Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2023.11.15 14:59:04 EET
Reason: Automated Registration Process by Greek General Business Registry
Location: Athens

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

Αρμόδια Υπηρεσία ΓΕΜΗ: ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

Τηλέφωνο: 2103604815-9

E-mail: info@acci.gr

Αθήνα,15/11/2023

Αριθ. Πρωτ.:3121981

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **EUROASSET ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**, το διακριτικό τίτλο _____ και αριθμό ΓΕΜΗ **003816301000**.

Την **15/11/2023** καταχωρήθηκαν αυτοματοποιημένα στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) τα κατωτέρω στοιχεία:

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 3878071 οι εγκεκριμένες από την 30/10/2023 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 3878072 η από 30/10/2023 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 προιόν αυτοματοποιημένης καταχώρισης δυνάμει της διάταξης του άρθρου 26 του ν.4919/2022 με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου.

EUROASSET ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΕ

ΕΔΡΑ : ΕΛΑΙΩΝ 59, ΝΕΑ ΚΗΦΙΣΙΑ, ΑΘΗΝΑ

ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ.: 3816301000

ΕΤΗΣΙΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

ΤΗΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022

Χρήση από 1 Ιανουαρίου 2022 μέχρι 31 Δεκεμβρίου 2022

Σύμφωνα με τα

Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα Ν.4308/2014 (ΕΛΠ)

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου προς την Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση	3
Ισολογισμός της 31ης Δεκεμβρίου 2022	7
Κατάσταση αποτελεσμάτων της χρήσεως 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2022	8
Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων	9
Έκθεση ελέγχου ανεξάρτητου ορκωτού ελεγκτή λογιστή	20

Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου προς την Τακτική Γενική Συνέλευση του Μετόχου της Εταιρίας EUROASSET ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΕ για τα πεπραγμένα της 23ης εταιρικής χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2022.

Κύριοι μέτοχοι,

Με την ευκαιρία της κατάθεσης για έγκριση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της EUROASSET ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΕ (η «Εταιρία»), σας παρουσιάζουμε την παρούσα έκθεσή μας, για την εταιρική χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2022.

ΓΕΝΙΚΑ

Η παρούσα εταιρική χρήση είναι η 23η κατά σειρά και περιλαμβάνει την χρονική περίοδο από 1 Ιανουαρίου 2022 έως και 31 Δεκεμβρίου 2022.

Κατά τη διάρκεια της χρήσης αυτής, οι δραστηριότητες της Εταιρίας υπήρξαν σύμφωνες με την ισχύουσα νομοθεσία και τους σκοπούς της όπως ορίζονται από το καταστατικό της.

Ο Ισολογισμός και η Κατάσταση Αποτελεσμάτων της ανωτέρω χρήσης όπως υποβάλλονται στη Γενική Συνέλευση του Μετόχου, καθώς και το Προσάρτημα, προκύπτουν από τα βιβλία και στοιχεία της Εταιρίας και συντάχθηκαν σύμφωνα με το νόμο 4308/2014, στο εξής Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα ή ΕΛΠ.

Το Διοικητικό Συμβούλιο (εφεξής ΔΣ) επιχειρώντας μια γενική τοποθέτηση επί των εργασιών της Εταιρίας, των στοιχείων του Ισολογισμού και της Κατάστασης Αποτελεσμάτων της κρινόμενης χρήσης, σας γνωρίζει τα παρακάτω:

ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ

Πάγια
Το ποσό των παγίων συμπεριλαμβανομένου του υπό κεφαλαιοποίηση κόστους ανέγερσης πολυτελούς οικίας στην Πάρο, του υπό κεφαλαιοποίηση κόστους κτήσης αγροτεμαχίου με οικία στην περιοχή της Πάρου καθώς και του κόστους εσωτερικής διαμόρφωσης και αλλαγής χρήσης του ακινήτου στην περιοχή της Κυψέλης, ανήλθαν κατά την 31.12.2022 μετά από αποσβέσεις σε 12.224.842,22 € (κατά την 31.12.2021 ανήλθε σε 9.586.659,60 €).

Λοιπά
Οι λοιπές απαιτήσεις που παρουσιάζονται επί του ενεργητικού αφορούν ποσά δοσμένων εγγυήσεων σε πάροχο ηλεκτρικής ενέργειας καθώς και προκαταβολές σε εργολάβους έναντι πιστοποίησης εργασιών επί ανέγερσης ακινήτων.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ

Μετοχικό κεφάλαιο
Το μετοχικό κεφάλαιο κατά την 31.12.2022 ανήλθε σε 13.565.437 €, διαιρούμενο σε 163.439 ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας 83 € έκαστης και είναι πλήρως καταβεβλημένο.

ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΧΡΗΣΗΣ

Κύκλος εργασιών
Τα έσοδα της Εταιρίας από εκμίσθωση ακινήτων αυξήθηκαν σε ποσοστό 63,58 % σε σχέση με τα αντίστοιχα της προηγουμένης χρήσης (από 281.395,21 € το 2021 ανήλθαν σε 460.324,94 το 2022).

Λειτουργικά έξοδα
Τα λειτουργικά έξοδα της Εταιρίας για την χρήση 2022 ανήλθαν σε 742.282,56 €, συμπεριλαμβανομένου κόστους απόσβεσης πάγιων περιουσιακών στοιχείων, ενώ για το 2021 ανήλθαν σε € 398.378,73 €.

Χρηματοοικονομικά έσοδα /έξοδα
Τα χρηματοοικονομικά έξοδα της Εταιρίας ανήλθαν σε 47.745,81 €..

Αποτελέσματα χρήσεως
Η επιβάρυνση του κόστους απόσβεσης των πάγιων περιουσιακών στοιχείων, επηρεάζει αρνητικά τα αποτελέσματα της τρέχουσας χρήσης και οι ζημίες αυτής ανήλθαν σε 329.703,43 €.

Αριθμοδείκτες
Για την πληρέστερη παρουσίαση των εργασιών της Εταιρίας σας παρουσιάζουμε τους ακόλουθους δείκτες.

Δείκτες Οικονομικής Διάρθρωσης	2022	2021
Κυκλοφορούν ενεργητικό / Σύνολο ενεργητικού	2,93%	4,04%
Ίδια κεφάλαια / Σύνολο υποχρεώσεων	717,41%	485,66%
Κυκλοφορούν ενεργητικό / Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	24,42%	24,08%
Καθαρά αποτελέσματα προ φόρων / Πωλήσεις	-71,62%	-42,90%

Ακολουθούμενες βασικές λογιστικές αρχές
Για την κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της χρήσης 2022, ήτοι Ισολογισμός, Κατάσταση Αποτελεσμάτων, και Προσάρτημα, εφαρμόστηκαν οι λογιστικές αρχές που προβλέπονται από τα ΕΛΠ αναλυτική παρουσίαση των οποίων γίνεται στο κεφάλαιο ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ υποκεφάλαιο 3.

Τέλος, σας αναφέρουμε ότι:

- Δεν υπήρξε δραστηριότητα της Εταιρίας, κατά την χρήση 2022 στους τομείς της έρευνας και της ανάπτυξης.
- Η Εταιρία δεν διαθέτει υποκαταστήματα.
- Δεν υπήρχαν ίδιες μετοχές κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022.

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

Την κλειόμενη χρήση, το κεφάλαιο κίνησης της Εταιρίας (βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις – κυκλοφορούντα στοιχεία του Ενεργητικού) κατέστη αρνητικό. Αυτό οφείλεται κατά κύριο λόγο στις βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρίας. Πιο συγκεκριμένα, δεν τηρήθηκαν οι χρηματοοικονομικοί δείκτες των τριών ομολογιακών δανείων από την Εθνική Τράπεζα και για το λόγο αυτό το μακροπρόθεσμο μέρος έχει συμπεριληφθεί στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις. Η Εταιρία έχει αιτηθεί από την τράπεζα τη λήψη waiver σχετικά με την μη τήρηση των καθορισμένων από την σύμβαση του Ομολογιακού δανείου χρηματοοικονομικών δεικτών για την χρήση του 2022. Η Διοίκηση εκτιμά ότι η έκβαση του αιτήματος προς την τράπεζα για την λήψη του waiver θα είναι θετική, όπως αντίστοιχα ελήφθη και για την χρήση του 2021. Η Εταιρία μετά από επικοινωνία με την τράπεζα έχει επιβεβαιώσει ότι η μη τήρηση των καθορισμένων από την σύμβαση του Ομολογιακού δανείου χρηματοοικονομικών δεικτών για την χρήση του 2022 δεν συνιστά λόγο καταγγελίας της σύμβασης. Επίσης σημειώνεται ότι η Εταιρία έχει την χρηματοοικονομική υποστήριξη του μοναδικού μετόχου της και πιο συγκεκριμένα εντός του 2022 έγιναν αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου συνολικής αξίας 3.578.047 €. Τέλος, εντός του 2023, έχουν ήδη πραγματοποιηθεί εφτά αυξήσεις Μετοχικού Κεφαλαίου, συνολικού ποσού 4.670.327 €.

