ & ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ κατά την 15η διαχειριστική χρήση από 1 Ιανουαρίου 2022 έως 31 Δεκεμβρίου 2022. Η παρούσα έκθεση παρέχει χρηματοοικονομικές πληροφορίες για την ετήσια χρηματοοικονομική έκθεση της Εταιρείας.

1. ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΥ ΜΟΝΤΕΛΟΥ

Η Εταιρεία ιδρύθηκε το 2007 και εξαγοράστηκε στις 18 Δεκεμβρίου 2020 από τη μητρική της εταιρεία «Mavani Holdings Ltd», 100% θυγατρική της εταιρείας «Redwing S.A. SICAV-SIF-Brook Lane Special Situations Fund» με τελικό μέτοχο την «Redwing S.A. SICAV-SIF».

Η έδρα της Εταιρείας βρίσκεται στην Ελλάδα, στο Δήμο Αθηναίων επί της οδού Καραγιώργη Σερβίας 2, του Δήμου Αθηναίων.

Η Εταιρεία είναι εγγεγραμμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών (Γ.Ε.ΜΗ.) με αριθμό 7469701000 και η διάρκειά της ορίστηκε σε 50 χρόνια.

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται κυρίως στον κλάδο επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία. Σκοπός της Εταιρείας είναι η αγορά, η εκμετάλλευση και η μεταπώληση με κέρδος κάθε είδους ακινήτων (οικοπέδων, οικιών, αγροτεμαχίων, διαμερισμάτων, καταστημάτων) στην Ελλάδα και στην Αλλοδαπή.

2. ΑΡΧΕΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΣΩΤΕΡΙΚΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

Η Εταιρεία διοικείται από το Διοικητικό της Συμβούλιο, το οποίο απαρτίζεται από 2 εκτελεστικά και 1 μη εκτελεστικό μέλος. Η διάρκεια της θητείας του είναι πενταετής και λήγει την 25/10/2026, παρατεινόμενη αυτόματα μέχρι την πρώτη Τακτική Γενική Συνέλευση που θα συνέλθει μετά την λήξη της θητείας.

3. ΑΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΕΤΗΣΙΑΣ ΧΡΗΣΗΣ

Χρηματοοικονομική επίδοση και θέση της Εταιρείας

Κύκλος εργασιών: Για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022, το σύνολο του κύκλου εργασιών ύψους €382 χιλ. (2021: €177 χιλ.), προκύπτει από την εκμίσθωση των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας. Ο κύκλος εργασιών της συγκρίσιμης περιόδου είχε επηρεαστεί κυρίως λόγω των μέτρων της πολιτείας που έχουν νομοθετηθεί εξαιτίας της πανδημίας του COVID-19.

Επενδυτικό ακίνητο: Η Εταιρεία, έχει στην κατοχή της επενδυτικό ακίνητο επί της οδού Σώρου 12 στο Δήμο Αμαρουσίου και το οποίο λειτουργεί ως γραφειακός χώρος εταιρειών. Το επενδυτικό ακίνητο εκτιμήθηκε, κατά την 31/12/2022, σε εύλογη αξία ποσού €9.808 χιλ. (2021: €10.303 χιλ.). Η Εταιρεία αναγνώρισε στην κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπού συνολικού εισοδήματος ζημιά από αναπροσαρμογή της εύλογης αξίας του επενδυτικού ακινήτου ποσού €869 χιλ. (2021: κέρδη €3.676 χιλ.). Επιπρόσθετα, κατά την διάρκεια της τρέχουσας χρήσης προέκυψαν προσθήκες ύψους €374 χιλ.

Γενικά λειτουργικά έξοδα: Τα γενικά λειτουργικά έξοδα της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022 ανήλθαν σε €150 χιλ. (2021: €199 χιλ.). Η μείωση οφείλεται κυρίως στα μειωμένα έξοδα λογιστικών υπηρεσιών και κοινοχρήστων.

Κέρδη προ φόρων: Οι ζημίες προ φόρων (2021: κέρδος) της Εταιρείας, για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022, ανήλθαν σε €991 χιλ. (2021: €3.881 χιλ.). Η μείωση οφείλεται κυρίως στην ζημία από αναπροσαρμογή εύλογης αξίας επενδυτικού ακινήτου, σε σχέση με το κέρδος που αναγνωρίστηκε την συγκριτική περίοδο.

Τα κυριότερα μεγέθη της Εταιρείας, όπως αυτά αποτυπώνονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της, είναι τα εξής:

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Επενδύσεις σε ακίνητα	9.808	10.303
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	240	215
Ίδια κεφάλαια	2.442	3.281
Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων	6.044	5.185
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	291	650

Οικονομικοί Δείκτες

Ακολουθούν οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρείας ώστε να παρέχουν πληρέστερη πληροφόρηση για τη χρήση που έκλεισε:

Αριθμοδείκτες ρευστότητας

Δείκτης κυκλοφοριακής ρευστότητας	<u>Κυκλοφορούν ενεργητικό</u> <u>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</u>	<u>31/12/2022</u> 266.112 205.968	129,20%	<u>31/12/2021</u> 260.208 497.692	52,28%
Ταμειακής ρευστότητας	<u>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα</u> <u>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</u>	<u>31/12/2022</u> 239.594 205.968	116,33%	<u>31/12/2021</u> 215.163 497.692	43,23%

Αριθμοδείκτες διαρθρωτικής ισορροπίας

Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς ίδια κεφάλαια	<u>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</u> <u>Ίδια κεφάλαια</u>	<u>31/12/2022</u> 205.968 2.442.468	8,43%	<u>31/12/2021</u> 497.692 3.280.845	15,17%
Ίδια κεφάλαια προς σύνολο υποχρεώσεων	<u>Ίδια κεφάλαια</u> <u>Σύνολο υποχρεώσεων</u>	<u>31/12/2022</u> 2.442.468 7.631.644	32,00%	<u>31/12/2021</u> 3.280.845 7.282.363	45,05%
Κυκλοφορούν ενεργητικό προς συνολικό ενεργητικό	<u>Κυκλοφορούν ενεργητικό</u> <u>Σύνολο ενεργητικού</u>	<u>31/12/2022</u> 266.112 10.074.112	2,64%	<u>31/12/2021</u> 260.208 10.563.208	2,46%

Αριθμοδείκτες αποδοτικότητας

Αποδοτικότητα επενδυμένων κεφαλαίων	<u>Κέρδη/(Ζημιά) προ φόρων</u> <u>Συνολικό ενεργητικό</u>	<u>31/12/2022</u> -991.311 10.074.112	-9,84%	<u>31/12/2021</u> 3.881.245 10.563.208	36,74%
Αποδοτικότητα ιδίων κεφαλαίων	<u>Κέρδη/(Ζημιά) προ φόρων</u> <u>Ίδια κεφάλαια</u>	<u>31/12/2022</u> -991.311 2.442.468	-40,59%	<u>31/12/2021</u> 3.881.245 3.280.845	118,30%

Αριθμοδείκτες οικονομικής μόχλευσης

Σύνολο ενεργητικού προς σύνολο ιδίων κεφαλαίων	<u>Σύνολο ενεργητικού</u> <u>Ίδια κεφάλαια</u>	<u>31/12/2022</u> 10.074.112 2.442.468	412,46%	<u>31/12/2021</u> 10.563.208 3.280.845	321,97%
Δείκτης δανειακής επιβάρυνσης	<u>Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων</u> <u>Σύνολο παθητικού</u>	<u>31/12/2022</u> 6.043.830 10.074.112	59,99%	<u>31/12/2021</u> 5.184.772 10.563.208	49,08%

Αριθμοδείκτες χρηματοδότησης παγίων

Δείκτης χρηματοδότησης παγίων	<u>Ίδια κεφάλαια</u> <u>Επενδυτικά ακίνητα</u>	<u>31/12/2022</u> 2.442.468 9.808.000	24,90%	<u>31/12/2021</u> 3.280.845 10.303.000	31,84%
Δείκτης παγίων προς μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	<u>Επενδυτικά ακίνητα</u> <u>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</u>	<u>31/12/2022</u> 9.808.000 7.425.676	132,08%	<u>31/12/2021</u> 10.303.000 6.784.671	151,86%

Αριθμοδείκτες δραστηριότητας

		1/1/2022 έως 31/12/2022		1/1/2021 έως 31/12/2021	
Κυκλοφοριακή ταχύτητα ενεργητικού	Έσοδα από μισθώματα	382.050	3,79%	176.600	1,67%
	Σύνολο ενεργητικού	10.074.112		10.563.208	
		1/1/2022 έως 31/12/2022		1/1/2021 έως 31/12/2021	
Δείκτης καθαρού κέρδους	Κέρδη/(Ζημιά) χρήσης	-838.377	-219,44%	3.273.734	1853,76%
	Έσοδα από μισθώματα	382.050		176.600	

4. ΚΥΡΙΟΤΕΡΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΚΑΙ ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΕΣ

Η Εταιρεία εκτίθεται σε διάφορους χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως, ενδεικτικά, κινδύνους αγοράς (συναλλαγματικό κίνδυνο, κίνδυνο επιτοκίων και κίνδυνο μεταβολής τιμών), πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας. Οι χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι σχετίζονται με τα παρακάτω χρηματοοικονομικά μέσα: ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, δανειακές υποχρεώσεις, εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις καθώς και εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις.

Κίνδυνος αγοράς*Συναλλαγματικός κίνδυνος*

Ο συναλλαγματικός κίνδυνος προκύπτει λόγω των συναλλαγών σε ξένο νόμισμα. Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε συναλλαγματικό κίνδυνο καθώς ουσιαστικά τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις προκύπτουν/είναι εκφρασμένα σε Ευρώ, το λειτουργικό νόμισμα και το νόμισμα παρουσίασης της Εταιρείας.

Κίνδυνος ταμειακών ροών λόγω μεταβολής των επιτοκίων

Η Εταιρεία έχει στο ενεργητικό της έντοκα στοιχεία που περιλαμβάνουν τις καταθέσεις όψεως. Αντιστοίχως, η Εταιρεία έχει στο παθητικό έντοκα στοιχεία που περιλαμβάνουν το ομολογιακό δάνειο από τη μητρική εταιρεία. Η Εταιρεία εκτίθεται στον κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια των προαναφερθέντων εντόκων στοιχείων ενεργητικού και παθητικού.

Η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη σε διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν τη χρηματοοικονομική της θέση καθώς και τις ταμειακές της ροές. Το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων αλλαγών και να δημιουργούνται ζημιές ή να μειώνεται κατά την εμφάνιση απρόοπτων γεγονότων. Η Εταιρεία παρακολουθεί συστηματικά και σε συνεχή βάση τις διακυμάνσεις των επιτοκίων και αξιολογεί την ανάγκη λήψης σχετικών θέσεων για την αντιστάθμιση των κινδύνων, όταν και εφόσον αυτοί κρίνονται σημαντικοί. Τα δάνεια της Εταιρείας έχουν το ίδιο επιτόκιο (Euribor) ως σημείο αναφοράς. Κατά τη διάρκεια της χρήσης, ο δανεισμός της Εταιρείας με κυμαινόμενο επιτόκιο ήταν εκφρασμένος σε Ευρώ.

Ανάλυση ευαισθησίας δανείων της Εταιρείας σε μεταβολές επιτοκίων

Εάν την 31 Δεκεμβρίου 2022 τα επιτόκια δανεισμού ήταν αυξημένα / μειωμένα κατά 1%, ενώ οι λοιπές μεταβλητές παρέμεναν σταθερές, τα αποτελέσματα χρήσης της Εταιρείας θα ήταν μειωμένα / αυξημένα κατά €56 χιλ. (2021: €84 χιλ.). Αναλογικά θα επηρεαζόταν και η καθαρή θέση της Εταιρείας.

Μεταβολές στις αξίες των ακινήτων (κίνδυνος τιμών)

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας των ακινήτων και μισθωμάτων, η οποία μπορεί να προέρχεται:

- i) από τις εξελίξεις στην κατηγορία που δραστηριοποιείται η Εταιρεία
- ii) από τα χαρακτηριστικά των ακινήτων ιδιοκτησίας της και
- iii) από γεγονότα που αφορούν τους υφιστάμενους μισθωτές της Εταιρείας
- iv) από εξωγενείς παράγοντες όπως φυσικές καταστροφές (σεισμοί, πλημμύρες, πυρκαγιές), γεωπολιτικές κρίσεις και πολέμους, πανδημίες όπως οι επιπτώσεις του covid-19, από τοπικές και παγκόσμιες οικονομικές διακυμάνσεις, τον πληθωρισμό και την ανεργία.

Η Εταιρεία ελαχιστοποιεί την έκθεσή της στον κίνδυνο αυτό, καθώς τα μισθωτήρια της Εταιρείας για το επενδυτικό της ακίνητο αφορούν σε μακροπρόθεσμες λειτουργικές μισθώσεις με μισθωτές με επαρκή πιστοληπτική ικανότητα για διάρκεια που κυμαίνεται έως 7 έτη (ή κατά μέσο όρο 4 έτη κλπ). Πολιτική της Εταιρείας είναι σε κάθε περίπτωση να μεγιστοποιεί τη διάρκεια της μίσθωσης του ακινήτου. Επίσης, οι ετήσιες αναπροσαρμογές των μισθωμάτων συνδέονται με το Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (Δ.Τ.Κ.) και σε περίπτωση αρνητικού πληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση στα μισθώματα. Επιπρόσθετα η Εταιρεία έχει ασφαλίσει το ακίνητο της έναντι φυσικών καταστροφών, και παρακολουθεί συνεχώς οποιοσδήποτε άλλες εξελίξεις σε σχέση με τους εξωγενείς παράγοντες και λαμβάνει τα απαραίτητα μέτρα.

Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλομένων να εκπληρώσουν τις συμβατικές τους υποχρεώσεις. Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022 η Εταιρεία έχει συγκεντρώσει πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τις εμπορικές απαιτήσεις, οι οποίες αφορούν κυρίως απαιτήσεις από μισθώματα που προέρχονται από συμβόλαια μίσθωσης ακίνητης περιουσίας.

Η εταιρεία αξιολογεί την ύπαρξη αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών από τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα της καθώς και από τις εμπορικές της απαιτήσεις που προέρχονται από συμβόλαια μίσθωσης ακίνητης περιουσίας.

Για τράπεζες και χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, η Εταιρεία έχει θεσπίσει πολιτικές βάσει των οποίων η πλειοψηφία των τραπεζικών υπολοίπων τηρούνται σε ανεξάρτητα αξιολογούμενα μέρη.

Για αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές από ενοίκια που προέρχονται από συμβόλαια μίσθωσης, η Διεύθυνση εκτιμά την πιστοληπτική ικανότητα του πελάτη, λαμβάνοντας υπόψη την οικονομική του κατάσταση, προηγούμενες εμπειρίες και άλλους παράγοντες.

Σημειώνεται ότι για το σύνολο των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων της Εταιρείας ύψους €119 χιλ. (2021: €138 χιλ.) έχει σχηματισθεί πρόβλεψη απομείωσης ύψους €93 χιλ. (2021: €93 χιλ.).

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Οι καταθέσεις σε τράπεζες και χρηματοπιστωτικά ιδρύματα περιλαμβάνουν καταθέσεις όψεως. Μόνο τράπεζες και χρηματοπιστωτικά ιδρύματα με καλή φήμη και υψηλή πιστοληπτική ικανότητα γίνονται δεκτά.

Η μακροπρόθεσμη πιστοληπτική αξιολόγηση την 31η Δεκεμβρίου 2022 και την 31η Δεκεμβρίου 2021 (σύμφωνα με τον οίκο αξιολόγησης Moody's) έχει ως ακολούθως:

Καταθέσεις όψεως	31/12/2022	31/12/2021
Ba2	78.672	-
Ba3	160.922	-
B2	-	70.124
B3	-	145.039
Σύνολο	239.594	215.163

Η Εταιρεία θεωρεί ως χρηματικά διαθέσιμα και ισοδύναμα τα μετρητά, τις καταθέσεις όψεως και τις βραχυπρόθεσμες επενδύσεις υψηλής ρευστοποίησης και χαμηλού ρίσκου μέχρι 3 μήνες μετά την λήξη του ημερολογιακού έτους.

Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας της Εταιρείας αντιπροσωπεύει τον κίνδυνο της Εταιρείας να μην έχει επαρκείς ταμειακές ροές προκειμένου να μπορεί να ανταποκριθεί στις οικονομικές και εμπορικές της υποχρεώσεις στους συμφωνηθέντες όρους.

Για τη διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας η Εταιρεία προϋπολογίζει σε τριμηνιαία βάση και παρακολουθεί τακτικά τις χρηματοροές της για να εξασφαλίσει ότι διαθέτει επαρκή ρευστότητα για την κάλυψη των αναγκών της. Ο προϋπολογισμός των ταμειακών ροών της Εταιρείας λαμβάνει υπόψη τα σχέδια της Εταιρείας για τη χρηματοδότηση του χρέους, την τήρηση των συμβατικών όρων των συμβάσεων δανεισμού και εφόσον συντρέχει περίπτωση, τις εφαρμόσιμες εξωτερικές ρυθμιστικές ή νομικές απαιτήσεις.

Η ρευστότητα της Εταιρείας παρακολουθείται από τη Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα. Στον ακόλουθο πίνακα παρουσιάζεται η ανάλυση με τις λήξεις των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2022 και 2021 αντίστοιχα:

	31/12/2022		
	Εντός 1 έτους	Άνω των 5 ετών	Σύνολο
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	156.607	-	156.607
Ομολογιακά δάνεια από συνδεδεμένα μέρη	-	11.043.616	11.043.616
Σύνολο	156.607	11.043.616	11.200.223

	31/12/2021		
	Εντός 1 έτους	Άνω των 5 ετών	Σύνολο
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	431.446	-	431.446
Ομολογιακά δάνεια από συνδεδεμένα μέρη	-	8.927.387	8.927.387
Σύνολο	431.446	8.927.387	9.358.833

Τα παραπάνω ποσά απεικονίζονται στις συμβατικές, μη προεξοφλημένες ταμειακές ροές και ως εκ τούτου δεν συμφωνούν με τα αντίστοιχα ποσά που απεικονίζονται στις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Δεδομένου ότι το ποσό των συμβατικών μη προεξοφλημένων ταμειακών ροών σχετίζεται με δάνειο κυμαινόμενου και όχι σταθερού επιτοκίου, το ποσό που παρουσιάζεται προσδιορίζεται σε συνάρτηση με τις συνθήκες που επικρατούν κατά την ημερομηνία αναφοράς.

Για τον προσδιορισμό των μη προεξοφλημένων ταμειακών ροών χρησιμοποιήθηκαν μέσω του Reuters το προθεσμιακό Euribor (forward rates), όπως ήταν διαμορφωμένα κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022 και 2021 αντίστοιχα, αυξημένα κατά το αντίστοιχο περιθώριο επιτοκίου των δανείων.

Στην ανάλυση των εμπορικών και λοιπών υποχρεώσεων δεν συμπεριλαμβάνονται τα ποσά από λοιπούς φόρους / τέλη και προκαταβολές πελατών.

Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

Οι πολιτικές διαχείρισης κινδύνου της Εταιρείας εφαρμόζονται προκειμένου να αναγνωρίζονται και να αναλύονται οι κίνδυνοι που αντιμετωπίζει η Εταιρεία, να τίθενται όρια ανάληψης κινδύνου και να εφαρμόζονται έλεγχοι ως προς αυτά. Οι πολιτικές διαχείρισης κινδύνου και τα σχετικά συστήματα εξετάζονται περιοδικά ώστε να ενσωματώνουν τις αλλαγές που παρατηρούνται στις συνθήκες της αγοράς και στις δραστηριότητες της Εταιρείας.

5. ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΑΝΑΜΕΝΟΜΕΝΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΓΙΑ ΤΟ 2023

Η ελληνική οικονομία διατήρησε την αναπτυξιακή της δυναμική παρά τις αυξανόμενες πληθωριστικές πιέσεις και τις επιπτώσεις της εισβολής της Ρωσίας στην Ουκρανία. Η αναβληθείσα ζήτηση των νοικοκυριών και οι συσσωρευμένες αποταμιεύσεις του ιδιωτικού τομέα λόγω της πανδημίας, σε συνδυασμό με τις υψηλές επιδόσεις του τουριστικού τομέα και τη συνεχιζόμενη δημοσιονομική στήριξη, συνέβαλαν στην άνοδο της οικονομικής δραστηριότητας. Βασικές συνιστώσες της ανάπτυξης ήταν η ιδιωτική κατανάλωση, οι εξαγωγές αγαθών και υπηρεσιών και οι επενδύσεις, οι οποίες υποστηρίχθηκαν και από την ενίσχυση των επιχειρηματικών κερδών. Αντίθετα, η αύξηση των εισαγωγών, σε μεγάλο βαθμό λόγω της σημαντικής ανόδου των τιμών των εισαγόμενων ενεργειακών προϊόντων, της ανόδου της ιδιωτικής κατανάλωσης και των επενδύσεων, καθώς και της θετικής πορείας της βιομηχανικής παραγωγής, συνέβαλε αρνητικά στη μεταβολή του ΑΕΠ.

Ο πληθωρισμός διαμορφώθηκε σε ιδιαίτερα υψηλό επίπεδο το 2022, στο 7,2%, κυρίως λόγω της ανοδικής πορείας των τιμών των ενεργειακών αγαθών, αλλά και των ανατιμήσεων στα είδη διατροφής. Εκτιμάται ότι σταδιακά θα αποκλιμακωθεί το 2023 και περαιτέρω το 2024, σε 5,8%¹ και 3,6%¹ αντίστοιχως, κυρίως λόγω της αναμενόμενης κάμψης των τιμών της ενέργειας και της αρνητικής επίδρασης της βάσης σύγκρισης.

Οι προσδοκίες των επιχειρήσεων σε όλους τους κλάδους παρουσίασαν διακυμάνσεις και κατέγραψαν, όπως και ο δείκτης εμπιστοσύνης των καταναλωτών, σταδιακή επιδείνωση λόγω των έντονων πληθωριστικών πιέσεων και της γενικευμένης ανησυχίας σχετικά με τον ενεργειακό εφοδιασμό σε διεθνές επίπεδο.

Η σημαντική αύξηση της οικονομικής δραστηριότητας το πρώτο εξάμηνο του 2022 συνοδεύθηκε από αξιοσημείωτη βελτίωση της αγοράς εργασίας. Συγκεκριμένα, η απασχόληση αυξήθηκε κατά 8,9%¹ σε σύγκριση με το πρώτο εξάμηνο του 2021, ενώ το ποσοστό ανεργίας υποχώρησε στο 13,1%¹. Η αγορά εργασίας έχει ανακάμψει μετά την πανδημία και αναμένεται να συνεχίσει να βελτιώνεται μεσοπρόθεσμα, παρά την αύξηση της αβεβαιότητας που έχει προκαλέσει ο πόλεμος στην Ουκρανία και τον υψηλό πληθωρισμό.

Το 2022 η ελληνική αγορά ακινήτων προσέλκυσε έντονο επενδυτικό ενδιαφέρον και υψηλή ζήτηση για κατοικίες και υψηλών προδιαγραφών επαγγελματικές χρήσεις. Ωστόσο, παρά τη δυναμική η οποία διατηρείται, οι επιπτώσεις από τη σταδιακή αύξηση του κόστους των υλικών και της ενέργειας, την άνοδο των επιτοκίων και τις πληθωριστικές πιέσεις αποτυπώνονται ήδη στη μείωση της οικοδομικής δραστηριότητας. Ωστόσο, το ενδιαφέρον για την ελληνική αγορά, ιδιαίτερα για ακίνητα υψηλών προδιαγραφών, παραμένει υψηλό και αναμένεται να συνεχιστεί και να υποστηριχθεί από αναπλάσεις μεγάλης εμβέλειας στο Λεκανοπέδιο Αττικής καθώς και από τη βελτίωση των υποδομών σε εθνικό επίπεδο.

Το 2023 ο ρυθμός ανάπτυξης αναμένεται να επιβραδυνθεί στο 1,5%¹, εξαιτίας της αναμενόμενης κάμψης της οικονομικής δραστηριότητας στην ευρωζώνη και της σημαντικής υποχώρησης του ρυθμού αύξησης της ιδιωτικής κατανάλωσης. Επιπλέον, τόσο η δημοσιονομική πολιτική όσο και η νομισματική πολιτική αναμένεται να επιδράσουν συσταλτικά στην οικονομική δραστηριότητα το 2023. Για το 2024 και το 2025 αναμένεται ανάπτυξη 3,0% και 2,9% αντίστοιχα υπό την προϋπόθεση ότι αφενός η γεωπολιτική κρίση θα έχει αποκλιμακωθεί και θα έχουν μειωθεί οι τιμές της ενέργειας και αφετέρου ότι η ελληνική οικονομία θα συνεχίσει να ενισχύεται σημαντικά από το διεθνή τουρισμό.

Οι επενδύσεις αναμένεται να αυξηθούν με πολύ υψηλούς ρυθμούς καθ' όλη την περίοδο πρόβλεψης 2022-2025, 10% κατά μέσο όρο ετησίως, υποστηριζόμενες από την ενίσχυση της ρευστότητας στον τραπεζικό τομέα και από την αξιοποίηση των διαθέσιμων ευρωπαϊκών πόρων. Ειδικότερα, τα επόμενα χρόνια η Ελλάδα θα λάβει στήριξη ύψους 40 δισεκ. ευρώ περίπου από το μακροπρόθεσμο προϋπολογισμό της ΕΕ 2021-2027 και 30 δισεκ. ευρώ από το Μηχανισμό Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας έως το 2026. Αυτοί οι πόροι αναμένεται να προσελκύσουν επι πρόσθετα ιδιωτικά κεφάλαια. Ταυτόχρονα, αναμένεται η προσέλκυση αυξημένων ξένων άμεσων και έμμεσων επενδύσεων.

Η Εταιρεία, σε συνδυασμό με τη μετρική της, εκτιμά διαρκώς την κατάσταση και τις πιθανές επιπτώσεις της προκειμένου να διασφαλίσει ότι λαμβάνονται έγκαιρα όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα και οι κατάλληλες ενέργειες για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητες της.

6. ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Η Εταιρεία, κατά τη λήξη της κλειόμενης χρήσεως 31/12/2022, έχει στην ιδιοκτησία ένα επενδυτικό ακίνητο επί της οδού Σώρου 12 στο Δήμο Αμαρουσίου, το οποίο λειτουργεί ως γραφειακός χώρος εταιρειών.

7. ΕΡΓΑΣΙΑΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

Η Εταιρεία δεν απασχολεί προσωπικό.

8. ΛΟΙΠΑ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

i) Αλόκτηση ιδίων μετοχών

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 49 παρ. 2 του ν.4548/2018, οι ανώνυμες εταιρείες μπορούν, με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων τους να αποκτούν ίδιες μετοχές μέχρι ποσοστού 10% του συνόλου των μετοχών τους. Η Εταιρεία δεν έχει κάνει χρήση της ως άνω δυνατότητας που παρέχει ο νόμος.

ii) Υποκαταστήματα

Η Εταιρεία δεν διατηρεί κανένα υποκατάστημα.

iii) Τομέας έρευνας και ανάπτυξης

Η Εταιρεία δεν διενεργεί έξοδα έρευνας και ανάπτυξης

9. ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

Η Εταιρεία δεν έχει δραστηριότητες οι οποίες να επηρεάζουν το περιβάλλον. Ωστόσο, η διοίκηση της εταιρείας δίνει ιδιαίτερη σημασία στη βελτίωση των πρακτικών της Εταιρείας ως προς τις ενέργειές της προς το Περιβάλλον, τη στάση της προς την Κοινωνία, και την Εταιρική Διακυβέρνηση που εφαρμόζει (ESG) για τη βιώσιμη ανάπτυξη της εταιρείας και της κοινωνίας.

10. ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Οι συναλλαγές της Εταιρείας με συνδεδεμένα μέρη αφορά κυρίως συναλλαγές με τη μητρική εταιρεία «Mavani Holdings Limited» και με συνδεδεμένες με αυτήν εταιρείες του ομίλου και εντάσσονται στη συνήθη επιχειρηματική της δραστηριότητα, που έχουν συνομολογηθεί με όρους αγοράς. Πληροφορίες για την ανάλυση των υπολοίπων και συναλλαγών της Εταιρείας με συνδεδεμένα μέρη αναφέρονται στη σημείωση 18 των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

11. ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

α) Στις 4 Ιανουαρίου 2023, η Εταιρεία έλαβε το συνολικό ποσό των €4.600.000, σε συνέχεια της σύναψης σύμβασης ομολογιακού δανείου με την τράπεζα «Eurobank Α.Ε.», όπως αναφέρεται στη σημείωση 10.

β) Με την 14 Φεβρουαρίου 2023 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου χορηγήθηκε προσημείωση επί του ακινήτου της Εταιρείας ποσού ύψους:

- i) € 107.900.000, πλέον τόκων και εξόδων υπερ της «Τράπεζας Eurobank Α.Ε.» προς εξασφάλιση του ομολογιακού δανείου που σύναψε η συνδεδεμένη εταιρεία «Amadeus» με την τράπεζα, καθώς και ποσό ύψους € 1.950.000, πλέον τόκων και εξόδων υπερ της «Τράπεζας Eurobank Α.Ε.» προς εξασφάλιση των συμβάσεων αντιστάθμισης κινδύνου της συνδεδεμένης εταιρείας.
- ii) € 151.151.683, πλέον τόκων και εξόδων υπερ της «Τράπεζας Eurobank Α.Ε.» προς εξασφάλιση του ομολογιακού δανείου που σύναψε η συνδεδεμένη εταιρεία «Bracer Investment Property I Mon. Α.Ε.» με την τράπεζα, καθώς και ποσό ύψους € 13.278.332, πλέον τόκων και εξόδων υπερ της «Τράπεζας Eurobank Α.Ε.» προς εξασφάλιση των συμβάσεων αντιστάθμισης κινδύνου της συνδεδεμένης εταιρείας.
- iii) € 20.448.318, πλέον τόκων και εξόδων υπερ της «Τράπεζας Eurobank Α.Ε.» προς εξασφάλιση του ομολογιακού δανείου που σύναψε η συνδεδεμένη εταιρεία «Ιππων Μον. Α.Κ.Ε.» με την τράπεζα, καθώς και ποσό ύψους € 1.796.338, πλέον τόκων και εξόδων υπερ της «Τράπεζας Eurobank Α.Ε.» προς εξασφάλιση των συμβάσεων αντιστάθμισης κινδύνου της συνδεδεμένης εταιρείας.
- iv) € 5.980.000, πλέον τόκων και εξόδων υπερ της «Τράπεζας Eurobank Α.Ε.» προς εξασφάλιση του ομολογιακού δανείου που σύναψε η συνδεδεμένη εταιρεία «Σώσορος Μον. Α.Κ.Ε.» με την τράπεζα, καθώς και ποσό ύψους € 525.329, πλέον τόκων και εξόδων υπερ της «Τράπεζας Eurobank Α.Ε.» προς εξασφάλιση των συμβάσεων αντιστάθμισης κινδύνου της συνδεδεμένης εταιρείας.
- v) € 48.131.200, πλέον τόκων και εξόδων υπερ της «Τράπεζας Eurobank Α.Ε.» προς εξασφάλιση του ομολογιακού δανείου που σύναψε η συνδεδεμένη εταιρεία «Amadeus Holdings Μον. Α.Ε.» με την τράπεζα.

Οι προσημειώσεις συσχετίζονται με το κοινό ομολογιακό δάνειο που σύναψε η Εταιρεία και οι αναφερόμενες συνδεδεμένες εταιρείες με την «Τράπεζας Eurobank Α.Ε.» στις 28 Δεκεμβρίου 2022 (σημειώσεις 10 και 19).

γ) Με απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης στις 4 Ιανουαρίου 2023, αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου με κεφαλαιοποίηση μέρους του αποθεματικού της διαφοράς από την έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο έως του ποσού των € 2.080.000 και η ταυτόχρονη μείωση του μετοχικού κεφαλαίου έως του ποσού των € 1.980.000. Βάσει των ανωτέρω, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται στο ποσό των € 100.000 διαιρούμενο σε 10.000 κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας € 10 η κάθε μία.

δ) Η Εταιρεία επέλεξε συγκεκριμένα μισθώματα να υπάγονται πλέον σε Φ.Π.Α. έναντι του χαρτοσήμου.

Μετά την ανωτέρω επισκόπηση των λειτουργικών και χρηματοοικονομικών δραστηριοτήτων και τις επεξηγήσεις ως εντεταλμένη Διοίκηση, σας καλούμε να εγκρίνετε τις Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2022 και την έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου που τις συνοδεύουν.

Αθήνα, 12 Απριλίου 2023

Για το Διοικητικό Συμβούλιο
Ο Πρόεδρος του Δ.Σ. & Δ/νων Σύμβουλος

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

	Σημ.	31/12/2022	31/12/2021
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	9.808.000	10.303.000
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού		9.808.000	10.303.000
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	6	26.518	45.045
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	7	239.594	215.163
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού		266.112	260.208
Σύνολο ενεργητικού		10.074.112	10.563.208
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Ίδια Κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	8	100.000	100.000
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	8	6.735.000	6.735.000
Τακτικό αποθεματικό	9	3.618	3.618
Αποτελέσματα εις νέον		(4.396.150)	(3.557.773)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		2.442.468	3.280.845
Υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	10	6.043.830	5.184.772
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	11	1.294.591	1.447.525
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις, μακροπρόθεσμο μέρος	12	87.255	152.374
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		7.425.676	6.784.671
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις, βραχυπρόθεσμο μέρος	12	204.129	497.692
Φόρος εισοδήματος πληρωτέος		1.839	-
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		205.968	497.692
Σύνολο υποχρεώσεων		7.631.644	7.282.363
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		10.074.112	10.563.208

Οι σημειώσεις στις σελίδες 15 έως 43 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπού Συνολικού Εισοδήματος

		1/1/2022 έως 31/12/2022	1/1/2021 έως 31/12/2021
Έσοδα από μισθώματα	Σημ. 13	382.050	176.600
Σύνολο εσόδων		382.050	176.600
Γενικά λειτουργικά έξοδα	14	(150.063)	(198.853)
Λοιπά έξοδα	15	(9.456)	(2.618)
Κέρδος / (Ζημία) από αναπροσαρμογή εύλογης αξίας επενδυτικού ακινήτου	5	(869.354)	3.676.123
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης		(646.823)	3.651.252
Χρηματοοικονομικά έσοδα	16	-	377.691
Χρηματοοικονομικά έξοδα	16	(344.488)	(147.698)
Χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα), καθαρά		(344.488)	229.993
(Ζημίες) / κέρδη προ φόρων		(991.311)	3.881.245
Φόρος εισοδήματος	17	152.934	(607.511)
(Ζημίες) / κέρδη χρήσης		(838.377)	3.273.734
Λοιπά συνολικά έσοδα χρήσης		-	-
Συγκεντρωτικά συνολικά (έξοδα) / έσοδα χρήσης μετά φόρων		(838.377)	3.273.734

Οι σημειώσεις στις σελίδες 15 έως 43 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Τακτικό αποθεματικό	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2021	60.000	-	3.618	(6.831.195)	(6.767.577)
Καθαρά κέρδη χρήσης	-	-	-	3.273.734	3.273.734
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα χρήσης	-	-	-	3.273.734	3.273.734
Καταβολή μετοχικού κεφαλαίου	40.000	6.735.000	-	-	6.775.000
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	-	-	-	(312)	(312)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2021	100.000	6.735.000	3.618	(3.557.773)	3.280.845
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2022	100.000	6.735.000	3.618	(3.557.773)	3.280.845
Καθαρές ζημιές χρήσης	-	-	-	(838.377)	(838.377)
Συγκεντρωτικά συνολικά έξοδα χρήσης	-	-	-	(838.377)	(838.377)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2022	100.000	6.735.000	3.618	(4.396.150)	2.442.468

Οι σημειώσεις στις σελίδες 15 έως 43 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

		1/1/2022 έως 31/12/2022	1/1/2021 έως 31/12/2021
Ζημίες προ φόρων		(991.311)	3.881.245
Προσαρμογές για:			
(Κέρδος) / Ζημία από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία	5	869.354	(3.676.123)
Συναλλαγματικές διαφορές	16	-	(376.788)
Έξοδα και τόκοι ομολογιακού τραπεζικού δανείου	10	344.279	138.937
Αναπροσαρμογή ομολογιακού τραπεζικού δανείου βάσει ΔΠΧΑ	10	-	(903)
		222.322	(33.632)
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης			
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων		18.528	(40.922)
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων		(429.065)	111.066
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		(188.215)	36,512
Καταβληθέντες τόκοι		-	(134.290)
Καθαρές ταμειακές εκροές από λειτουργικές δραστηριότητες		(188.215)	(97.778)
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Προσθήκες σε επενδυτικό ακίνητο	5	(374.354)	(442.612)
Καθαρές ταμειακές εισροές / (εκροές) από επενδυτικές δραστηριότητες		(374.354)	(442.612)
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου και έκδοση μετοχών υπέρ του άρτιο	8	-	6.775.000
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου		-	(400)
Δάνεια από συνδεδεμένα μέρη	10	642.000	2.620.000
Καταβολή κεφαλαίου δανείων	10	(55.000)	(8.640.710)
Καθαρές ταμειακές εισροές / (εκροές) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		587.000	753.890
Καθαρή αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		24.431	213.500
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης		215.163	1.663
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης		239.594	215.163

Οι σημειώσεις στις σελίδες 15 έως 43 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Σημειώσεις επί των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων

1. Γενικές πληροφορίες

Η «ΣΩΣΟΡΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ & ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» (η «Εταιρεία») με τον διακριτικό τίτλο «ΣΩΣΟΡΟΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΕ» ιδρύθηκε στην Αθήνα την 15 Φεβρουαρίου 2007 και εξαγοράστηκε στις 18 Δεκεμβρίου 2020 από τη μητρική της εταιρεία «Mavani Holdings Ltd» και ανήκει στον Όμιλο «Brook Lane Special Situations Fund» με τελικό μέτοχο την «Redwing S.A.».