Εντός του 2023 αναμένεται περαιτέρω αύξηση των εσόδων κατά ποσό € 180 χιλιάδων από την εμπορική εκμετάλλευση των υφιστάμενων καθώς και υπό ανέγερση ακινήτων της Πάρου, την εκμετάλλευση του ακινήτου στο Ψυχικό καθώς και την εκμετάλλευση του ακινήτου στην Κυψέλη. Το 2024, τα έσοδα από την εκμετάλλευση των ακινήτων, προβλέπεται να κυμανθούν στο ίδιο επίπεδο με τα έσοδα του 2023.

Διαχείριση κινδύνων

Η Εταιρία παρακολουθεί και εξετάζει μέσω των οργάνων της, τη διαχείριση των κινδύνων και την έκθεση της Εταιρίας στους κινδύνους αυτούς.

1. Συναλλαγματικός κίνδυνος

Η Εταιρία δεν αντιμετωπίζει κίνδυνο από τη μεταβολή των τιμών του συναλλάγματος, μιας και διενεργεί περιορισμένου εύρους συναλλαγές σε ξένο νόμισμα.

2. Κίνδυνος ρευστότητας

Ως κίνδυνος ρευστότητας ορίζεται το ενδεχόμενο αδυναμίας της Εταιρίας να αποπληρώσει πλήρως ή εγκαίρως τις τρέχουσες και μελλοντικές υποχρεώσεις της. Η Εταιρία έχει τη δυνατότητα να αντιμετωπίσει τον κίνδυνο αυτό μέσω των αναγκαίων διαθεσίμων που διαθέτει, των ανοιχτών γραμμών ρευστότητας και τις αυξήσεις Μετοχικού Κεφαλαίου οι οποίες πραγματοποιούνται από το μοναδικό μέτοχό της όποτε απαιτείται.

Περιβαλλοντικά ζητήματα

Έχουν εκπληρωθεί όλες οι υποχρεώσεις, τυπικές και ουσιαστικές που υπαγορεύονται από την Ελληνική Νομοθεσία, όσον αφορά Περιβαλλοντικά θέματα.

Εργασιακά ζητήματα

Έχουν εκπληρωθεί όλες οι υποχρεώσεις, τυπικές και ουσιαστικές που υπαγορεύονται από την Ελληνική Νομοθεσία, όσον αφορά θέματα Εργατικά. Οι εργασιακές σχέσεις βρίσκονται σε πολύ καλό επίπεδο, αφού η διαμόρφωσή τους, πέραν των προβλεπόμενων από τις σχετικές διατάξεις της εργατικής νομοθεσίας, βασίζεται πάνω στο σεβασμό των ανθρώπινων δικαιωμάτων και των εργασιακών ελευθεριών, πάνω στην ανάπτυξη πνεύματος αμοιβαίας εμπιστοσύνης, κατανόησης και συνεργασίας, καθώς και στη καθιέρωση πολιτικών Διοίκησης ανθρώπινου δυναμικού που καθορίζουν με σαφή και αμερόληπτο τρόπο όλα τα θέματα προσλήψεων, μετακινήσεων, προαγωγών, εκπαίδευσης, αμοιβών, πρόσθετων παροχών, αδειών και απουσιών.

ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΤΟΥ ΤΕΛΟΥΣ ΧΡΗΣΕΩΣ

Εντός του 2023 πραγματοποιήθηκαν εφτά αυξήσεις Μετοχικού Κεφαλαίου την 30/01/2023, 30/03/2023, 26/05/2023, την 15/06/2023 την 05/07/2023, 04/08/2023 και την 20/09/2023 συνολικού ποσού € 4.670.327.
Εντός του 2023, πραγματοποιήθηκε αγορά ακινήτου 245,25 τ.μ επί εξ αδιαίρετου αγροτεμαχίου έκτασης 9.496 τ.μ με ποσοστό συνιδιοκτησίας 60%, στη Πάρο, περιοχή Σάντα Μαρία αξίας Ευρώ 2.486.330,00.
Εντός του 2023, η TOWERVIEW ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΚΕ, στην οποία η EUROASSET ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Α.Ε, συμμετέχει με ποσοστό 100% επί του εταιρικού κεφαλαίου, προχώρησε σε δυο (2) αυξήσεις κεφαλαίου συνολικού ποσού 390.540 € και συγκεκριμένα στις 11/04/2023 ποσό 13.000 € και 26/05/2023 ποσό 377.540 €.

Κατόπιν τούτων σας καλούμε κ. Μέτοχε όπως:

1. Εγκρίνετε την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης και τις λοιπές χρηματοοικονομικές καταστάσεις της κλειόμενης χρήσεως από 01.01.2022 έως 31.12.2022.

2. Απαλλάξετε τους Ορκωτούς Ελεγκτές της Εταιρίας από κάθε ευθύνη αποζημίωσης για τα πεπραγμένα της χρήσεως 2022, σύμφωνα με το Νόμο αλλά και το καταστατικό της Εταιρίας και εγκρίνετε τη συνολική διαχείριση.

Τέλος, ευχαριστούμε για την εμπιστοσύνη που έχετε επιδείξει προς τα μέλη του ΔΣ.

Μετά τιμής,

Κηφισιά, 29/09/2023

Ο Πρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος	Ο Αντιπρόεδρος	Ο Λογιστής
Γιώργος Ρόκας	Γιώργος Ξαγοράρης	Αγαπητός Καπελές
ΑΔΤ ΑΒ 287690	ΑΔΤ ΑΖ 532994	Αρ.Αδ. 69652

Ισολογισμός της 31ης Δεκεμβρίου 2022

	Σημειωση		31.12.2022		31.12.2021
Περιουσιακά στοιχεία					
Πάγια	**4.3**		14.440.665,22		11.500.661,14
Μείον: Αποσβεσμένα	**4.3**	- 2.215.823,00		- 1.914.001,54	
Λογιστική Αξία Παγιών	**4.3**		12.224.842,22		9.586.659,60
Συμμετοχές	**4.25**		507.075,00		0,00
Απαιτήσεις			817,77		422,25
Λοιπά			351.486,41		364.046,50
Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα			31.707,44		39.297,85
Σύνολο ενεργητικού			***13.115.928,84***		***9.990.426,20***
Καθαρή θέση και υποχρεώσεις					
Κεφάλαια και αποθεματικά	**4.7**		11.511.361,17		8.284.573,88
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			31.999,10		29.200,00
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	**4.8**		1.572.568,57		1.676.652,32
Σύνολο καθαρής θέσης και υποχρεώσεων			***13.115.928,84***		***9.990.426,20***

Οι σημειώσεις στις σελίδες 9 έως 19 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση αποτελεσμάτων της χρήσεως 1ης Ιανουαρίου – 31ης Δεκεμβρίου 2022

	Σημείωση	2022	2021
Κύκλος εργασιών (καθαρός)	**4.16**	460.324,94	281.395,21
Παροχές σε εργαζόμενους	**4.16**	-70.087,17	-57.715,87
Αποσβέσεις ενσωμάτων παγίων και άϋλων στοιχείων	**4.16**	-301.821,46	-161.675,11
Λοιπά έξοδα και ζημιές	**4.16**	-370.373,93	-178.987,75
Τόκοι και συναφή κονδύλια (καθαρό ποσό)	**4.16**	-47.745,81	-3.756,45
Αποτέλεσμα (ζημίες) προ φόρων		**-329.703,43**	**-120.739,97**
Φόροι	**4.17**	0,00	0,00
Αποτέλεσμα (ζημίες) περιόδου μετά από φόρους		**-329.703,43**	**-120.739,97**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 9 έως 19 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

1.ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

Η " **EUROASSET ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Α.Ε.**" (η Εταιρία) ιδρύθηκε το 1999. Η έδρα της Εταιρίας βρίσκεται στην Ελλάδα επί της οδού Ελαιών 59, στη Νέα Κηφισιά, Τ.Κ.14564.

Η Εταιρία έχει αριθμό Γενικού Εμπορικού Μητρώου 3816301000 και η διάρκειά της ορίστηκε έως το 2048.