Η έδρα της Εταιρείας βρίσκεται στην Ελλάδα, στο Δήμο Αθηναίων επί της οδού Καραγιώργη Σερβίας 2, του Δήμου Αθηναίων.

Η Εταιρεία είναι εγγεγραμμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών (Γ.Ε.ΜΗ.) με αριθμό 7469701000 και η διάρκειά της ορίστηκε σε 50 χρόνια.

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται κυρίως στον κλάδο επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία. Σκοπός της Εταιρείας είναι η αγορά, η εκμετάλλευση και η μεταπώληση με κέρδος κάθε είδους ακινήτων (οικοπέδων, οικιών, αγροτεμαχίων, διαμερισμάτων, καταστημάτων) στην Ελλάδα και στην Αλλοδαπή.

Οι παρούσες Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2022, έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 12/04/2023 και τελούν υπό την έγκριση της τακτικής Γενικής Συνέλευσης.

Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου

FRANCIS AZIZ
PEIRS PHILIPPE
ΚΟΥΚΟΥΛΑΚΗΣ ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ-ΙΩΑΝΝΗΣ

Πρόεδρος Διοικ. Συμβουλίου & Διευθ. Σύμβουλος
Αντιπρόεδρος Διοικ. Συμβουλίου
Μέλος Διοικ. Συμβουλίου

Η θητεία του διοικητικού συμβουλίου λήγει στις 25 Οκτωβρίου 2026.

2. Σύνοψη σημαντικών λογιστικών αρχών

Οι λογιστικές αρχές που εφαρμόστηκαν από την Εταιρεία κατά τη σύνταξη αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων περιγράφονται παρακάτω και είναι σύμφωνες με αυτές που περιγράφονται στις δημοσιευθείσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε 31/12/2021 αφού επιπρόσθετα ληφθούν υπόψη οι τροποποιήσεις προτύπων οι οποίες εκδόθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και εφαρμόστηκαν από 1/1/2022 όπως αναλυτικά αναφέρονται στη σημείωση 2.2.

2.1. Πλαίσιο κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι βασικές λογιστικές αρχές που εφαρμόστηκαν κατά τη σύνταξη των ετήσιων εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων περιγράφονται παρακάτω. Αυτές οι αρχές έχουν εφαρμοσθεί με συνέπεια για όλες τις χρήσεις που παρουσιάζονται, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά.

Οι ετήσιες εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ το οποίο είναι το νόμισμα στο οποίο δραστηριοποιείται η Εταιρεία.

Οι παρούσες ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί στη βάση της συνεχιζόμενης επιχειρηματικής δραστηριότητας (Going concern basis), καθώς αξιολογώντας όλα τα δεδομένα και λαμβάνοντας υπόψη την εκφρασμένη δέσμευση των μετόχων, η Διοίκηση θεωρεί ότι η Εταιρεία θα έχει επαρκή χρηματοδότηση για να εξυπηρετηθούν οι χρηματοδοτικές και λειτουργικές της ανάγκες στο άμεσο μέλλον (βλέπε Σημείωση 2.1.1).

Οι παρούσες ετήσιες εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί βάσει της αρχής του ιστορικού κόστους, με εξαίρεση τις επενδύσεις σε ακίνητα τα οποία αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους.

Η σύνταξη των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί την χρήση ορισμένων σημαντικών λογιστικών εκτιμήσεων που εμπεριέχουν μεγάλο βαθμό υποκειμενικότητας, καθώς και την άσκηση κρίσης από την Διοίκηση στην διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών οι οποίες έχουν σημαντική

επίπτωση στα ποσά που έχουν αναγνωριστεί στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Οι κρίσεις και οι εκτιμήσεις αυτές αναφέρονται στη Σημείωση 4.

Επιπτώσεις του κορωνοϊού COVID-19

Η πανδημία του κορωνοϊού Covid-19 συνεχίζει και επηρεάζει την κοινωνία και την οικονομία της χώρας, ωστόσο, ο βαθμός επίδρασης της έχει μειωθεί σημαντικά σε σχέση με τα 2 προηγούμενα έτη. Τα μέτρα περιορισμού έχουν σχεδόν αρθεί και όσα έχουν παραμείνει αφορούν κυρίως μέτρα προφύλαξης σε ατομικό επίπεδο. Οι επιχειρήσεις πλέον λειτουργούν επί το πλείστον κανονικά και φαίνεται η καθημερινότητα προ πανδημίας να επανέρχεται σταδιακά.

Παρ' όλα αυτά, οι συνεχείς μεταλλάξεις απαιτούν μια στενή παρακολούθηση της πορείας του ιού τόσο από την κυβέρνηση όσο και τις υγειονομικές αρχές, ώστε να αποφευχθεί τυχόν επιδείνωση των επιδημιολογικών δεδομένων.

Η Εταιρεία εκτιμά ότι οι επιπτώσεις της πανδημίας έχουν περιοριστεί και δεν αναμένεται να επηρεάσουν σε μεγάλο βαθμό τις δραστηριότητες της. Επιπρόσθετα, η Εταιρεία έχει την στήριξη της μητρικής της εταιρείας ώστε να μπορέσει να ανταπεξέλθει σε τυχόν μη ευνοϊκές συνθήκες και να μπορέσει να συνεχίσει με υπευθυνότητα το επενδυτικό της πρόγραμμα.

Επιπτώσεις στην εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα

Οι αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα αποτιμήθηκαν από ανεξάρτητους εκτιμητές στις 31 Δεκεμβρίου 2022 οι οποίοι έχουν χρησιμοποιήσει εύλογες παραδοχές και κατάλληλα δεδομένα για την ανάπτυξη κατάλληλων υποθέσεων προσδιορισμού της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα.

Οι στρατιωτικές ενέργειες και τα γεωπολιτικά γεγονότα στην Ουκρανία επηρέασαν την διεθνή αγορά το 2022. Οι αγορές ενέργειας επηρεάστηκαν σε μεγάλο βαθμό και η ασταθής κατάσταση της οικονομίας οδήγησε σε αύξηση του πληθωρισμού, ειδικότερα την Ευρώπη. Ο αντίκτυπος στις αγορές ακινήτων σε χώρες γύρω από την άμεση περιοχή της σύγκρουσης δεν είναι ακόμη σαφής και κατά την ημερομηνία αποτίμησης υπάρχουν ελάχιστα στοιχεία ότι η δραστηριότητα των συναλλαγών έχει σταματήσει ή το γενικότερο κλίμα της αγοράς έχει αλλάξει ως αποτέλεσμα της σύγκρουσης, παρ' όλα αυτά ο κίνδυνος οι αγορές να επηρεαστούν υφίσταται αναλόγως και της πορείας της σύγκρουσης.

Ωστόσο, κατά την ημερομηνία αποτίμησης, οι αγορές ακινήτων λειτουργούν ως επί το πλείστον, με όγκους συναλλαγών και επαρκή δεδομένα στην αντίστοιχη αγορά, βάσει των οποίων μπορούν να πραγματοποιηθούν με αξιοπιστία οι ανάλογες εκτιμήσεις. Συνεπώς, δεν δημιουργούνται συνθήκες «ουσιώδους εκτιμητικής αβεβαιότητας», όπως ορίζεται στα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα.

Η Εταιρεία επίσης έχει λάβει υπόψη όλες τις λογικές και βάσιμες πληροφορίες που ήταν διαθέσιμες κατά την εκτίμηση της εύλογης αξίας του επενδυτικού ακινήτου της την 31/12/2022 και αναγνωρίζει το γεγονός ότι υφίσταται η πιθανότητα οι συνθήκες της αγοράς να μεταβληθούν στο μέλλον αναλόγως την πορεία της πολεμικής σύρραξης.

Το καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία εμφανίζεται στη Σημείωση 5.

Προοπτικές και αναμενόμενη εξέλιξη για το 2023

Η ελληνική οικονομία διατήρησε την αναπτυξιακή της δυναμική παρά τις αυξανόμενες πληθωριστικές πιέσεις και τις επιπτώσεις της εισβολής της Ρωσίας στην Ουκρανία. Η αναβληθείσα ζήτηση των νοικοκυριών και οι συσσωρευμένες αποταμιεύσεις του ιδιωτικού τομέα λόγω της πανδημίας, σε συνδυασμό με τις υψηλές επιδόσεις του τουριστικού τομέα και τη συνεχιζόμενη δημοσιονομική στήριξη, συνέβαλαν στην άνοδο της οικονομικής δραστηριότητας. Βασικές συνιστώσες της ανάπτυξης ήταν η ιδιωτική κατανάλωση, οι εξαγωγές αγαθών και υπηρεσιών και οι επενδύσεις, οι οποίες υποστηρίχθηκαν και από την ενίσχυση των επιχειρηματικών κερδών. Αντίθετα, η αύξηση των εισαγωγών, σε μεγάλο βαθμό λόγω της σημαντικής ανόδου των τιμών των εισαγόμενων ενεργειακών προϊόντων, της ανόδου της ιδιωτικής κατανάλωσης και των επενδύσεων, καθώς και της θετικής πορείας της βιομηχανικής παραγωγής, συνέβαλε αρνητικά στη μεταβολή του ΑΕΠ.

Ο πληθωρισμός διαμορφώθηκε σε ιδιαίτερα υψηλό επίπεδο το 2022, στο 7,2%, κυρίως λόγω της ανοδικής πορείας των τιμών των ενεργειακών αγαθών, αλλά και των ανατιμήσεων στα είδη διατροφής. Εκτιμάται ότι

σταδιακά θα αποκλιμακωθεί το 2023 και περαιτέρω το 2024, σε 5,8%¹ και 3,6%¹ αντιστοίχως, κυρίως λόγω της αναμενόμενης κάμψης των τιμών της ενέργειας και της αρνητικής επίδρασης της βάσης σύγκρισης.

Οι προσδοκίες των επιχειρήσεων σε όλους τους κλάδους παρουσίασαν διακυμάνσεις και κατέγραψαν, όπως και ο δείκτης εμπιστοσύνης των καταναλωτών, σταδιακή επιδείνωση λόγω των έντονων πληθωριστικών πιέσεων και της γενικευμένης ανησυχίας σχετικά με τον ενεργειακό εφοδιασμό σε διεθνές επίπεδο.

Η σημαντική αύξηση της οικονομικής δραστηριότητας το πρώτο εξάμηνο του 2022 συνοδεύθηκε από αξιοσημείωτη βελτίωση της αγοράς εργασίας. Συγκεκριμένα, η απασχόληση αυξήθηκε κατά 8,9%¹ σε σύγκριση με το πρώτο εξάμηνο του 2021, ενώ το ποσοστό ανεργίας υποχώρησε στο 13,1%¹. Η αγορά εργασίας έχει ανακάμψει μετά την πανδημία και αναμένεται να συνεχίσει να βελτιώνεται μεσοπρόθεσμα, παρά την αύξηση της αβεβαιότητας που έχει προκαλέσει ο πόλεμος στην Ουκρανία και τον υψηλό πληθωρισμό.

Το 2022 η ελληνική αγορά ακινήτων προσέλκυσε έντονο επενδυτικό ενδιαφέρον και υψηλή ζήτηση για κατοικίες και υψηλών προδιαγραφών επαγγελματικές χρήσεις. Ωστόσο, παρά τη δυναμική η οποία διατηρείται, οι επιπτώσεις από τη σταδιακή αύξηση του κόστους των υλικών και της ενέργειας, την άνοδο των επιτοκίων και τις πληθωριστικές πιέσεις αποτυπώνονται ήδη στη μείωση της οικοδομικής δραστηριότητας. Ωστόσο, το ενδιαφέρον για την ελληνική αγορά, ιδιαίτερα για ακίνητα υψηλών προδιαγραφών, παραμένει υψηλό και αναμένεται να συνεχιστεί και να υποστηριχθεί από αναπλάσεις μεγάλης εμβέλειας στο Λεκανοπέδιο Αττικής καθώς και από τη βελτίωση των υποδομών σε εθνικό επίπεδο.

Το 2023 ο ρυθμός ανάπτυξης αναμένεται να επιβραδυνθεί στο 1,5%¹, εξαιτίας της αναμενόμενης κάμψης της οικονομικής δραστηριότητας στην ευρωζώνη και της σημαντικής υποχώρησης του ρυθμού αύξησης της ιδιωτικής κατανάλωσης. Επιπλέον, τόσο η δημοσιονομική πολιτική όσο και η νομισματική πολιτική αναμένεται να επιδράσουν συστατικά στην οικονομική δραστηριότητα το 2023. Για το 2024 και το 2025 αναμένεται ανάπτυξη 3,0% και 2,9% αντίστοιχα υπό την προϋπόθεση ότι αφενός η γεωπολιτική κρίση θα έχει αποκλιμακωθεί και θα έχουν μειωθεί οι τιμές της ενέργειας και αφετέρου ότι η ελληνική οικονομία θα συνεχίσει να ενισχύεται σημαντικά από το διεθνή τουρισμό.

Οι επενδύσεις αναμένεται να αυξηθούν με πολύ υψηλούς ρυθμούς καθ' όλη την περίοδο πρόβλεψης 2022-2025, 10% κατά μέσο όρο ετησίως, υποστηριζόμενες από την ενίσχυση της ρευστότητας στον τραπεζικό τομέα και από την αξιοποίηση των διαθέσιμων ευρωπαϊκών πόρων. Ειδικότερα, τα επόμενα χρόνια η Ελλάδα θα λάβει στήριξη ύψους 40 δισεκ. ευρώ περίπου από το μακροπρόθεσμο προϋπολογισμό της ΕΕ 2021-2027 και 30 δισεκ. ευρώ από το Μηχανισμό Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας έως το 2026. Αυτοί οι πόροι αναμένεται να προσελκύσουν επι πρόσθετα ιδιωτικά κεφάλαια. Ταυτόχρονα, αναμένεται η προσέλκυση αυξημένων ξένων άμεσων και έμμεσων επενδύσεων.

Η Εταιρεία, σε συνδυασμό με τη μητρική της, εκτιμά διαρκώς την κατάσταση και τις πιθανές επιπτώσεις της προκειμένου να διασφαλίσει ότι λαμβάνονται έγκαιρα όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα και οι κατάλληλες ενέργειες για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητες της.

2.1.1 Συνέχιση δραστηριότητας της Εταιρείας

Οι παρούσες, ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί στη βάση της συνεχιζόμενης επιχειρηματικής δραστηριότητας (Going concern basis). Για την εφαρμογή της αρχής της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας η Διοίκηση της Εταιρείας έλαβε υπόψη τις τρέχουσες οικονομικές εξελίξεις και έχει αξιολογήσει όλα τα δεδομένα, ενώ προέβη σε εκτιμήσεις για τη διαμόρφωση, στο προσεχές μέλλον, του οικονομικού περιβάλλοντος στο οποίο δραστηριοποιείται. Λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω, η Διοίκηση θεωρεί ότι η Εταιρεία θα έχει επαρκή χρηματοδότηση για να εξυπηρετηθούν οι χρηματοδοτικές και λειτουργικές της ανάγκες στο άμεσο μέλλον. Η Διοίκηση της Εταιρείας ετοιμάζει και αναλύει σε τριμηνιαία βάση τον προϋπολογισμό της Εταιρείας για να αξιολογήσει τις ανάγκες της και την ενδεχόμενη στήριξη που χρειάζεται από τον μέτοχο για να εξασφαλίσει τη συνέχιση της δραστηριότητας της Εταιρείας.

Η Εταιρεία κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022 παρουσιάζει θετικό κεφάλαιο κίνησης € 60χιλ., σε σχέση με το αρνητικό κεφάλαιο κίνησης €237χιλ. της συγκριτικής χρήσης. Επιπροσθέτως, η Εταιρεία έχει εξασφαλίσει τη οικονομική στήριξη της μητρικής της για να καλύψει όλες τις ταμειακές και κεφαλαιουχικές ανάγκες για τους επόμενους 12 μήνες, αν και εφόσον αυτό απαιτηθεί ώστε να συνεχίσει απρόσκοπτα την λειτουργία της. Συνεπώς η αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας της Εταιρείας για την σύνταξη των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων είναι απολύτως ενδεδειγμένη.

2.2. Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

Ορισμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB) και είναι υποχρεωτικά για τις λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1η Ιανουαρίου 2022 ή μεταγενέστερα. Η εκτίμηση της επίδρασης αυτών των προτύπων, τροποποιήσεων προτύπων και διερμηνειών από την Εταιρεία, έχει ως εξής:

Α) Πρότυπα, τροποποιήσεις Προτύπων και διερμηνειών που έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB) και είναι υποχρεωτικά για τις λογιστικές περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2022:

Τίτλος	Ημερομηνία εφαρμογής – ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την
ΔΠΧΑ 16 (Τροποποίηση) «Παραχωρήσεις σε ενοίκια που σχετίζονται με τον COVID-19»	1 Ιανουαρίου 2022
ΔΠΧΑ 16 (Τροποποίηση) «Ενσώματα πάγια – Έσοδα πριν από την προβλεπόμενη χρήση»	1 Ιανουαρίου 2022
ΔΠΧΑ 37 (Τροποποίηση) «Επαχθείς συμβάσεις – κόστος εκπλήρωσης μίας σύμβασης»	1 Ιανουαρίου 2022
Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2018–2020 (ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα», ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις»)	1 Ιανουαρίου 2022

Τα παραπάνω πρότυπα και τροποποιήσεις προτύπων που είναι υποχρεωτικά για την τρέχουσα περίοδο δεν έχουν σημαντική ή και καθόλου επίδραση στις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Β) Πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνειών που δεν έχουν τεθεί ακόμα σε ισχύ:

Τίτλος	Ημερομηνία εφαρμογής – ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την
ΔΛΠ 1 (Τροποποιήσεις) «Παρουσίαση των Οικονομικών καταστάσεων» και Δεύτερη Δήλωση Πρακτικής ΔΠΧΑ «Γνωστοποίηση λογιστικών πολιτικών»	1 Ιανουαρίου 2023*
ΔΛΠ 8 (Τροποποιήσεις) «Λογιστικές πολιτικές, μεταβολές στις λογιστικές εκτιμήσεις και σφάλματα: Ορισμός των λογιστικών εκτιμήσεων»	1 Ιανουαρίου 2023*
ΔΛΠ 12 (Τροποποιήσεις) «Αναβαλλόμενος φόρος που σχετίζεται με περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις που προκύπτουν από μία ενιαία συναλλαγή»	1 Ιανουαρίου 2023*
ΔΛΠ 1 (Τροποποιήσεις) «Παρουσίαση των Οικονομικών καταστάσεων» - Τροποποίηση του 2020 «Ταξινόμηση υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες» - Τροποποιήσεις του 2022 «Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις με ρήτρα»	1 Ιανουαρίου 2024*
ΔΛΠ 16 (Τροποποιήσεις) «Υποχρέωση μίσθωσης σε πώληση και επανεκμίσθωση»	1 Ιανουαρίου 2024*

*: Δεν έχει υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Δεν αναμένονται σημαντικές επιπτώσεις από την εφαρμογή των παραπάνω προτύπων και τροποποιήσεων προτύπων στις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

2.3. Συναλλαγματικές μετατροπές

(α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης

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

(β) Συναλλαγές και υπόλοιπα

Οι συναλλαγές σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα με τη χρήση των ισοτιμιών που ισχύουν κατά την ημερομηνία των συναλλαγών. Κέρδη και ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές οι οποίες προκύπτουν από την εκκαθάριση τέτοιων συναλλαγών κατά την διάρκεια της χρήσης και από την μετατροπή των νομισματικών στοιχείων σε ξένο νόμισμα με τις ισχύουσες ισοτιμίες κατά την ημερομηνία του ισολογισμού, καταχωρούνται στα αποτελέσματα.