Ο σκοπός της Εταιρίας είναι:

Η άσκηση πάσης φύσεως επιχειρηματικής δραστηριότητας σχετικά με την αγορά, εκμετάλλευση και πώληση ακινήτων, ιδία εκμίσθωση ή μίσθωση αυτών και λοιπών συναφών ή άλλων τρόπων εκμεταλλεύσεως αυτών.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί σε πλήρη συμφωνία με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα που προβλέπονται από τον Ν. 4308/2014 (εφεξής ΕΛΠ). Σύμφωνα με τον Ν. 4308/2014 η Εταιρία έχει ενταχθεί στην κατηγορία Πολύ Μικρή. Κατά συνέπεια έχει καταρτίσει συνοπτικό Ισολογισμό και Κατάσταση Αποτελεσμάτων Χρήσης βάσει της παραγράφου 7 του άρθρου 16 του Ν. 4308/2014.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις αφορούν την περίοδο 1.1.2022 έως 31.12.2022, εγκρίθηκαν με απόφαση Διοικητικού Συμβουλίου (εφεξής ΔΣ) της 29 Σεπτεμβρίου 2023 και τελούν υπό την οριστική έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης του μετόχου.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί με την παραδοχή της συνέχισης των δραστηριοτήτων της Εταιρίας.

Η Εταιρία δεν τελεί υπό εκκαθάριση.

2. ΣΥΝΕΧΙΣΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί στη βάση της συνεχιζόμενης επιχειρηματικής δραστηριότητας (Going concern basis), καθώς αξιολογώντας όλα τα δεδομένα, η Διοίκηση θεωρεί ότι η Εταιρία θα έχει επαρκή χρηματοδότηση για να εξυπηρετηθούν οι χρηματοδοτικές και λειτουργικές της ανάγκες στο άμεσο μέλλον.

Συγκεκριμένα, για την κλειόμενη χρήση, το κεφάλαιο κίνησης της Εταιρίας (βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις – κυκλοφορούντα στοιχεία του Ενεργητικού) κατέστη αρνητικό. Αυτό οφείλεται κατά κύριο λόγο στις βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρίας κατά την κλειόμενη χρήση. Πιο συγκεκριμένα, δεν τηρήθηκαν οι χρηματοοικονομικοί δείκτες του ομολογιακού δανείου και για το λόγο αυτό το μακροπρόθεσμο μέρος έχει συμπεριληφθεί στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις. Η Εταιρία μετά από επικοινωνία με την τράπεζα έχει επιβεβαιώσει ότι η μη τήρηση των καθορισμένων από την σύμβαση του Ομολογιακού δανείου χρηματοοικονομικών δεικτών για την χρήση του 2022 δεν συνιστά λόγο καταγγελίας της σύμβασης Επίσης σημειώνεται ότι η Εταιρία έχει την χρηματοοικονομική υποστήριξη του μοναδικού μετόχου της και πιο συγκεκριμένα εντός του 2022 έγιναν αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου συνολικής αξίας 3.578.047 €. Εντός του 2023, έχουν πραγματοποιηθεί εφτά αυξήσεις Μετοχικού Κεφαλαίου, συνολικού ποσού 4.670.327 €. Η πρόθεση του μοναδικού μετόχου της είναι να στηρίξει την Εταιρία και με επιπλέον αυξήσεις Μετοχικού Κεφαλαίου, αν αυτές απαιτηθούν.

3. ΒΑΣΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ

Γενικά

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση το ιστορικό κόστος. Οι σημαντικές λογιστικές πολιτικές οι οποίες έχουν χρησιμοποιηθεί στην κατάρτιση αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων συνοψίζονται παρακάτω. Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ.

Οι προβλέψεις του Ν.4308/2014 εφαρμόζονται ανάλογα με την κατηγοριοποίηση της Εταιρίας ως προς το μέγεθός της. Σύμφωνα με τον Ν.4308/2014, η Εταιρία κατατάσσεται στις «πολύ μικρές» επιχειρήσεις.

Η σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων προϋποθέτει την άσκηση κρίσης και τη διενέργεια εκτιμήσεων από τη Διοίκηση, τα οποία επηρεάζουν την εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών, τα αναγνωριζόμενα ποσά των εσόδων, εξόδων, περιουσιακών στοιχείων, υποχρεώσεων και γνωστοποιήσεων. Αυτές οι εκτιμήσεις και παραδοχές βασίζονται στην εμπειρία του παρελθόντος και σε λοιπούς παράγοντες που θεωρείται ότι είναι εύλογα για τις περιστάσεις. Τα πραγματικά γεγονότα όμως, μπορεί να διαφέρουν από αυτές τις εκτιμήσεις. Οι εκτιμήσεις και οι σχετικές παραδοχές επανεκτιμώνται σε συνεχή βάση.

Οι περιοχές που αφορούν περίπλοκες συναλλαγές και εμπεριέχουν μεγάλο βαθμό υποκειμενικότητας, ή οι υποθέσεις και εκτιμήσεις που είναι σημαντικές για τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας αναφέρονται στην Σημείωση 4. Η Εταιρία, για τα επιμέρους στοιχεία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, εφαρμόζει τις ακόλουθες λογιστικές αρχές και μεθόδους, στα πλαίσια της βασικής αρχής του δεδουλευμένου.

3.1 Ενσώματα και άυλα πάγια στοιχεία / Επενδυτικά ακίνητα

α) Αρχική αναγνώριση

Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία και τα επενδυτικά ακίνητα καταχωρούνται αρχικά στο κόστος κτήσεως, το οποίο περιλαμβάνει κάθε δαπάνη που απαιτείται για να έλθει το στοιχείο στην παρούσα κατάσταση ή θέση ή επιδιωκόμενη χρήση.

β) Μεταγενέστερη αποτίμηση

Μεταγενέστερα της αρχικής καταχωρίσεως, τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία και τα επενδυτικά ακίνητα αποτιμώνται στο αποσβέσιμο κόστος (αρχικό κόστος κτήσεως, πλέον κάθε μεταγενέστερη δαπάνη που πληροί τον ορισμό του περιουσιακού στοιχείου), μείον σωρευμένες αποσβέσεις και ζημίες απομείωσης. Ειδικότερα, στα πάγια περιλαμβάνονται, μεταξύ άλλων:

α) Οι δαπάνες βελτίωσης παγίων.

β) Οι δαπάνες επισκευής και συντήρησης, μόνο όταν εμπίπτουν στον ορισμό του περιουσιακού στοιχείου. Σε κάθε άλλη περίπτωση, οι σχετικές δαπάνες αναγνωρίζονται ως έξοδο.

3.2 Αποσβέσεις παγίων

Η αξία των παγίων περιουσιακών στοιχείων που έχουν περιορισμένη ωφέλιμη ζωή υποβάλλεται σε απόσβεση. Η απόσβεση αρχίζει όταν το περιουσιακό στοιχείο είναι έτοιμο για τη χρήση για την οποία προορίζεται και υπολογίζεται με βάση την εκτιμώμενη ωφέλιμη οικονομική ζωή του.

Οι αποσβέσεις διενεργήθηκαν με τη σταθερή μέθοδο με συντελεστές τους οποίους η Διοίκηση της Εταιρίας επέλεξε με βάση την ωφέλιμη οικονομική ζωή του παγίου.

Οι συντελεστές που χρησιμοποιήθηκαν κατά κατηγορία παγίων έχουν ως εξής:

- Κτίρια 25 χρόνια
- Έπιπλα και Λοιπός εξοπλισμός 10 χρόνια

Οι υπολειμματικές αξίες και οι ωφέλιμες ζωές των ενσώματων παγίων και τα επενδυτικά ακίνητα υπόκεινται σε επανεξέταση σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού.