2.4. Επενδύσεις σε ακίνητα

Ακίνητα τα οποία κατέχονται ή για μακροχρόνιες εκμισθώσεις ή για κεφαλαιουχικά κέρδη ή και για τα δύο, και τα οποία δε χρησιμοποιούνται από την Εταιρεία, κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης. Το κόστος δανεισμού κεφαλαιοποιείται όσο διαρκεί η απόκτηση ή η κατασκευή και παύει όταν το πάγιο ολοκληρωθεί ή σταματήσει η κατασκευή του.

Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα επιμετρώνται σε εύλογη αξία. Ως εύλογη αξία ορίζεται η τιμή που θα εισέπραττε η Εταιρεία κατά την πώληση ενός στοιχείου του ενεργητικού ή η τιμή που θα κατέβαλε προκειμένου να μεταβιβάσει μια υποχρέωση, σε μια συνηθισμένη συναλλαγή ανάμεσα σε συμμετέχοντες της αγοράς, κατά την ημερομηνία της αποτίμησης, στην κύρια αγορά του στοιχείου του ενεργητικού ή των υποχρεώσεων ή στην πιο συμφέρουσα αγορά για το στοιχείο, στην περίπτωση που δεν υφίσταται κύρια αγορά.

Εφόσον υπάρχει ενεργή αγορά, η εύλογη αξία βασίζεται στις τιμές αυτές αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φυσική κατάσταση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε ακινήτου.

Αν η πληροφόρηση αυτή δεν είναι διαθέσιμη, η Εταιρεία εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές ή τεχνικές που χρησιμοποιούν εισροές που έχουν σημαντική επίδραση στην καταγεγραμμένη εύλογη αξία και δεν βασίζονται σε παρατηρήσιμα δεδομένα της αγοράς, όπως για παράδειγμα η μέθοδος προεξόφλησης ταμειακών ροών.

Για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας, χρησιμοποιούνται οι τεχνικές αυτές και διεξάγονται κάθε έτος από ανεξάρτητους εκτιμητές και συνάδουν με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Επιτροπή των Διεθνών Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

Συγκεκριμένα, η μέθοδος αποτίμησης που χρησιμοποιείται είναι η ακόλουθη:

Μέθοδος Προεξοφλημένων ταμειακών ροών: Κατά τη συγκεκριμένη μέθοδο, ο εκτιμητής κάνει μια μελλοντική πρόβλεψη του εισοδήματος το οποίο θα παράγει το προς εκτίμηση ακίνητο για κάποια δεδομένη χρονική στιγμή

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

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

Μεταβολές στις εύλογες αξίες καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσης. Οι επενδύσεις σε ακίνητα παύουν να αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία προχωρά στην πώληση του επενδυτικού ακινήτου ή όταν δεν αναμένονται οικονομικά οφέλη για την Εταιρεία.

Αν η χρήση κάποιου ακινήτου το οποίο έχει ταξινομηθεί στις επενδύσεις σε ακίνητα μεταβληθεί σε ιδιόχρηση, τότε το ακίνητο ταξινομείται στα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία και η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της επαναταξινόμησης θεωρείται το τεκμαρτό κόστος του ακινήτου για λογιστικούς σκοπούς.

Αν η χρήση ενός πάγιου περιουσιακού στοιχείου μεταβληθεί και το ακίνητο χαρακτηριστεί ως επενδυτικό ακίνητο, οποιαδήποτε διαφορά που προκύπτει μεταξύ της λογιστικής και της εύλογης του αξίας κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, αναγνωρίζεται στα ίδια κεφάλαια ως επανεκτίμηση της αξίας των πάγιων περιουσιακών στοιχείων, βάσει του ΔΛΠ 16. Ωστόσο, εάν το κέρδος από αποτίμηση σε εύλογη αξία αντιστρέφει προγενέστερες ζημιές απομείωσης, τότε το κέρδος αυτό αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

2.5. Χρηματοοικονομικά μέσα

Αρχική αναγνώριση

Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ή μία χρηματοοικονομική υποχρέωση αναγνωρίζεται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της Εταιρείας, όταν η Εταιρεία καθίσταται μέρος των συμβατικών όρων του μέσου.

(α) Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Αρχική αναγνώριση

Κατά την αρχική αναγνώριση, τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούνται στην εύλογη αξία πλέον, στην περίπτωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που δεν επιμετρούνται μεταγενέστερα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, του κόστους συναλλαγών που συνδέεται άμεσα με την απόκτηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων. Το κόστος συναλλαγών που σχετίζεται άμεσα με την απόκτηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που επιμετρώνται μεταγενέστερα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Μεταγενέστερη αποτίμηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Μετά την αρχική αναγνώριση η Εταιρεία διακρίνει τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στις ακόλουθες κατηγορίες:

A) χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων.

Στην κατηγορία αυτή η Εταιρεία εντάσσει χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, τα οποία διακρατά για εμπορικούς σκοπούς.

Η εταιρεία κατά την 31.12.2022 δεν κατείχε χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων.

B) χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος .

Στην κατηγορία αυτή εντάσσονται χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία τα οποία ικανοποιούν ταυτόχρονα τα εξής:

α) εντάσσονται σε επιχειρησιακό μοντέλο το οποίο έχει ως στόχο τη διακράτηση χρηματοοικονομικών μέσων προκειμένου να εισπραχθούν οι συμβατικές ταμειακές τους ροές

β) Τα χαρακτηριστικά των συμβατικών ταμειακών ροών των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων συνίστανται αποκλειστικά σε αποπληρωμή κεφαλαίου και τόκων επί του ανεξόφλητου υπολοίπου, οι οποίες θα πρέπει να καταβληθούν σε συγκεκριμένες ημερομηνίες («SPPI» κριτήριο)

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία που ταξινομούνται σε αυτή την κατηγορία περιλαμβάνουν τα κάτωθι:

- Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις (Σημείωση 2.7)
- Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (Σημείωση 2.8)

Περιλαμβάνονται δε στο κυκλοφορούν ενεργητικό, εκτός από εκείνα με λήξη μεγαλύτερη των 12 μηνών από την ημερομηνία αναφοράς, τα οποία καταχωρούνται στο μη κυκλοφορούν ενεργητικό.

Η κατηγορία αυτή αποτιμάται στο αναπόσβεστο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου και εξετάζεται περιοδικά για την ύπαρξη αναμενόμενων ζημιών απομείωσης.

Γ) χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω της κατάστασης λοιπών συνολικών εισοδημάτων.

α) εντάσσονται σε επιχειρησιακό μοντέλο του οποίου ο στόχος ικανοποιείται τόσο με την πώληση όσο και με την εισπραξη των συμβατικών ταμειακών ροών

β) Τα χαρακτηριστικά των συμβατικών ταμειακών ροών των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων συνίστανται αποκλειστικά σε αποπληρωμή κεφαλαίου και τόκων επί του ανεξόφλητου υπολοίπου, οι οποίες θα πρέπει να καταβληθούν σε συγκεκριμένες ημερομηνίες («SPPI» κριτήριο).

Η εταιρεία κατά την 31.12.2022 δεν κατείχε χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω της κατάστασης συνολικών εισοδημάτων.

Διακοπή αναγνώρισης χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία από-αναγνωρίζονται όταν το δικαίωμα στις ταμειακές ροές λήγει ή μεταβιβάζεται και η Εταιρεία έχει μεταβιβάσει ουσιωδώς όλους τους κινδύνους και τα οφέλη που συνεπάγεται η ιδιοκτησία.

Απομείωση

Η Εταιρεία αξιολογεί σε κάθε ημερομηνία κατάρτισης χρηματοοικονομικών καταστάσεων τα δεδομένα αναφορικά με το κατά πόσον η αξία ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή μίας ομάδας χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων έχει απομειωθεί ως ακολούθως:

Η Εταιρεία αναγνωρίζει πρόβλεψη ζημιάς έναντι αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών για όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που δεν αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων.

Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές βασίζονται στη διαφορά ανάμεσα σε όλες τις συμβατικές ταμειακές ροές που είναι απαιτητές σύμφωνα με τη σύμβαση και όλες τις ταμειακές ροές που η Εταιρεία προσδοκά να εισπράξει, προεξοφλημένες με βάση το αρχικό πραγματικό επιτόκιο.

Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές αναγνωρίζονται σε τρία στάδια.

Στάδιο 1: Εάν ο πιστωτικός κίνδυνος ενός χρηματοοικονομικού μέσου δεν έχει αυξηθεί σημαντικά από την αρχική αναγνώριση, η Εταιρεία επιμετρά την πρόβλεψη ζημιάς για το εν λόγω χρηματοοικονομικό μέσο σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές των επόμενων 12 μηνών.

Στάδιο 2: Εάν ο πιστωτικός κίνδυνος του χρηματοοικονομικού μέσου έχει αυξηθεί σημαντικά από την αρχική αναγνώριση, η Εταιρεία επιμετρά την πρόβλεψη ζημιάς για ένα χρηματοοικονομικό μέσο σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια ζωής, ανεξάρτητα από το πότε προέκυψε η αθέτηση.

Στάδιο 3: Εάν το χρηματοοικονομικό μέσο είναι απομειωμένης πιστωτικής αξίας, η Εταιρεία επιμετρά την πρόβλεψη ζημιάς για ένα χρηματοοικονομικό μέσο σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια ζωής, ανεξάρτητα από το πότε προέκυψε η αθέτηση.

Κάτω από τον γενικό κανόνα της απλοποιημένης μορφής του ΔΠΧΑ 9, οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές αναγνωρίζονται στα δύο στάδια, το Στάδιο 2 και το Στάδιο 3.

Για τις απαιτήσεις από μισθώματα η Εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών.

Ο προσδιορισμός της αναμενόμενης πιστωτικής αθέτησης βασίζεται σε ιστορικές πληροφορίες και στοιχεία αναφορικά με την πιστοληπτική ικανότητα του πελάτη-μισθωτή. Επομένως, σε κάθε ημερομηνία αναφοράς, η Εταιρεία επιμετρά την πρόβλεψη ζημιάς για ένα χρηματοοικονομικό μέσο σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια ζωής χωρίς να παρακολουθεί τις μεταβολές στον πιστωτικό κίνδυνο.

Για την τρέχουσα ημερομηνία αναφοράς η Εταιρεία δεν προέβη σε πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς επί των απαιτήσεων από μισθώματα καθώς έκρινε πως δεν συντρέχει λόγος απομείωσης.

(β) Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

Στην κατηγορία αυτή εντάσσονται οι «Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις» (Σημείωση 2.10 και οι «Δανειακές υποχρεώσεις» (Σημείωση 2.11 της Εταιρείας. Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αρχικά επιμετρώνται στην εύλογη αξία μείον, στην περίπτωση χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων που δεν επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, του κόστους συναλλαγών που συνδέεται άμεσα με την ανάληψή τους. Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις επιμετρώνται μεταγενέστερα στο αναπόσβεστο κόστος, εκτός και αν διακρατώνται προς διαπραγμάτευση ή έχουν προσδιοριστεί ως επιμετρούμενες στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων.

Για τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που επιμετρώνται στο αναπόσβεστο κόστος, οι τόκοι υπολογίζονται με την μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου και αναγνωρίζονται ως έξοδα στην κατάσταση αποτελεσμάτων, εκτός αν βαρύνουν το κόστος περιουσιακών στοιχείων.

Μια χρηματοοικονομική υποχρέωση παύει να αναγνωρίζεται όταν η συμβατική δέσμευση εκπληρώνεται, ακυρώνεται ή εκπνέει.

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις καταχωρούνται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, εάν η πληρωμή πρέπει να πραγματοποιηθεί εντός ενός έτους ή λιγότερο. Διαφορετικά, καταχωρούνται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.

2.6. Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων συμψηφίζονται και το καθαρό ποσό παρουσιάζεται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης, όταν υπάρχει νομικό δικαίωμα συμψηφισμού των ποσών που αναγνωρίστηκαν και παράλληλα, υπάρχει η πρόθεση να γίνει διακανονισμός σε καθαρή βάση, ή η απόκτηση του περιουσιακού στοιχείου και ο διακανονισμός της υποχρέωσης μπορούν να γίνουν ταυτόχρονα.

2.7. Εμπορικές απαιτήσεις

Οι εμπορικές απαιτήσεις είναι τα ποσά που οφείλονται από τους πελάτες για υπηρεσίες που παρασχέθηκαν σε αυτούς κατά τις συνήθεις δραστηριότητες της Εταιρείας. Εάν η είσπραξη των απαιτήσεων αναμένεται να πραγματοποιηθεί εντός 12 μηνών από το τέλος της χρήσης καταχωρούνται στο κυκλοφορούν ενεργητικό, διαφορετικά, καταχωρούνται στο μη κυκλοφορούν ενεργητικό.

Οι απαιτήσεις από πελάτες καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, αφαιρούμενων και των ζημιών απομείωσης (Σημείωση 2.5).

2.8. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Η Εταιρεία θεωρεί ως χρηματικά διαθέσιμα και ισοδύναμα τα μετρητά, τις καταθέσεις όψεως και τις βραχυπρόθεσμες επενδύσεις υψηλής ρευστοποίησης και χαμηλού ρίσκου μέχρι 3 μήνες μετά την λήξη του ημερολογιακού έτους

2.9. Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο περιλαμβάνει τις ονομαστικές μετοχές της Εταιρείας. Άμεσα έξοδα για την έκδοση μετοχών εμφανίζονται, αφαιρετικά των ιδίων κεφαλαίων μειωμένα κατά το φόρο εισοδήματος που αναλογεί σε αυτά.

2.10. Εμπορικές υποχρεώσεις

Οι εμπορικές υποχρεώσεις περιλαμβάνουν τις υποχρεώσεις για πληρωμή προϊόντων και υπηρεσιών που αποκτήθηκαν κατά τις συνήθεις δραστηριότητες της Εταιρείας από τους προμηθευτές. Οι εμπορικές υποχρεώσεις καταχωρούνται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις όταν η πληρωμή τους πρέπει να πραγματοποιηθεί μέσα στο επόμενο έτος. Αν η πληρωμή τους μπορεί να γίνει και πέραν του έτους, τότε

καταχωρούνται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις. Οι εμπορικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται σύμφωνα με τη μέθοδο του αναπόσβεστο κόστους με τη χρήση του πραγματικού επιτοκίου.

Οι λοιπές υποχρεώσεις περιλαμβάνουν δεδουλευμένα έξοδα, δεδουλευμένους τόκους δανείων, φόρο τόκων και λοιπούς φόρους. Οι λοιπές υποχρεώσεις καταχωρούνται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις όταν η πληρωμή τους πρέπει να πραγματοποιηθεί μέσα στο επόμενο έτος. Αν η πληρωμή τους μπορεί να γίνει και πέραν του έτους, τότε καταχωρούνται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις. Οι λοιπές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται σύμφωνα με τη μέθοδο του αναπόσβεστο κόστους με τη χρήση του πραγματικού επιτοκίου.

2.11. Δάνεια

Τα δάνεια καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους ως εισπραχθέντα ποσά μείον τα τυχόν άμεσα έξοδα για την απόκτησή τους. Μεταγενέστερα, αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Τυχόν διαφορά μεταξύ του εισπραχθέντος ποσού (καθαρού από σχετικά έξοδα συναλλαγών) και της αξίας εξόφλησης αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων και συνολικού εισοδήματος κατά τη διάρκεια του δανεισμού με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

Έξοδα δανείων που προκύπτουν κατά την υπογραφή των νέων πιστώσεων αναγνωρίζονται ως έξοδα του δανείου στο βαθμό που είναι πιθανό ότι θα γίνει ανάληψη μέρους ή και του συνόλου της νέας πιστωτικής γραμμής. Σε αυτή την περίπτωση καταχωρούνται ως μελλοντικά έξοδα δανείων μέχρι να γίνει η ανάληψη. Εφόσον δεν χρησιμοποιηθούν τα νέα δάνεια, μερικώς ή ολικά, τότε αυτά τα έξοδα περιλαμβάνονται στα προπληρωθέντα έξοδα και αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων κατά τη διάρκεια της σχετικής πιστωτικής γραμμής.

Τα δάνεια ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, εκτός εάν η Εταιρεία έχει το ανεπιφύλακτο δικαίωμα να αναβάλλει την εξόφληση της υποχρέωσης για τουλάχιστον 12 μήνες μετά από την ημερομηνία αναφοράς.

Κόστος δανεισμού

Το κόστος δανεισμού που πραγματοποιείται κατά τη διάρκεια αγοράς, ή κατασκευαστικής περιόδου ενός παγίου στοιχείου που πληροί τις προϋποθέσεις και απαιτεί ένα σημαντικό χρονικό διάστημα προκειμένου να καταστεί έτοιμο για χρήση, κεφαλαιοποιείται στο κόστος των παγίων στοιχείων σύμφωνα με το ΔΛΠ 23 «Κόστος Δανεισμού». Το υπόλοιπο κόστος δανεισμού καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων και συνολικού εισοδήματος με την πραγματοποίησή του. Το κόστος δανεισμού αποτελείται από τους τόκους και άλλα έξοδα που μια Εταιρεία πραγματοποιεί σε σχέση με το δανεισμό κεφαλαίων.

Η Εταιρεία δεν έχει κόστος δανεισμού κατά την ημερομηνία αναφοράς.

2.12. Φόρος εισοδήματος και αναβαλλόμενος φόρος

Ο φόρος της χρήσης αποτελείται από τον τρέχοντα και τον αναβαλλόμενο φόρο. Ο φόρος αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων και συνολικού εισοδήματος, εκτός και αν σχετίζεται με ποσά που έχουν αναγνωριστεί στα λοιπά συνολικά εισοδήματα ή απευθείας στα ίδια κεφάλαια. Σε αυτήν την περίπτωση ο φόρος αναγνωρίζεται επίσης στα λοιπά συνολικά εισοδήματα ή στα ίδια κεφάλαια αντίστοιχα.

Φόρος εισοδήματος

Ο φόρος εισοδήματος επί των κερδών υπολογίζεται σύμφωνα με τον Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος που ισχύει στην Ελλάδα. Η δαπάνη για τρέχοντα φόρο εισοδήματος περιλαμβάνει το φόρο εισοδήματος που προκύπτει βάσει των κερδών της Εταιρείας, όπως αναμορφώνονται στις φορολογικές της δηλώσεις και τις τυχόν προβλέψεις για πρόσθετους φόρους και προσαυξήσεις για ανέλεγκτες φορολογικές χρήσεις και υπολογίζεται σύμφωνα με τους θεσμοθετημένους ή ουσιαστικά θεσμοθετημένους φορολογικούς συντελεστές.

Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος προσδιορίζεται με τη μέθοδο της υποχρέωσης που προκύπτει από τις προσωρινές διαφορές μεταξύ της λογιστικής αξίας και της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων που εμφανίζονται στις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος δεν λογίζεται εάν προκύπτει από την αρχική αναγνώριση στοιχείου ενεργητικού ή παθητικού σε συναλλαγή, εκτός επιχειρηματικής συνένωσης, η οποία όταν έγινε δεν επηρέασε ούτε το λογιστικό ούτε το

φορολογικό κέρδος ή ζημία. Ο αναβαλλόμενος φόρος προσδιορίζεται με τους φορολογικούς συντελεστές και νόμους που ισχύουν κατά την ημερομηνία αναφοράς και αναμένεται να ισχύσουν όταν οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις θα πραγματοποιηθούν ή οι αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις τακτοποιηθούν.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται στο βαθμό για τον οποίο ενδέχεται να υπάρξει μελλοντικό φορολογητέο κέρδος από τη χρησιμοποίηση της προσωρινής διαφοράς που δημιουργεί την αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται μόνο εάν επιτρέπεται νομικά ο συμψηφισμός φορολογικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων και εφόσον οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις προκύπτουν από την ίδια φορολογούσα αρχή και υπάρχει η πρόθεση η τακτοποίηση να γίνει με συμψηφισμό.

2.13. Προβλέψεις

Προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία έχει μια τρέχουσα νομική ή τεκμαιρόμενη δέσμευση που απορρέει από παρελθόντα γεγονότα, είναι πιθανόν ότι θα απαιτηθεί εκροή πόρων για την εξόφληση της υποχρέωσης και το απαιτούμενο ποσό μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα. Προβλέψεις δεν αναγνωρίζονται για μελλοντικές λειτουργικές ζημιές.

Όπου υπάρχουν διάφορες παρόμοιες υποχρεώσεις, η πιθανότητα ότι θα απαιτηθεί εκροή κατά την εκκαθάριση προσδιορίζεται με την εξέταση της κατηγορίας υποχρεώσεων συνολικά. Πρόβλεψη αναγνωρίζεται ακόμα και εάν η πιθανότητα εκροής σχετικά με οποιοδήποτε στοιχείο που περιλαμβάνεται στην ίδια κατηγορία υποχρεώσεων μπορεί να είναι μικρή.

Οι προβλέψεις υπολογίζονται στην παρούσα αξία των αναμενόμενων εξόδων που απαιτούνται για να καλύψουν την παρούσα υποχρέωση. Το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται για τον προσδιορισμό της παρούσας αξίας είναι προ φόρων και αντικατοπτρίζει τις τρέχουσες αγοραίες εκτιμήσεις για τη χρονική αξία του χρήματος και αυξήσεις που αφορούν στη συγκεκριμένη υποχρέωση. Η αύξηση της πρόβλεψης λόγω έλευσης του χρόνου αναγνωρίζεται ως χρηματοοικονομικό έξοδο.

Η Εταιρεία δεν έχει προβεί σε προβλέψεις κατά την ημερομηνία αναφοράς.

2.14. Μισθώσεις

Κατά την έναρξη ισχύος μίας σύμβασης, η Εταιρεία αξιολογεί εάν η σύμβαση αποτελεί ή εμπεριέχει μια μίσθωση. Κατά την αξιολόγηση θα πρέπει να εξετασθεί κατά πόσον: α) η εκπλήρωση μιας σύμβασης εξαρτάται από τη χρήση ενός συγκεκριμένου περιουσιακού στοιχείου ή στοιχείων και β) η σύμβαση εκχωρεί το δικαίωμα χρήσης του περιουσιακού στοιχείου για ένα χρονικό διάστημα έναντι ανταλλάγματος.

Η Εταιρεία ως μισθωτής

Για τις μισθώσεις στις οποίες συμμετέχει ως μισθωτής, εκτός από μισθώσεις μικρής αξίας ή διάρκειας μικρότερης του έτους των οποίων οι πληρωμές καταχωρούνται με τη σταθερή μέθοδο στην κατάσταση αποτελεσμάτων σε όλη τη διάρκεια της μίσθωσης, η Εταιρεία αναγνωρίζει ως στοιχείο του ενεργητικού και του παθητικού το δικαίωμα χρήσης του περιουσιακού στοιχείου και τις υποχρεώσεις μίσθωσης αντίστοιχα.

Το κόστος των δικαιωμάτων χρήσης παγίων συμπεριλαμβάνει το ποσό των υποχρεώσεων μισθώσεων που έχουν αναγνωρισθεί, τις αρχικές άμεσα συνδεδεμένες σχετικές δαπάνες και τις πληρωμές μισθώσεων που έγιναν την ή πριν την ημερομηνία έναρξης, μειωμένες κατά το ποσό των προσφερόμενων εκπτώσεων ή άλλων κινήτρων.

Τα δικαιώματα χρήσης παγίων ταξινομούνται ανάλογα με το επιχειρηματικό μοντέλο σε:

α) Επενδύσεις σε ακίνητα και επιμετρούνται στην εύλογη αξία τους ή

β) Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία και επιμετρούνται στο κόστος τους, μειωμένο κατά τη συσσωρευμένη απόσβεση και την απομείωση της αξίας τους και προσαρμοσμένο κατά την επαναμέτρηση των αντίστοιχων υποχρεώσεων μισθώσεων. Εκτός των περιπτώσεων όπου η Εταιρεία είναι σχετικά βέβαια ότι το μισθωμένο πάγιο θα παρέλθει στην κατοχή της στο τέλος της σύμβασης μίσθωσης, τα αναγνωρισμένα δικαιώματα χρήσης παγίων αποσβένονται με τη σταθερή μέθοδο κατά τη μικρότερη διάρκεια μεταξύ της ωφέλιμης ζωής του

υποκείμενου παγίου και των όρων της σύμβασης μίσθωσης. Τα δικαιώματα χρήσης παγίων υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους.

Η Εταιρεία κατά την ημερομηνία αναφοράς είναι μέρος σύμβασης λειτουργικής μίσθωσης, η οποία όμως δεν πληροί τα κριτήρια αναγνώρισης δικαιώματος χρήσης παγίου.

Η Εταιρεία ως εκμισθωτής

Λειτουργικές μισθώσεις: Όταν ακίνητα έχουν μισθωθεί με λειτουργική μίσθωση, απεικονίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης ως επενδύσεις σε ακίνητα. Τα έσοδα από μισθώματα (μείον την αξία τυχόν κινήτρων που παρέχονται από τον εκμισθωτή) αναγνωρίζονται με τη μέθοδο του σταθερού ποσού κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Εγγυήσεις μισθωμάτων που εισπράττονται κατά την έναρξη μιας σύμβασης αναγνωρίζονται ως υποχρέωση και παρουσιάζονται στο κόστος κτήσης τους.

Χρηματοδοτικές μισθώσεις: Η Εταιρεία προς το παρόν δε διενεργεί, ως εκμισθωτής, χρηματοδοτικές μισθώσεις ακινήτων.

2.15. Αναγνώριση εσόδων

Τα έσοδα αναγνωρίζονται στο βαθμό που το οικονομικό όφελος αναμένεται να εισρεύσει στην Εταιρεία και το ύψος τους μπορεί να μετρηθεί αξιόπιστα.

α) Τα έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, με τη σταθερή μέθοδο, κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Όταν η Εταιρεία παρέχει κίνητρα στους πελάτες της, το κόστος αυτών των κινήτρων αναγνωρίζεται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, με τη σταθερή μέθοδο, μειωτικά των εσόδων από λειτουργικές μισθώσεις

β) Τα έσοδα από τόκους, που αφορούν σε τόκους από καταθέσεις όψεως, καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

2.16. Αναγνώριση εξόδων

Τα έξοδα αναγνωρίζονται σύμφωνα με την αρχή του δεδουλευμένου (accrual basis).

3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

3.1. Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Η Εταιρεία εκτίθεται σε διάφορους χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως, ενδεικτικά, κινδύνους αγοράς (συναλλαγματικό κίνδυνο, κίνδυνο επιτοκίων και κίνδυνο μεταβολής τιμών), πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας. Οι χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι σχετίζονται με τα παρακάτω χρηματοοικονομικά μέσα: ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, δανειακές υποχρεώσεις, εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις καθώς και εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις.

Κίνδυνος αγοράς

Συναλλαγματικός κίνδυνος

Ο συναλλαγματικός κίνδυνος προκύπτει λόγω των συναλλαγών σε ξένο νόμισμα. Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε συναλλαγματικό κίνδυνο καθώς ουσιαστικά τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις προκύπτουν/είναι εκφρασμένα σε Ευρώ, το λειτουργικό νόμισμα και το νόμισμα παρουσίασης της Εταιρείας.

Κίνδυνος ταμειακών ροών λόγω μεταβολής των επιτοκίων

Η Εταιρεία έχει στο ενεργητικό της έντοκα στοιχεία που περιλαμβάνουν τις καταθέσεις όψεως. Αντιστοίχως, η Εταιρεία έχει στο παθητικό έντοκα στοιχεία που περιλαμβάνουν το ομολογιακό δάνειο από τη μητρική εταιρεία. Η Εταιρεία εκτίθεται στον κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια των προαναφερθέντων εντόκων στοιχείων ενεργητικού και παθητικού.

Η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη σε διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν τη χρηματοοικονομική της θέση καθώς και τις ταμειακές της ροές. Το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων αλλαγών και να δημιουργούνται ζημιές ή να μειώνεται κατά την εμφάνιση απρόοπτων γεγονότων. Η Εταιρεία παρακολουθεί συστηματικά και σε συνεχή βάση τις διακυμάνσεις των επιτοκίων και αξιολογεί την ανάγκη λήψης σχετικών θέσεων για την αντιστάθμιση των κινδύνων, όταν και εφόσον αυτοί κρίνονται σημαντικοί. Τα δάνεια της Εταιρείας έχουν το ίδιο επιτόκιο (Euribor) ως σημείο αναφοράς. Κατά τη διάρκεια της χρήσης, ο δανεισμός της Εταιρείας με κυμαινόμενο επιτόκιο ήταν εκφρασμένος σε Ευρώ.

Ανάλυση ευαισθησίας δανείων της Εταιρείας σε μεταβολές επιτοκίων

Εάν την 31 Δεκεμβρίου 2022 τα επιτόκια δανεισμού ήταν αυξημένα / μειωμένα κατά 1%, ενώ οι λοιπές μεταβλητές παρέμεναν σταθερές, τα αποτελέσματα χρήσης της Εταιρείας θα ήταν μειωμένα / αυξημένα κατά €56 χιλ. (2021: €84 χιλ.). Αναλογικά θα επηρεαζόταν και η καθαρή θέση της Εταιρείας.

Μεταβολές στις αξίες των ακινήτων (κίνδυνος τιμών)

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας των ακινήτων και μισθωμάτων, η οποία μπορεί να προέρχεται:

- i) από τις εξελίξεις στην κατηγορία που δραστηριοποιείται η Εταιρεία
- ii) από τα χαρακτηριστικά των ακινήτων ιδιοκτησίας της και
- iii) από γεγονότα που αφορούν τους υφιστάμενους μισθωτές της Εταιρείας
- iv) από εξωγενείς παράγοντες όπως φυσικές καταστροφές (σεισμοί, πλημμύρες, πυρκαγιές), γεωπολιτικές κρίσεις και πολέμους, πανδημίες όπως οι επιπτώσεις του covid-19, από τοπικές και παγκόσμιες οικονομικές διακυμάνσεις, τον πληθωρισμό και την ανεργία.

Η Εταιρεία ελαχιστοποιεί την έκθεσή της στον κίνδυνο αυτό, καθώς το μισθωτήριο της Εταιρείας για το επενδυτικό της ακίνητο αφορά σε μακροπρόθεσμη λειτουργική μίσθωση με μισθωτή επαρκής πιστοληπτικής ικανότητας για διάρκεια που κυμαίνεται έως 4 έτη. Πολιτική της Εταιρείας είναι σε κάθε περίπτωση να μεγιστοποιεί τη διάρκεια της μίσθωσης του ακινήτου. Επίσης, οι ετήσιες αναπροσαρμογές των μισθωμάτων συνδέονται με το Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (Δ.Τ.Κ.) και σε περίπτωση αρνητικού πληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση στα μισθώματα. Επιπρόσθετα η Εταιρεία έχει ασφαλίσει το ακίνητο της έναντι φυσικών καταστροφών, και παρακολουθεί συνεχώς οποιεσδήποτε άλλες εξελίξεις σε σχέση με τους εξωγενείς παράγοντες και λαμβάνει τα απαραίτητα μέτρα.

Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλομένων να εκπληρώσουν τις συμβατικές τους υποχρεώσεις. Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022 η Εταιρεία έχει συγκεντρώσει πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τις εμπορικές απαιτήσεις, οι οποίες αφορούν κυρίως απαιτήσεις από μισθώματα που προέρχονται από συμβόλαια μίσθωσης ακίνητης περιουσίας.

Η εταιρεία αξιολογεί την ύπαρξη αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών από τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα της καθώς και από τις εμπορικές της απαιτήσεις που προέρχονται από συμβόλαια μίσθωσης ακίνητης περιουσίας.

Για τράπεζες και χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, η Εταιρεία έχει θεσπίσει πολιτικές βάσει των οποίων η πλειοψηφία των τραπεζικών υπολοίπων τηρούνται σε ανεξάρτητα αξιολογούμενα μέρη.

Για αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές από ενοίκια που προέρχονται από συμβόλαια μίσθωσης, η Διεύθυνση εκτιμά την πιστοληπτική ικανότητα του πελάτη, λαμβάνοντας υπόψη την οικονομική του κατάσταση, προηγούμενες εμπειρίες και άλλους παράγοντες.

Σημειώνεται ότι για το σύνολο των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων της Εταιρείας ύψους €119 χιλ. (2021: €138 χιλ.) έχει σχηματισθεί πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς ύψους €93 χιλ. (2021: €93 χιλ.).

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Οι καταθέσεις σε τράπεζες και χρηματοπιστωτικά ιδρύματα περιλαμβάνουν καταθέσεις όψεως. Η μακροπρόθεσμη πιστοληπτική αξιολόγηση την 31η Δεκεμβρίου 2022 και 31η Δεκεμβρίου 2021 (σύμφωνα με τον οίκο αξιολόγησης Moody's) έχει ως ακολούθως:

Καταθέσεις όψεως	31/12/2022	31/12/2021
Ba2	78.672	-
Ba3	160.922	-
B2	-	70.124
B3	-	145.039
Σύνολο	239.594	215.163

Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας της Εταιρείας αντιπροσωπεύει τον κίνδυνο της Εταιρείας να μην έχει επαρκείς ταμειακές ροές προκειμένου να μπορεί να ανταποκριθεί στις οικονομικές και εμπορικές της υποχρεώσεις στους συμφωνηθέντες όρους.

Για την διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας η Εταιρεία προϋπολογίζει σε τριμηνιαία βάση και παρακολουθεί τακτικά τις χρηματοροές της για να εξασφαλίσει ότι διαθέτει επαρκή ρευστότητα για την κάλυψη των αναγκών της. Ο προϋπολογισμός των ταμειακών ροών της Εταιρείας λαμβάνει υπόψη τα σχέδια της Εταιρείας για τη χρηματοδότηση του χρέους, την τήρηση των συμβατικών όρων των συμβάσεων δανεισμού και εφόσον συντρέχει περίπτωση, τις εφαρμόσιμες εξωτερικές ρυθμιστικές ή νομικές απαιτήσεις.

Η ρευστότητα της Εταιρείας παρακολουθείται από τη Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα. Στον ακόλουθο πίνακα παρουσιάζεται η ανάλυση με τις λήξεις των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2022 και 2021 αντίστοιχα:

	31/12/2022		
	Εντός 1 έτους	Άνω των 5 ετών	Σύνολο
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	156.607	-	156.607
Ομολογιακά δάνεια από συνδεδεμένα μέρη	-	11.043.616	11.043.616
Σύνολο	156.607	11.043.616	11.200.223

	31/12/2021		
	Εντός 1 έτους	Άνω των 5 ετών	Σύνολο
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	431.446	-	431.446
Ομολογιακά δάνεια από συνδεδεμένα μέρη	-	8.927.387	8.927.387
Σύνολο	431.446	8.927.387	9.358.833

Τα παραπάνω ποσά απεικονίζονται στις συμβατικές, μη προεξοφλημένες ταμειακές ροές και ως εκ τούτου δεν συμφωνούν με τα αντίστοιχα ποσά που απεικονίζονται στις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Δεδομένου ότι το ποσό των συμβατικών μη προεξοφλημένων ταμειακών ροών σχετίζεται με δάνειο κυμαινόμενου και όχι σταθερού επιτοκίου, το ποσό που παρουσιάζεται προσδιορίζεται σε συνάρτηση με τις συνθήκες που επικρατούν κατά την ημερομηνία αναφοράς.

Για τον προσδιορισμό των μη προεξοφλημένων ταμειακών ροών χρησιμοποιήθηκαν μέσω του Reuters το προθεσμιακό Euribor (forward rates), όπως ήταν διαμορφωμένα κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022 και 2021 αντίστοιχα, αυξημένα κατά το αντίστοιχο περιθώριο επιτοκίου των δανείων.

Στην ανάλυση των εμπορικών και λοιπών υποχρεώσεων δεν συμπεριλαμβάνονται τα ποσά από λοιπούς φόρους / τέλη.

3.2. Εκτίμηση εύλογων αξιών

Προσδιορισμός εύλογης αξίας

Ως εύλογη αξία ορίζεται η τιμή που θα εισέπραττε η Εταιρεία κατά την πώληση ενός στοιχείου του ενεργητικού ή η τιμή που θα κατέβαλε προκειμένου να μεταβιβάσει μια υποχρέωση, σε μια συνηθισμένη συναλλαγή ανάμεσα σε συμμετέχοντες της αγοράς, κατά την ημερομηνία της αποτίμησης, στην κύρια αγορά του στοιχείου του ενεργητικού ή των υποχρεώσεων ή στην πιο συμφέρουσα αγορά για το στοιχείο, στην περίπτωση που δεν υφίσταται κύρια αγορά.

Χρηματοοικονομικά μέσα

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

Επίπεδο 1 : διαπραγματεύσιμες (μη προσαρμοσμένες) τιμές σε ενεργές αγορές για όμοια περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις.

Επίπεδο 2: λοιπές τεχνικές για τις οποίες όλες οι εισροές που έχουν σημαντική επίδραση στην καταγεγραμμένη εύλογη αξία είναι παρατηρήσιμες, είτε άμεσα είτε έμμεσα.

Επίπεδο 3 : τεχνικές που χρησιμοποιούν εισροές που έχουν σημαντική επίδραση στην καταγεγραμμένη εύλογη αξία και δεν βασίζονται σε παρατηρήσιμα δεδομένα της αγοράς.

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022 και 2021, η λογιστική αξία των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων, των δανειακών υποχρεώσεων, των λοιπών μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων καθώς και των εμπορικών και λοιπών υποχρεώσεων προσέγγιζε την εύλογη αξία τους.

Μη χρηματοοικονομικά μέσα

Ο παρακάτω πίνακας δείχνει τα επίπεδα των μη χρηματοοικονομικών μέσων ενεργητικού που αποτιμώνται σε εύλογες αξίες σε ετήσια διαστήματα την 31 Δεκεμβρίου 2022 και 2021, αντίστοιχα.

<u>31/12/2022</u>	<u>Επίπεδο 1</u>	<u>Επίπεδο 2</u>	<u>Επίπεδο 3</u>
Επενδύσεις σε ακίνητα	-	-	9.808.000
Σύνολο	-	-	9.808.000
<u>31/12/2021</u>	<u>Επίπεδο 1</u>	<u>Επίπεδο 2</u>	<u>Επίπεδο 3</u>
Επενδύσεις σε ακίνητα	-	-	10.303.000
Σύνολο	-	-	10.303.000

Η εύλογη αξία του επενδυτικού ακινήτου της Εταιρείας υπολογίζεται με βάση εκτιμήσεις οι οποίες πραγματοποιούνται από ανεξάρτητο επαγγελματία - εγκεκριμένο εκτιμητή ακινήτων. Οι σημαντικές παραδοχές αναπτύχθηκαν σε στενή συνεργασία με τη Διοίκηση. Οι διαδικασίες αποτίμησης και οι μεταβολές στην εύλογη αξία, αξιολογούνται από το διοικητικό συμβούλιο σε κάθε ημερομηνία αναφοράς.

3.3. Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου

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

Τα κεφάλαια της Εταιρείας κρίνονται ικανοποιητικά με βάση το συντελεστή μόχλευσης. Ο εν λόγω συντελεστής υπολογίζεται διαιρώντας τον καθαρό δανεισμό με τα συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια. Ο καθαρός δανεισμός υπολογίζεται ως το «Σύνολο δανεισμού» (συμπεριλαμβανομένου «βραχυπρόθεσμου και μακροπρόθεσμου δανεισμού» όπως εμφανίζεται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης) μείον τα «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα». Τα συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια υπολογίζονται ως «Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων» όπως εμφανίζονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης συν τον καθαρό δανεισμό.

Ο συντελεστής μόχλευσης την 31 Δεκεμβρίου 2022 και την 31 Δεκεμβρίου 2021 προσδιορίζεται ως εξής:

	31/12/2022	31/12/2021
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	6.043.830	5.184.772
Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων	6.043.830	5.184.772
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	(239.594)	(215.163)
Καθαρός δανεισμός	5.804.236	4.969.609
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	2.442.468	3.280.846
Συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια	8.246.704	8.250.455
Συντελεστής μόχλευσης	70,38%	60,23%

Το τμήμα αυτό παρουσιάζει μια ανάλυση του καθαρού δανεισμού και των κινήσεων αυτού για κάθε μία από τις παρουσιαζόμενες χρήσεις:

	31/12/2022	31/12/2021
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	239.594	215.163
Δανεισμός - πληρωτέος μετά από ένα έτος	(6.043.830)	(5.184.772)
Καθαρός δανεισμός	(5.804.236)	(4.969.609)

	Ταμειακά διαθέσιμα/τράπεζα	Δανεισμός		Σύνολο
		Δανεισμός πληρωτέος εντός 1 έτους	Δανεισμός πληρωτέος μετά από 1 έτος	
Καθαρός δανεισμός την 1 Ιανουαρίου 2021	1.663	(2.130.982)	(9.458.662)	(11.587.981)
Ταμειακές ροές	213.500	-	-	213.500
Δάνεια ληφθέντα μέσα στη χρήση	-	-	(2.620.000)	(2.620.000)
Χρεωστικοί τόκοι και άλλα έξοδα	-	-	(138.937)	(138.937)
Καταβολή κεφαλαίου δανείων	-	2.130.982	6.509.728	8.640.710
Καταβολή τόκων δανείων	-	-	134.290	134.290
Φόρος τόκων	-	-	11.118	11.118
Λοιπές κινήσεις	-	-	377.691	377.691
Καθαρός δανεισμός την 31 Δεκεμβρίου 2021	215.163	-	(5.184.772)	(4.969.609)
Καθαρός δανεισμός την 1 Ιανουαρίου 2022	215.163	-	(5.184.772)	(4.969.609)
Ταμειακές ροές	24.431	-	-	24.431
Δάνεια ληφθέντα μέσα στη χρήση	-	-	(642.000)	(642.000)
Χρεωστικοί τόκοι και άλλα έξοδα	-	-	(237.052)	(237.052)
Καταβολή κεφαλαίου δανείων	-	-	55.000	55.000
Αναχρηματοδότηση δανείου	-	-	(75.273)	(75.273)
Φόρος τόκων	-	-	40.267	40.267
Καθαρός δανεισμός την 31 Δεκεμβρίου 2022	239.594	-	(6.043.830)	(5.804.236)

4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης

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

4.1. Κρίσιμες λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις

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

Φόρος εισοδήματος

Οι γενικοί φορολογικοί κίνδυνοι για την Εταιρεία αφορούν στην έγκαιρη υποβολή ορθών φορολογικών δηλώσεων, στην πληρωμή των σχετικών ποσών φόρου καθώς και στη συμμόρφωση με όλους τους φορολογικούς νόμους και κανονισμούς και με τους κανόνες αναφοράς, ειδικά τους σχετιζόμενους με τον φόρο εισοδήματος.

Η Εταιρεία υπόκειται σε φόρο εισοδήματος, ΦΠΑ και άλλους φόρους στη Ελλάδα. Η Εταιρεία αναγνωρίζει υποχρεώσεις για ζητήματα που δύναται να προκύψουν από φορολογικό έλεγχο, βασιζόμενη σε εκτιμήσεις ότι δύναται να προκύψουν πρόσθετοι φόροι ή να μειωθούν οι φορολογικές ζημιές. Όπου το τελικό φορολογικό αποτέλεσμα αυτών των ζητημάτων είναι διαφορετικό από τα ποσά που είχαν αρχικά αναγνωρισθεί, οι διαφορές επιβαρύνουν τον τρέχοντα φόρο, τον αναβαλλόμενο φόρο και άλλες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις, στην περίοδο κατά την οποία οι διαφορές αυτές θα προσδιοριστούν.

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις αναγνωρίζονται στις περιπτώσεις προσωρινών διαφορών μεταξύ της λογιστικής βάσης και της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, χρησιμοποιώντας τους φορολογικούς συντελεστές που έχουν θεσμοθετηθεί και αναμένεται να ισχύουν στις περιόδους που οι διαφορές αυτές αναμένεται να τακτοποιηθούν. Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται για όλες τις εκπιπτόμενες προσωρινές διαφορές και μεταφερόμενες φορολογικές ζημιές, στο βαθμό που είναι πιθανό ότι θα υπάρξει διαθέσιμο φορολογητέο εισόδημα το οποίο θα χρησιμοποιηθεί έναντι των εκπιπτόμενων προσωρινών διαφορών και των μεταφερόμενων αχρησιμοποίητων φορολογικών ζημιών. Η Εταιρεία λαμβάνει υπόψη την ύπαρξη μελλοντικών φορολογητέων εισοδημάτων και ακολουθεί μια συνεχή συντηρητική στρατηγική φορολογικού σχεδιασμού κατά την εκτίμηση της ανάκτησης των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων. Οι λογιστικές εκτιμήσεις που σχετίζονται με τις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις, απαιτούν από τη Διοίκηση να κάνει υποθέσεις σχετικά με το χρονικό προσδιορισμό μελλοντικών γεγονότων, όπως της πιθανότητας του αναμενόμενου μελλοντικού φορολογητέου εισοδήματος.

Εκτίμηση της αξίας των ακινήτων που αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους

Η αποτίμηση των ακινήτων είναι εγγενώς υποκειμενική και αβέβαιη λόγω της ιδιαίτερης φύσης κάθε ακινήτου και της ανάγκης να γίνουν εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά, μεταξύ άλλων, με την απόδοση και το ποσοστό πληρότητας του ακινήτου. Η πλέον κατάλληλη ένδειξη της εύλογης αξίας είναι οι τρέχουσες αξίες που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά για συναφή μισθωτήρια αλλά και λοιπά συμβόλαια. Εάν είναι εφικτή η ανεύρεση τέτοιων πληροφοριών η αξία προσδιορίζεται μέσα από ένα εύρος λογικών εκτιμήσεων των εύλογων αξιών.

Η εύλογη αξία του επενδυτικού ακινήτου της Εταιρείας υπολογίζεται με βάση εκτιμήσεις οι οποίες πραγματοποιούνται από ανεξάρτητο επαγγελματία - εγκεκριμένο εκτιμητή ακινήτων, ο οποίος λαμβάνει υπόψην του δεδομένα από διάφορες πηγές που, που περιλαμβάνουν:

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

Αναφορικά με το σημείο (iii) ανωτέρω, για την εφαρμογή τεχνικών αποτίμησης προεξόφλησης ταμειακών ροών, χρησιμοποιούνται παραδοχές, οι οποίες βασίζονται κυρίως στις συνθήκες της αγοράς που επικρατούν κατά την ημερομηνία κατάρτισης των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Οι κύριες παραδοχές που θεμελιώνουν τις εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας είναι αυτές που σχετίζονται με: την είσπραξη συμβατικών ενοικίων, προσδοκώμενα μελλοντικά μισθώματα στην αγορά, κενές περιόδοι, υποχρεώσεις συντήρησης καθώς και κατάλληλα προεξοφλητικά επιτόκια και συντελεστές

κεφαλαιοποίησης. Αυτές οι εκτιμήσεις συγκρίνονται συστηματικά με πραγματικά στοιχεία από την αγορά, με πραγματοποιηθείσες συναλλαγές της Εταιρείας και με εκείνες που ανακοινώνονται από την αγορά. Τα προσδοκώμενα μελλοντικά μισθώματα προσδιορίζονται βάσει των τρεχόντων ενοικίων όπως ισχύουν στην αγορά, για παρεμφερή ακίνητα.

5. Επενδύσεις σε ακίνητα

	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2021	5.857.000
Προσθήκες	769.877
Κέρδος από την αναπροσαρμογή της εύλογης αξίας του επενδυτικού ακινήτου	3.676.123
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2021	10.303.000
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2022	10.303.000
Προσθήκες	374.354
Ζημία από την αναπροσαρμογή της εύλογης αξίας του επενδυτικού ακινήτου	(869.354)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2022	9.808.000

Οι προσθήκες για τη κλειόμενη περίοδο ποσού ύψους €374.354 αφορά εργασίες ανακαίνισης για το επενδυτικό ακίνητο της εταιρείας.

Η Εταιρεία, κατά τη λήξη της κλειόμενης χρήσεως την 31/12/2022, έχει στην ιδιοκτησία ένα επενδυτικό ακίνητο επί της οδού Σώρου 12 στο Δήμο Αμαρουσίου, το οποίο λειτουργεί ως γραφειακός χώρος εταιρειών.

Η εύλογη αξία του επενδυτικού ακινήτου την 31/12/2022 προσδιορίστηκε σε 9.808.000 € (31/12/2021: €10.303.000). Για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας χρησιμοποιήθηκε η εισοδηματική μέθοδος (income method) με την προσέγγιση των προεξοφλημένων ταμειακών ροών (Discounted Cash Flows). Η αποτίμηση κατατάσσεται από πλευράς ιεραρχίας της εύλογης αξίας στο Επίπεδο 3 (Σημ. 3.2).

Η Εταιρεία μισθώνει το ανωτέρω επενδυτικό ακίνητο και για τη χρήση προέκυψαν έσοδα από την μίσθωσή του € 382.050 (2021: €176.600) (Σημείωση 13).

Η τελευταία εκτίμηση του επενδυτικού ακινήτου της Εταιρείας πραγματοποιήθηκε από ανεξάρτητους εκτιμητές με ημερομηνία αναφοράς την 31/12/2022. Παρακάτω παρατίθενται πληροφορίες σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας του επενδυτικού ακινήτου για την 31/12/2022 και την 31/12/2021:

31/12/2022			
Επενδυτικό ακίνητο	Κατηγορία	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης
Σώρου 12 - Μαρούσι	Γραφεία - Θέσεις στάθμευσης	9.808.000	Εισοδηματική μέθοδος (Income approach) - Προσέγγιση μέσω των προεξοφλημένων ταμειακών ροών - Discounted Cash Flows (DCF)
31/12/2021			
Επενδυτικό ακίνητο	Κατηγορία	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης
Σώρου 12 - Μαρούσι	Γραφεία - Θέσεις στάθμευσης	10.303.000	Εισοδηματική μέθοδος (Income approach) - Προσέγγιση μέσω των προεξοφλημένων ταμειακών ροών - Discounted Cash Flows (DCF)

6. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

Εμπορικές απαιτήσεις	31/12/2022	31/12/2021
Απαιτήσεις ενοικίων	69.326	104.702
Αναμενόμενη πιστωτική ζημιά εμπορικών απαιτήσεων	(69.326)	(69.326)
Σύνολο εμπορικών απαιτήσεων	-	35.377
Λοιπές απαιτήσεις	31/12/2022	31/12/2021
Χρεωστικά υπόλοιπα προμηθευτών	30.974	23.961
Έξοδα επομένων χρήσεων	5.219	9.258
Κόστος δανεισμού επόμενων χρήσεων	12.000	-
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο	1.877	-
Αναμενόμενη πιστωτική ζημιά χρεωστικών υπολοίπων και λοιπών απαιτήσεων	(23.551)	(23.551)
Σύνολο λοιπών απαιτήσεων	26.518	9.668
Σύνολο εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων	26.518	45.045

Οι λογιστικές αξίες των ανωτέρω απαιτήσεων αντιπροσωπεύουν την εύλογη αξία τους. Οι απαιτήσεις της Εταιρείας είναι σε Ευρώ.

Οι εμπορικές απαιτήσεις αφορούν στο σύνολό τους απαιτήσεις από μισθώματα τα οποία προέρχονται από συμβόλαια μίσθωσης του επενδυτικού ακινήτου της Εταιρείας.

Από το σύνολο των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων 119.395 € (2021: € 137.922) που αποτυπώνεται στο κονδύλι «Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις», η Εταιρεία έχει προβεί σε πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας επί των εμπορικών απαιτήσεων ποσού € 69.326 (2021: € 69.326) και σε πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας επί των χρεωστικών υπολοίπων και λοιπών απαιτήσεων ποσού € 23.551 (2021: € 23.551), συνολικά € 92.877 (2021: € 92.877).

Η μεταβολή της αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας για επισφαλείς εμπορικές απαιτήσεις αναλύεται ως εξής:

	Αναμενόμενη πιστωτική ζημιά εμπορικών απαιτήσεων
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2021	69.326
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2021	69.326
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2022	69.326
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2022	69.326

Η μεταβολή της αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας για επισφαλείς λοιπές απαιτήσεις αναλύεται ως εξής:

	Αναμενόμενη πιστωτική ζημιά λοιπών απαιτήσεων
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2021	23.551
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2021	23.551
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2022	23.551
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2022	23.551

7. Ταμειακά διαθέσιμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αναλύονται ως εξής:

	31/12/2022	31/12/2021
Καταθέσεις όψεως	160.922	70.195
Ταμειακά διαθέσιμα με περιορισμό χρήσης	78.672	144.967
Σύνολο	239.594	215.163

Οι καταθέσεις της Εταιρείας είναι σε ευρώ και ελβετικό φράγκο και κατατίθενται σε εγχώρια τραπεζικά ιδρύματα με υψηλή πιστοληπτική ικανότητα.

Τα ταμειακά διαθέσιμα με περιορισμό χρήσης αφορά τραπεζικό λογαριασμό της Εταιρείας, ο οποίος είναι ενεχυριασμένος, κατόπιν προχωρημένων συζητήσεων και συμφωνιών της Εταιρείας για σύναψη δανειακής σύμβασης με την τράπεζα (σημείωση 10).

Οι εν λόγω τραπεζικοί λογαριασμοί είναι οι λογαριασμοί της Εταιρείας, μέσω των οποίων η Εταιρεία πραγματοποιεί τις σύνηθες επιχειρηματικές δραστηριότητές της.

8. Μετοχικό κεφάλαιο και υπέρ το άρτιο

Το μετοχικό κεφάλαιο αναλύεται ως εξής:

	Αριθμός μετοχών	Ονομαστική αξία	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικά υπέρ το άρτιο	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2021	6.000	10	60.000		60.000
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	4.000		40.000	6.735.000	6.775.000
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2021	10.000		100.000	6.735.000	6.835.000
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2022	10.000	10	100.000	6.735.000	6.835.000
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2022	10.000		100.000	6.735.000	6.835.000

Με την 25 Ιουνίου 2021 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης, αποφασίστηκε η αύξηση μετοχικού κεφαλαίου κατά € 40.000, με έκδοση 4.000 κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας €10 έκαστην και η έκδοση υπέρ το άρτιο μετοχές αξίας €1.683,75 έκαστην.

Η διαφορά μεταξύ της ονομαστικής αξίας των νέων μετοχών και της τιμής διάθεσής τους οδηγήθηκε σε πίστωση του λογαριασμού των ιδίων κεφαλαίων «Διαφορά από Έκδοση Μετοχών Υπέρ το Άρτιο». Ως εκ τούτου, το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας ανέρχεται πλέον στο ποσό των € 100.000 διαιρούμενο σε 10.000 κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας € 10 η κάθε μία.

9. Τακτικό αποθεματικό

	Τακτικό αποθεματικό	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2021	3.618	3.618
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2021	3.618	3.618
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2022	3.618	3.618
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2022	3.618	3.618

Από τις διατάξεις των άρθρων 158-163 του Ν. 4548/2018 ρυθμίζεται ο σχηματισμός και η χρησιμοποίηση του τακτικού αποθεματικού ως εξής: Το 5% τουλάχιστον των πραγματικών (λογιστικών) καθαρών κερδών κάθε χρήσεως κρατείται, υποχρεωτικά, για σχηματισμό τακτικού αποθεματικού, μέχρις ότου το συσσωρευμένο ποσό του τακτικού αποθεματικού γίνει τουλάχιστον ίσο με το 1/3 του ονομαστικού μετοχικού κεφαλαίου. Το τακτικό αποθεματικό μπορεί να χρησιμοποιηθεί για κάλυψη ζημιών μετά από απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων, και ως εκ τούτου δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για οποιοδήποτε άλλο λόγο.

Η Εταιρεία σχηματίζει τακτικό αποθεματικό κατά την χρήση που προκύπτει το λογιστικό κέρδος.

Μετά από απόφαση της Γενικής Συνέλευσης, η Εταιρεία προχωρά σε λογιστικοποίηση των εγκεκριμένων μερισμάτων προς διανομή. Η διανομή μερισμάτων στους μετόχους της Εταιρείας αναγνωρίζεται στις οικονομικές καταστάσεις στη χρήση που τα μερίσματα εγκρίνονται από τους μετόχους. Κατά τη διάρκεια της χρήσης δεν εγκρίθηκε η διανομή μερισμάτων.

10. Δανεισμός

Ομολογιακό δάνειο από την μητρική εταιρεία «Mavani Holdings Limited»

Στις 22 Μαρτίου 2011 η Εταιρεία σύναψε σύμβαση έκδοσης τραπεζικού ομολογιακού δανείου με την Τράπεζα Πειραιώς (πρώην Millennium Bank) συνολικού ποσού έως JPY 1.450.000.000 με σκοπό την κάλυψη αναγκών της Εταιρείας σε κεφάλαια για την ολική αποπληρωμή – αναχρηματοδότηση υφιστάμενων δανειακών υποχρεώσεων που απέρρεαν από την υπ' αριθμ. 1068760/27.07.2007 Σύμβαση Κάλυψης Ομολογιακού Δανείου ως αυτή ίσχυε κατόπιν της από 5/5/2009 τροποποίησης της. Η ημερομηνία έναρξης ισχύος της δανειακής σύμβασης ήταν η 22 Μαρτίου 2011 (η «Ημερομηνία Ανάληψης»). Κατά την ημερομηνία ανάληψης, η Εταιρεία επέλεξε να λάβει το ποσό των JPY 1.364.000.000.

Στις 18 Δεκεμβρίου 2020 η τελική μέτοχος «Redwing S.A.» προέβη στην εξαγορά του ομολογιακού δανείου από την «Amoeba Issuer Dac», η οποία, αντιστοίχως, είχε εξαγοράσει το ομολογιακό τραπεζικό δάνειο από την Τράπεζα Πειραιώς. Εν συνεχεία και στις 20 Δεκεμβρίου 2021, η εταιρεία προχώρησε σε μετατροπή του κοινού ομολογιακού δανείου με τον τελικό μέτοχο από Ιαπωνικό Γεν σε Ευρώ, του εναπομείναντος συνολικού ποσού € 2.572.559. Τέλος, στις 30 Ιουνίου 2022, η «Redwing S.A.» πώλησε το ομολογιακό δάνειο στη «Mavani Holdings Limited».

Η βάση υπολογισμού του επιτοκίου για τον εκτοκισμό του ομολογιακού δανείου είναι το τριμηνιαίο Euribor, πλέον περιθωρίου.

Το ομολογιακό δάνειο είναι πληρωτέο εις ολόκληρο μέχρι τις 20 Δεκεμβρίου 2028. Ωστόσο η Εταιρεία έχει τη δυνατότητα ολικής ή μερικής προπληρωμής στο τέλος κάθε τοκοφόρου περιόδου.

Η αλλαγή αυτή συνιστά αλλαγή των αρχικών όρων του δανείου (αλλαγή νομίματος αναφοράς, περιθωρίου και επιτόκιο). Σύμφωνα με τις πρόνοιες του ΔΠΧΑ 9, η Εταιρεία προχώρησε σε αξιολόγηση των ποσοτικών και ποιοτικών χαρακτηριστικών των νέων όρων του δανείου (νέο νόμισμα αναφοράς, περιθωρίου και επιτόκιο) εν συγκρίσει με το προηγούμενο και κατέληξε στο συμπέρασμα ότι νέοι όροι συνιστούν κατάργηση/από-αναγνώριση της προηγούμενης δανειακής συμβάσης με ταυτόχρονη αναγνώριση νέας. Το γεγονός αυτό είχε ως αποτέλεσμα την αναγνώριση στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων χρηματοοικονομικού εξόδου συνολικού ύψους €903 κατά την συγκριτική περίοδο (Σημ. 16).

Στις 30 Νοεμβρίου 2022, η Εταιρεία προχώρησε στη αναχρηματοδότηση του υφιστάμενου δανείου, ύψους € 2.645.926, πλέον δεδουλευμένοι τόκοι. Επομένως κατά την 31/12/2022 το δάνειο έχει αποαναγνωριστεί.

Ομολογιακό δάνειο από την μητρική εταιρεία «Mavani Holdings Limited»

Στις 3 Μαρτίου 2021 η Εταιρεία σύναψε συμφωνία έκδοσης κοινού ομολογιακού δανείου με τη μητρική της εταιρεία «Mavani Holdings Limited», συνολικού ποσού μέχρι € 500.000, με σκοπό την χρηματοδότηση της αναφορικά με τα επενδυτικά σχέδια της Εταιρείας

Η βάση υπολογισμού του επιτοκίου για τον εκτοκισμό του ομολογιακού δανείου είναι το τριμηνιαίο Euribor, πλέον περιθωρίου.

Η ημερομηνία έναρξης ισχύος της δανειακής σύμβασης είναι η 27 Απριλίου 2021 (η «Ημερομηνία Ανάληψης»).

Το ομολογιακό δάνειο είναι πληρωτέο εις ολόκληρο μέχρι τις 27 Απριλίου 2028. Ωστόσο η Εταιρεία έχει τη δυνατότητα ολικής ή μερικής προπληρωμής οποιαδήποτε στιγμή με ενημέρωση της μητρικής 5 μέρες πριν την καταβολή.

Στις 15 Απριλίου 2022, η Εταιρεία προχώρησε σε τροποποίηση του ομολογιακού δανείου, κατά το οποίο το συνολικό διαθέσιμο ποσό αυξήθηκε κατά €300.000. Κατά το τρέχον έτος η Εταιρεία προχώρησε στη λήψη του ποσού των €642.000.

Στις 30 Νοεμβρίου 2022, η Εταιρεία προχώρησε στη αναχρηματοδότηση του υφιστάμενου δανείου, ύψους € 731.542, πλέον δεδουλευμένοι τόκοι. Επομένως κατά την 31/12/2022 το δάνειο έχει αποαναγνωριστεί.

Ομολογιακό δάνειο από την μητρική εταιρεία «Mavani Holdings Limited»

Στις 21 Δεκεμβρίου 2021 η Εταιρεία σύναψε συμφωνία έκδοσης κοινού ομολογιακού δανείου με τη μητρική της εταιρεία «Mavani Holdings Limited», συνολικού ποσού μέχρι € 2.500.000, με σκοπό την χρηματοδότηση της αναφορικά με τα επενδυτικά σχέδια της Εταιρείας.

Η βάση υπολογισμού του επιτοκίου για τον εκτοκισμό του ομολογιακού δανείου είναι το τριμηνιαίο Euribor, πλέον περιθωρίου.

Η ημερομηνία έναρξης ισχύος της δανειακής σύμβασης είναι η 21 Δεκεμβρίου 2021 (η «Ημερομηνία Ανάληψης»).

Το ομολογιακό δάνειο είναι πληρωτέο εις ολόκληρο μέχρι τις 21 Δεκεμβρίου 2028. Ωστόσο η Εταιρεία έχει τη δυνατότητα ολικής ή μερικής προπληρωμής οποιαδήποτε στιγμή με ενημέρωση της μητρικής 5 μέρες πριν την καταβολή.

Στις 30 Νοεμβρίου 2022, η Εταιρεία προχώρησε στη αναχρηματοδότηση του υφιστάμενου δανείου, ύψους € 2.594.530, πλέον δεδουλευμένοι τόκοι. Επομένως κατά την 31/12/2022 το δάνειο έχει αποαναγνωριστεί.

Ομολογιακό δάνειο από την μητρική εταιρεία «Mavani Holdings Limited»

Στις 30 Νοεμβρίου 2022, η Εταιρεία σύναψε συμφωνία έκδοσης κοινού ομολογιακού δανείου με τη μητρική της εταιρεία «Mavani Holdings Limited», συνολικού ποσού μέχρι € 6.300.000, με σκοπό την αναχρηματοδότηση των υφιστάμενων ομολογιακών δανείων, αλλά και την εξασφάλιση κεφαλαίου κίνησης.

Η βάση υπολογισμού του επιτοκίου για τον εκτοκισμό του ομολογιακού δανείου είναι το δωδεκάμηνο Euribor, πλέον περιθωρίου.

Η ημερομηνία έναρξης ισχύος της δανειακής σύμβασης είναι η 30 Νοεμβρίου 2022 (η «Ημερομηνία Ανάληψης»).

Η αναχρηματοδότηση αφορά τα υφιστάμενα ομολογιακά δάνεια της εταιρείας, συνολικού ύψους € πλέον δεδουλευμένων τόκων κατά την 30/11/2022. Σύμφωνα με τις πρόνοιες του ΔΠΧΑ 9, όπως αυτές δύναται να αναζητηθούν βάσει του αρ. 17 §7.1 του ν.4308/2014, η Εταιρεία προχώρησε σε αξιολόγηση των ποσοτικών και ποιοτικών χαρακτηριστικών των νέων όρων του δανείου εν συγκρίσει με τους όρους των προηγούμενων συμβάσεων και κατέληξε στο συμπέρασμα ότι νέοι όροι συνιστούν κατάργηση/από-αναγνώριση των προηγούμενων δανειακών συμβάσεων με ταυτόχρονη αναγνώριση νέας.

Κατά την ημερομηνία σύναψης, το ποσό της αναχρηματοδότησης ανέρχεται σε € 6.043.830.

Το ομολογιακό δάνειο είναι πληρωτέο εις ολόκληρο μέχρι τις 31 Δεκεμβρίου 2029. Ωστόσο η Εταιρεία έχει τη δυνατότητα ολικής ή μερικής προπληρωμής οποιαδήποτε στιγμή με ενημέρωση της μητρικής μια (1) μέρα πριν την καταβολή, εφόσον πληρούνται οι όροι και προϋποθέσεις που έχουν οριστεί στην σύμβαση.

Ομολογιακό τραπεζικό δάνειο από την «Eurobank S.A.»

Στις 29 Δεκεμβρίου 2022, η Εταιρεία σύναψε συμφωνία έκδοσης ομολογιακού δανείου με την «Eurobank S.A.», συνολικού ποσού μέχρι € 4.600.000, με σκοπό την μερική αναχρηματοδότηση του υφιστάμενου δανείου της καθώς και την χρηματοδότηση της μείωσης του μετοχικού κεφαλαίου, που προτίθεται η Εταιρεία να προχωρήσει.

Η βάση υπολογισμού του επιτοκίου για τον εκτοκισμό του ομολογιακού δανείου είναι το τρίμηνο Euribor, πλέον περιθωρίου.

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022, η Εταιρεία δεν έχει προχωρήσει σε έκδοση ομολογίας.

Η Εταιρεία με την έκδοση της 1^{ης} ομολογίας θα παρέχει εμπράγματα εξασφαλίσεις επί του τραπεζικού ομολογιακού δανείου της Εταιρείας που τηρούνται στην τράπεζα Eurobank, καθώς και προσημείωση υποθήκης επί του ακινήτου.

Συγκεκριμένα, οι εμπράγματα εξασφαλίσεις αφορούν:

- Ενέχυρο επί των λογαριασμών συναλλαγής
- Εκχώρηση λόγω ενεχύρου απαιτήσεων που απορρέουν από ασφαλιστήρια συμβόλαια
- Εκχώρηση λόγω ενεχύρου μελλοντικών απαιτήσεων από συναφθσόμενες συμβάσεις μισθώσεως του επενδυτικού ακινήτου
- Σύμβαση εκχώρηση απαιτήσεων από ενδοομικά δάνεια
- Ενέχυρο μετοχών
- Σύμβαση εκχώρηση απαιτήσεων από συμφωνίες αντιστάθμισης

Επί του επενδυτικού ακινήτου της Εταιρείας υπάρχει προσημείωση υποθήκης ύψους € 5.980.000 αναφορικά με τις απαιτήσεις από χρηματοδότηση, όπως ορίζεται στο πρόγραμμα δανείου και προσημείωση υποθήκης ύψους € 525.329 αναφορικά με τις απαιτήσεις υπό συμφωνία αντιστάθμισης.

Επιπρόσθετα, οι εταιρείες Amadeus Investment Properties Μονοπρόσωπη Α.Ε., Bracer Investment Properties II Μονοπρόσωπη Α.Ε., Amadeus Holdings Μονοπρόσωπη Α.Ε. και Ίπλων Μονοπρόσωπη Α.Κ.Ε. έχουν οριστεί ως εγγυητές του δανείου για την εξασφάλιση εκπλήρωσης όλων των υποχρεώσεων που απορρέουν από την έκδοση του ομολογιακού δανείου, οι οποίες συμπεριλαμβάνουν εμπράγματα εξασφαλίσεις και προσημείωση υποθήκης επί των επενδυτικών τους ακινήτων, με την έκδοση της 1ης ομολογίας (σημείωση 19 και 20).

Ο ακόλουθος πίνακας αναλύει τις δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022, την 31 Δεκεμβρίου 2021:

Μακροπρόθεσμος δανεισμός	31/12/2022	31/12/2021
Ομολογιακό δάνειο με την μητρική (σημ. 18)	6.043.830	2.622.999
Ομολογιακό δάνειο από τον τελικό μέτοχο του ομίλου (σημ. 18)	-	2.561.773
Σύνολο μακροπρόθεσμου δανεισμού	6.043.830	5.184.772

Η εύλογη αξία των δανείων υπολογίζεται προεξοφλώντας τις αναμενόμενες μελλοντικές ταμειακές ροές χρησιμοποιώντας επιτόκια προεξόφλησης που αντανakλούν τις τρέχουσες συνθήκες της τραπεζικής αγοράς.

Η λογιστική αξία των δανείων προσεγγίζει την εύλογη αξία, καθώς η επίδραση της προεξόφλησης είναι μη σημαντική λόγω των κυμαινόμενων επιτοκίων των δανείων της Εταιρείας.
Οι ημερομηνίες λήξης των δανειακών υποχρεώσεων της Εταιρείας και η μεταβολή μέσα στις χρήσεις έχουν ως εξής:

	31/12/2022	31/12/2021
Πάνω από 5 έτη	6.043.830	5.184.772
Σύνολο	6.043.830	5.184.772

Η κίνηση του ομολογιακού δανείου μέσα στη χρήση παρατίθεται παρακάτω:

	2022	2021
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	5.184.772	11.589.644
Δάνεια ληφθέντα μέσα στη χρήση	642.000	2.620.000
Αναχρηματοδότηση δανείου	75.273	-
Πληρωμή κεφαλαίου	(55.000)	(8.640.710)
Χρεωστικοί τόκοι και άλλα έξοδα	237.052	138.937
Πληρωμή χρεωστικών τόκων	-	(134.290)
Αναπροσαρμογή αξίας βάσει ΔΠΧΑ	-	(903)
Φόρος τόκων	(40.267)	(11.118)
Συναλλαγματικές διαφορές	-	(376.788)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου	6.043.830	5.184.772

11. Αναβαλλόμενος φόρος

Η ανάλυση των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων και (υποχρεώσεων) παρατίθεται παρακάτω ως εξής:

Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	31/12/2022	31/12/2021
Άνω των 12 μηνών	(1.568.361)	(1.715.479)
Σύνολο	(1.568.361)	(1.715.479)
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	31/12/2022	31/12/2021
Άνω των 12 μηνών	273.769	267.953
Σύνολο	273.769	267.953
Σύνολο	(1.294.591)	(1.447.526)

Η συνολική μεταβολή στον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος είναι η παρακάτω:

	2022	2021
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	(1.447.526)	(840.103)
(Χρέωση) / Πίστωση κατάστασης αποτελεσμάτων (σημ. 17)	152.934	(607.424)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου	(1.294.591)	(1.447.527)

Οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος προκύπτουν από τις προσωρινές διαφορές μεταξύ της λογιστικής αξίας και της φορολογικής βάσης των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού και υπολογίζονται με βάση τους φορολογικούς συντελεστές που έχουν θεσμοθετηθεί και αναμένεται να ισχύουν στις περιόδους που οι διαφορές αυτές αναμένεται να απαλειφθούν. Με βάση το Ν. 4799/2021 όπως αυτός κυρώθηκε το Μάιο του 2021, ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος νομικών προσώπων ορίστηκε σε 22%.

Η κίνηση των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων / (υποχρεώσεων) κατά τη διάρκεια του έτους, έχει ως εξής:

	Επενδυτικά ακίνητα	Αναβαλλόμενα κόστη δανεισμού	Σύνολο
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις			
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2021	(952.371)	-	(952.371)
Χρέωση κατάστασης αποτελεσμάτων	(763.108)	-	(763.108)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2021	(1.715.479)	-	(1.715.479)
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2022	(1.715.479)	-	(1.715.479)
(Χρέωση)/Πίστωση κατάστασης αποτελεσμάτων	149.758	(2.640)	147.118
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2022	(1.565.721)	(2.640)	(1.568.361)

	Πρόβλεψη για επισημασμένες απαιτήσεις	Φορολογικές ζημιές	Σύνολο
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις			
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2021	22.290	89.977	112.268
(Χρέωση)/ Πίστωση κατάστασης αποτελεσμάτων	(1.858)	157.544	155.685
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2021	20.432	247.521	267.953
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2022	20.432	247.521	267.953
Πίστωση κατάστασης αποτελεσμάτων	-	5.816	5.816
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2022	20.432	253.337	273.769

12. Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις

Εμπορικές υποχρεώσεις	31/12/2022	31/12/2021
Προμηθευτές εσωτερικού	26.450	303.487
Προμηθευτές εσωτερικού - συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 18)	105.232	111.959
Σύνολο εμπορικών υποχρεώσεων	131.682	415.446
Λοιπές υποχρεώσεις	31/12/2022	31/12/2021
Πιστωτικά υπόλοιπα χρεωστών - λοιπών απαιτήσεων	7.337	25.914
Ληθφείσεις εγγυήσεις	5.173	-
Δεδουλευμένα έξοδα	24.925	16.000
Λοιποί φόροι / τέλη	35.012	40.332
Σύνολο λοιπών υποχρεώσεων	72.447	82.246
Σύνολο εμπορικών και λοιπών υποχρεώσεων	204.129	497.692
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	31/12/2022	31/12/2021
Ληθφείσεις εγγυήσεις	47.531	143.909
Δεδουλευμένοι τόκοι ομολογιακού δανείου με συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 18)	39.724	8.465
Σύνολο	87.255	152.374

13. Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων

	1/1/2022 έως 31/12/2022	1/1/2021 έως 31/12/2021
Έσοδα από ενοικίαση γραφείων επενδυτικού ακινήτου	382.050	176.600
Σύνολο	382.050	176.600

Τα μελλοντικά συνολικά ελάχιστα (μη ακυρώσιμα) μισθώματα εισπρακτέα από συμβόλαια μισθώσεων έχουν ως εξής:

	31/12/2022	31/12/2021
Έως 1 έτος	471.848	379.049
Από 2 έως 5 έτη	648.982	1.095.491
Σύνολο	1.120.830	1.474.540

14. Γενικά λειτουργικά έξοδα

	1/1/2022 έως 31/12/2022	1/1/2021 έως 31/12/2021
Ενοίκιο γραφείου	5.212	627
Κοινόχρηστες δαπάνες επενδυτικού ακινήτου	8.101	25.742
Συντήρηση επενδυτικού ακινήτου	5.650	-
Ασφάλιστρα	7.687	5.546
Αμοιβές και έξοδα δικηγόρων	11.612	4.079
Αμοιβές και έξοδα λογιστών	18.555	50.380
Αμοιβές και έξοδα ορκωτών ελεγκτών - λογιστών	12.500	16.000
Αμοιβές και έξοδα λοιπών	15.705	25.847
Φόροι - τέλη	62.980	70.246
Λοιπά έξοδα	2.061	385
Σύνολο	150.063	198.853

Στους «Λοιπούς φόρους-τέλη» συμπεριλαμβάνεται ο φόρος ακίνητης περιουσίας («ΕΝΦΙΑ»), ποσού €45.684 (2021: € 39.058).

15. Λοιπά έσοδα / έξοδα

	1/1/2022 έως 31/12/2022	1/1/2021 έως 31/12/2021
Φορολογικά πρόστιμα και προσαυξήσεις	5.443	2.618
Λοιπά έκτακτα έξοδα	4.013	-
Σύνολο λοιπών εξόδων	9.456	2.618

16. Χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα), καθαρά

	1/1/2022 έως 31/12/2022	1/1/2021 έως 31/12/2021
Χρηματοοικονομικά έσοδα		
Συναλλαγματικές διαφορές	-	376.788
Αναπροσαρμογή δανείου βάσει ΔΠΧΑ (Σημ. 10)	-	903
Σύνολο	-	377.691
	1/1/2022 έως 31/12/2022	1/1/2021 έως 31/12/2021
Χρηματοοικονομικά έξοδα		
Έξοδα και τόκοι ομολογιακού δανείου με συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 18)	344.279	146.697
Λοιπά	210	1.002
Σύνολο	344.488	147.698
Χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα), καθαρά	(344.488)	229.993

17. Φόρος εισοδήματος

Ο φόρος εισοδήματος υπολογίζεται βάσει Ν. 4799/2021 με συντελεστή 22% επί του φορολογητέου εισοδήματος.

Τα ποσά φόρων που αναγνωρίστηκαν στην κατάσταση αποτελεσμάτων της Εταιρείας, αναλύονται ως εξής:

	1/1/2022 έως 31/12/2022	1/1/2021 έως 31/12/2021
Αναβαλλόμενος φόρος (Σημ. 11)	152.934	(607.511)
Σύνολο	152.934	(607.511)

Ο φόρος επί των αποτελεσμάτων προ φόρων της Εταιρείας διαφέρει από το θεωρητικό ποσό που θα προέκυπτε χρησιμοποιώντας τον συντελεστή φόρου που ισχύει στην Ελλάδα ως εξής:

	1/1/2022 έως 31/12/2022	1/1/2021 έως 31/12/2021
Ζημίες προ φόρων	(991.311)	3.881.245
Φόρος υπολογισμένος με βάση ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές	218.088	(853.874)
Εισόδημα που δεν υπόκειται σε φόρο	(643)	78.752
Αναστροφή αναβαλλόμενου φόρου επί των φορολογικών ζημιών	(64.511)	-
Επίδραση αλλαγής φορολογικών συντελεστών	-	70.009
Αναβαλλόμενη φορολογία στις φορολογικές ζημιές	-	97.602
Σύνολο φόρου εισοδήματος	152.934	(607.511)

18. Συνδεδεμένα μέρη

18.1. Μητρική και τελικός βασικός μέτοχος

Στις 18 Δεκεμβρίου 2020 το σύνολο των μετοχών της Εταιρείας μεταβιβάστηκε στην «Mavani Holdings Limited», 100% θυγατρική της εταιρείας «Redwing S.A. SICAV-SIF-Brook Lane Special Situations Fund» με τελικό μέτοχο την «Redwing S.A. SICAV-SIF».

Οι συναλλαγές της Εταιρείας με συνδεδεμένα μέρη αφορούν κυρίως συναλλαγές με την μητρική της και με συνδεδεμένες με αυτήν εταιρείες του ομίλου της και εντάσσονται στη συνήθη επιχειρηματική της δραστηριότητα, που έχουν συνομολογηθεί με όρους αγοράς.

18.2. Υπόλοιπα με συνδεδεμένα μέρη

α) Ομολογιακό δάνειο από την τελική μέτοχο του ομίλου της «Brook Lane Special Situations Fund»

Redwing S.A.	2022	2021
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	2.561.773	11.589.644
Αποπληρωμή κεφαλαίου	-	(8.640.710)
Χρεωθέντες τόκοι χρήσης	75.412	135.605
Αποπληρωθέντες τόκοι χρήσης	-	(134.290)
Φόρος τόκων	(6.033)	(10.786)
Αναπροσαρμογή δανείου βάσει ΔΠΧΑ	-	(903)
Συναλλαγματικές διαφορές	-	(376.788)
Μεταφορά δανείου στη Mavani Holdings Limited	(2.631.152)	-
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου	-	2.561.773

Mavani Holdings Limited	2022	2021
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	2.622.999	-
Ληφθέντα δάνεια	642.000	2.620.000
Μεταφορά δανείου από Redwing SA	2.631.152	-
Αποπληρωμή κεφαλαίου	(55.000)	-
Χρεωθέντες τόκοι χρήσης	161.640	3.332
Φόρος τόκων	(34.235)	(333)
Αναχρηματοδότηση δανείου	75.273	-
Λοιπά	-	-
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου	6.043.829	2.622.999

Πληροφορίες αναφορικά με το δανεισμό της Εταιρείας παρέχονται στη σημείωση 10.

β) Δεδουλευμένοι τόκοι

	31/12/2022	31/12/2021
Redwing S.A.	-	4.326
Mavani Holdings Limited	39.724	4.139
Σύνολο	39.724	8.465

γ) Λοιπές υποχρεώσεις

	31/12/2022	31/12/2021
Mavani Holdings Limited	5.185	11.911
ΙΠΠΩΝ Α.Κ.Ε.	100.048	100.048
Σύνολο	105.233	111.959

18.3. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

α) Χρηματοοικονομικά έξοδα

	1/1/2022	1/1/2021
έως 31/12/2022	έως 31/12/2021	
Redwing S.A.	70.761	138.767
Mavani Holdings Limited	273.518	7.930
Σύνολο	344.279	146.697

19. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

α) Δεν υπάρχουν επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές καθώς και αποφάσεις δικαστικών ή διαιτητικών οργάνων που να έχουν επίπτωση στην οικονομική κατάσταση ή λειτουργία της Εταιρείας.

β) Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις 2017 – 2019 ούτε έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών που προβλέπεται από το άρθρο 82 παράγραφος 5 Ν. 2238/1994 και από το άρθρο 65Α του Ν4174/2013. Με το άρθρο 56 του Ν. 4410/3.8.2016, για τις χρήσεις από 1/1/2016 η έκδοση φορολογικού πιστοποιητικού έγινε προαιρετική. Οι φόροι που ενδεχομένως προκύψουν σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο για τις ανωτέρω χρήσεις δεν είναι εφικτό να προβλεφθούν και για τον λόγο αυτό δεν έχει διενεργηθεί πρόβλεψη στις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Για τις χρήσεις που έληξαν την 31 Δεκεμβρίου 2019, 2020 και 2021, η Εταιρεία ελέγχθηκε σύμφωνα με το Ν.4174/2013 και έλαβε Έκθεση φορολογικής συμμόρφωσης από την Deloitte Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών χωρίς επιφύλαξη.

Για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022 ο φορολογικός έλεγχος της Εταιρείας ήδη διενεργείται από την Deloitte Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών. Ο έλεγχος ευρίσκεται σε εξέλιξη και αναμένεται να ολοκληρωθεί μετά την υπογραφή των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, εντούτοις από την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου, η Διοίκηση της Εταιρείας δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν από αυτές που καταχωρήθηκαν και που απεικονίζονται στις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Σύμφωνα με την ΠΟΛ 1006/5.1.2016 δεν εξαιρούνται από τη διενέργεια τακτικού φορολογικού ελέγχου από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές οι επιχειρήσεις για τις οποίες εκδίδεται φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επιφυλάξεις για παραβάσεις της φορολογικής νομοθεσίας. Συνεπώς οι φορολογικές αρχές είναι δυνατόν να επανέλθουν και να διενεργήσουν το δικό τους φορολογικό έλεγχο. Ωστόσο εκτιμάται από τη Διοίκηση της Εταιρείας ότι τα αποτελέσματα από τέτοιους μελλοντικούς ελέγχους από τις φορολογικές αρχές αν τελικά πραγματοποιηθούν δεν θα έχουν σημαντική επίπτωση στην οικονομική θέση της Εταιρείας.

γ) Στις 28 Δεκεμβρίου 2022 με απόφαση του Δ.Σ. και σύμφωνα με το άρθρο 100 του Ν. 4548/2018, η Εταιρεία εγγυήθηκε να εξασφαλίσει την εκπλήρωση όλων των υποχρεώσεων που απορρέουν από την έκδοση των ομολογιακών δανείων, τις απαιτήσεις υπό χρηματοδότηση και τη συμφωνία αντιστάθμισης, οι οποίες συμπεριλαμβάνουν εμπράγματα εξασφαλίσεις και προσημείωση υποθήκης επί των επενδυτικών ακινήτων, με την έκδοση της 1ης ομολογίας για τις κάτωθι εταιρείες:

1. Amadeus Investment Properties Μονοπρόσωπη Α.Ε. (ομολογιακό δάνειο ύψους € 37.024.000)
2. Bracer Investment Properties II Μονοπρόσωπη Α.Ε. (ομολογιακό δάνειο ύψους € 116.270.525)
3. Amadeus Holdings Μονοπρόσωπη Α.Ε. (ομολογιακό δάνειο ύψους € 83.000.000)
4. Ίπλων Μονοπρόσωπη Α.Κ.Ε. (ομολογιακό δάνειο ύψους € 15.729.475)

Συγκεκριμένα, οι εμπράγματα εξασφαλίσεις αφορούν:

- Ενέχυρο επί των λογαριασμών συναλλαγής
- Εκχώρηση λόγω ενεχύρου απαιτήσεων που απορρέουν από ασφαλιστήρια συμβόλαια
- Εκχώρηση λόγω ενεχύρου μελλοντικών απαιτήσεων από συναφθισόμενες συμβάσεις μισθώσεως του επενδυτικού ακινήτου
- Σύμβαση εκχώρηση απαιτήσεων από ενδοομιλικά δάνεια
- Ενέχυρο μετοχών
- Σύμβαση εκχώρηση απαιτήσεων από συμφωνίες αντιστάθμισης

Επί του επενδυτικού ακινήτου της Εταιρείας υπάρχει προσημείωση υποθήκης ύψους € 5.980.000 αναφορικά με τις απαιτήσεις από χρηματοδότηση, όπως ορίζεται στο πρόγραμμα δανείου και προσημείωση υποθήκης ύψους € 525.329 αναφορικά με τις απαιτήσεις υπό συμφωνία αντιστάθμισης (σημείωση 10 και 20).

20. Γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς

α) Στις 4 Ιανουαρίου 2023, η Εταιρεία έλαβε το συνολικό ποσό των €4.600.000, σε συνέχεια της σύναψης σύμβασης ομολογιακού δανείου με την τράπεζα «Eurobank Α.Ε.», όπως αναφέρεται στη σημείωση 10.

β) Με την 14 Φεβρουαρίου 2023 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου χορηγήθηκε προσημείωση επί του ακινήτου της Εταιρείας ποσού ύψους:

- i) € 107.900.000, πλέον τόκων και εξόδων υπερ της «Τράπεζας Eurobank Α.Ε.» προς εξασφάλιση του ομολογιακού δανείου που σύναψε η συνδεδεμένη εταιρεία «Amadeus» με την τράπεζα, καθώς και ποσό ύψους € 1.950.000, πλέον τόκων και εξόδων υπερ της «Τράπεζας Eurobank Α.Ε.» προς εξασφάλιση των συμβάσεων αντιστάθμισης κινδύνου της συνδεδεμένης εταιρείας.
- ii) € 151.151.683, πλέον τόκων και εξόδων υπερ της «Τράπεζας Eurobank Α.Ε.» προς εξασφάλιση του ομολογιακού δανείου που σύναψε η συνδεδεμένη εταιρεία «Bracer Investment Property I Μον. Α.Ε.» με την τράπεζα, καθώς και ποσό ύψους € 13.278.332, πλέον τόκων και εξόδων υπερ της «Τράπεζας Eurobank Α.Ε.» προς εξασφάλιση των συμβάσεων αντιστάθμισης κινδύνου της συνδεδεμένης εταιρείας.
- iii) € 20.448.318, πλέον τόκων και εξόδων υπερ της «Τράπεζας Eurobank Α.Ε.» προς εξασφάλιση του ομολογιακού δανείου που σύναψε η συνδεδεμένη εταιρεία «Ιπλων Μον. Α.Κ.Ε.» με την τράπεζα, καθώς και ποσό ύψους € 1.796.338, πλέον τόκων και εξόδων υπερ της «Τράπεζας Eurobank Α.Ε.» προς εξασφάλιση των συμβάσεων αντιστάθμισης κινδύνου της συνδεδεμένης εταιρείας.
- iv) € 5.980.000, πλέον τόκων και εξόδων υπερ της «Τράπεζας Eurobank Α.Ε.» προς εξασφάλιση του ομολογιακού δανείου που σύναψε η συνδεδεμένη εταιρεία «Σώσορος Μον. Α.Κ.Ε.» με την τράπεζα, καθώς και ποσό ύψους € 525.329, πλέον τόκων και εξόδων υπερ της «Τράπεζας Eurobank Α.Ε.» προς εξασφάλιση των συμβάσεων αντιστάθμισης κινδύνου της συνδεδεμένης εταιρείας.
- v) € 48.131.200, πλέον τόκων και εξόδων υπερ της «Τράπεζας Eurobank Α.Ε.» προς εξασφάλιση του ομολογιακού δανείου που σύναψε η συνδεδεμένη εταιρεία «Amadeus Holdings Μον. Α.Ε.» με την τράπεζα.

Οι προσημειώσεις συσχετίζονται με το κοινό ομολογιακό δάνειο που σύναψε η Εταιρεία και οι αναφερόμενες συνδεδεμένες εταιρείες με την «Τράπεζας Eurobank Α.Ε.» στις 28 Δεκεμβρίου 2022 (σημειώσεις 10 και 19).

γ) Με απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης στις 4 Ιανουαρίου 2023, αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου με κεφαλαιοποίηση μέρους του αποθεματικού της διαφοράς από την έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο έως του ποσού των € 2.080.000 και η ταυτόχρονη μείωση του μετοχικού κεφαλαίου έως του ποσού των € 1.980.000. Βάσει των ανωτέρω, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται στο ποσό των € 100.000 διαιρούμενο σε 10.000 κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας € 10 η κάθε μία.

δ) Η Εταιρεία επέλεξε συγκεκριμένα μισθώματα να υπάγονται πλέον σε Φ.Π.Α. έναντι του χαρτοσήμου.

Μετά και των ανωτέρω, δεν υπάρχουν μεταγενέστερα της 31 Δεκεμβρίου 2022 γεγονότα, που να αφορούν την Εταιρεία, στα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.

Αθήνα, 12 Απριλίου 2023

Ο Πρόεδρος & Διευθύνων
Σύμβουλος

Francis Aziz

Αρ. Διαβ.

Ο Προϊστάμενος Λογιστηρίου

Ευάγγελος Μαυρογιάννης

ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ 0085923

Μέλος Διοικ. Συμβουλίου

Κουκουλάκης Βασίλειος -
Ιωάννης

Α.Δ.Τ.



PwC ACCOUNTING A.E.

ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ 1494

Έκθεση ανεξάρτητου ορκωτού ελεγκτή λογιστή

Προς τον Μέτοχο της Εταιρείας «ΣΩΣΟΡΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ»

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη με επιφύλαξη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας «ΣΩΣΟΡΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων και λοιπού συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Κατά τη γνώμη μας, εκτός από τις πιθανές επιπτώσεις του θέματος που μνημονεύεται στην παράγραφο της έκθεσής μας “Βάση για γνώμη με επιφύλαξη”, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της Εταιρείας κατά την 31^η 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.

Βάση για γνώμη με επιφύλαξη

Οι φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρείας δεν έχουν εξετασθεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις από 2017 έως 2019. Ως εκ τούτου τα φορολογικά αποτελέσματα των χρήσεων αυτών δεν έχουν καταστεί οριστικά. Η Εταιρεία δεν έχει προβεί σε εκτίμηση των πρόσθετων φόρων και των προσαυξήσεων που πιθανόν καταλογιστούν σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο και δεν έχει σχηματίσει σχετική πρόβλεψη για αυτή την πιθανή υποχρέωση. Από τον έλεγχό μας δεν κατέστη εφικτό να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για την εκτίμηση του ύψους της πρόβλεψης που τυχόν απαιτείται να σχηματιστεί.

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ) όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στην ενότητα της έκθεσής μας “Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων”. Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία, καθόλη τη διάρκεια του διορισμού μας, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών, όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα και έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας και του προαναφερόμενου Κώδικα Δεοντολογίας. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για γνώμη με επιφύλαξη.

Ευθύνες της διοίκησης επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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

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

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις, στο 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, όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, θα εντοπίζει πάντα ένα ουσιώδες σφάλμα, όταν αυτό υπάρχει. Σφάλματα δύναται να προκύψουν από απάτη ή από λάθος και θεωρούνται ουσιώδη όταν, μεμονωμένα ή αθροιστικά, θα μπορούσε εύλογα να αναμένεται ότι θα επηρέαζαν τις οικονομικές αποφάσεις των χρηστών, που λαμβάνονται με βάση αυτές τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

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

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.
- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό τη διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη Διοίκηση.
- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από τη διοίκηση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το 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 χρηματοοικονομικών 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.

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων – Συνέχεια

- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

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

Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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

- α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31.12.2022.
- β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την εταιρεία «ΣΩΣΟΡΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου εκτός από τις πιθανές επιπτώσεις του θέματος που περιγράφεται στην παράγραφο Βάση για γνώμη με επιφύλαξη της έκθεσης ελέγχου.

Αθήνα, 12 Απριλίου 2023

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Ελένη Χριστίνα Κρανιώτη

Αρ. Μ. ΣΟΕΛ 54871

Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

Φραγκοκκλησιάς 3α & Γρανικού, 151 25 Μαρούσι

Αρ. Μ. ΣΟΕΛ: Ε 120



This document has been prepared by Deloitte Certified Public Accountants Societe Anonyme.

Deloitte Certified Public Accountants Societe Anonyme, a Greek company, registered in Greece with registered number 0001223601000 and its registered office at Marousi, Attica, 3a Fragkokklisias & Granikou str., 151 25, is one of the Deloitte Central Mediterranean S.r.l. ("DCM") countries. DCM, a company limited by guarantee registered in Italy with registered number 09599600963 and its registered office at Via Tortona no. 25, 20144, Milan, Italy is one of the Deloitte NSE LLP geographies. Deloitte NSE LLP is a UK limited liability partnership and member firm of DTTL, a UK private company limited by guarantee.

DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL, Deloitte NSE LLP and Deloitte Central Mediterranean S.r.l. do not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more about our global network of member firms.