3.3 Απομείωση παγίων

Η Διοίκηση εξετάζει τη λογιστική αξία των ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων και των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρίας, προκειμένου να διαπιστώσει αν υφίσταται ένδειξη απομείωσής τους. Αν υπάρχει τέτοια ένδειξη, γίνεται εκτίμηση της ανακτήσιμης αξίας του περιουσιακού στοιχείου έτσι ώστε να καθοριστεί το ύψος της ζημιάς από την απομείωση της αξίας του (αν συντρέχει τέτοια περίπτωση). Ο έλεγχος απομείωσης γίνεται στο τέλος κάθε περιόδου αναφοράς. Ανακτήσιμη αξία ενός περιουσιακού στοιχείου είναι η μεγαλύτερη αξία μεταξύ της εύλογης αξίας του μείον τα έξοδα για να πραγματοποιηθεί η πώλησή του και της αξίας χρήσης του. Αν η ανακτήσιμη αξία ενός περιουσιακού στοιχείου ή μιας μονάδας δημιουργίας ταμειακών ροών εκτιμάται ότι είναι μικρότερη από το αναπόσβεστο υπόλοιπό του, το υπόλοιπο αυτό μειώνεται μέχρι την ανακτήσιμη αξία του. Η ζημιά απομείωσης της αξίας του αναγνωρίζεται απευθείας ως έξοδο, στα αποτελέσματα της χρήσης. Όταν, μεταγενέστερα, η ζημιά απομείωσης αντιστρέφεται, η λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου ή της μονάδας δημιουργίας ταμειακών ροών αυξάνεται μέχρι την αναθεωρημένη εκτιμώμενη ανακτήσιμη αξία του, έτσι ώστε το αυξημένο αυτό λογιστικό υπόλοιπο που θα προσδιορισθεί να μην ξεπερνά εκείνο το λογιστικό υπόλοιπο που θα είχε προσδιορισθεί αν δεν είχε αναγνωρισθεί καμία ζημιά απομείωσης αξίας του περιουσιακού στοιχείου τις προηγούμενες χρήσεις. Η ως άνω αντιστροφή της ζημιάς απομείωσης αναγνωρίζεται απευθείας ως έσοδο, στα αποτελέσματα της χρήσεως.

3.4 Παύση αναγνώρισης παγίων

Τα πάγια περιουσιακά στοιχεία παύουν να αναγνωρίζονται όταν πουληθούν ή όταν δεν αναμένονται πλέον μελλοντικά οικονομικά οφέλη από τη χρήση ή τη διάθεσή τους. Το κέρδος ή ζημία που προκύπτει από την ανωτέρω παύση περιλαμβάνεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

3.5 Λειτουργική μίσθωση

Πληροφορίες από πλευράς μισθωτή:

Μισθώσεις όπου ουσιωδώς οι κίνδυνοι και τα οφέλη της ιδιοκτησίας διατηρούνται από τον εκμισθωτή ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Οι πληρωμές που γίνονται για λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης σύμφωνα με τα μισθωτήρια συμβόλαια καθώς θεωρείται ο πιο αντιπροσωπευτικός τρόπος αναγνώρισης των εν λόγω εξόδων.

Πληροφορίες από πλευράς εκμισθωτή:

Όταν ακίνητα έχουν μισθωθεί με λειτουργική μίσθωση, απεικονίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης ως πάγια. Τα έσοδα από μισθώματα (μείον κινήτρων που τυχόν παρέχονται από τον εκμισθωτή) αναγνωρίζονται σύμφωνα με τα μισθωτήρια συμβόλαια καθώς θεωρείται ο πιο αντιπροσωπευτικός τρόπος αναγνώρισης των εν λόγω εσόδων. Εγγυήσεις μισθωμάτων που εισπράττονται κατά την έναρξη μιας σύμβασης αναγνωρίζονται ως υποχρέωση και παρουσιάζονται στο κόστος κτήσης τους.

3.6 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Όλα τα χρηματοοικονομικά στοιχεία, συμπεριλαμβανομένων των συμμετοχών σε άλλες εταιρείες, αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος. Μεταγενέστερα της αρχικής αναγνώρισης, τα χρηματοοικονομικά στοιχεία επιμετρώνται στο κόστος κτήσεως μείον ζημίες απομείωσης.

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία παρουσιάζονται στον ισολογισμό ως μη κυκλοφορούντα ή ως κυκλοφορούντα, ανάλογα με τις προθέσεις της Διοίκησης της οντότητας και το συμβατικό ή εκτιμώμενο χρόνο διακανονισμού τους.

3.7 Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης, όταν υπάρχουν σχετικές ενδείξεις. Ζημίες απομείωσης αναγνωρίζονται όταν οι λογιστικές αξίες καταστούν μεγαλύτερες από το ανακτήσιμο ποσό και αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων και αναστρέφονται ως κέρδη σε αυτή, όταν οι συνθήκες που τις προκάλεσαν πάψουν να υφίστανται.

Το ποσό της ζημιάς απομείωσης είναι η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας των απαιτήσεων και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών, προεξοφλουμένων με το πραγματικό επιτόκιο. Το ποσό της ζημιάς απομείωσης καταχωρείται ως έξοδο στα αποτελέσματα. Αναστροφή γίνεται μέχρι της αξίας που θα είχε το στοιχείο, εάν δεν είχε αναγνωριστεί ζημία απομείωσης. Για τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του μη κυκλοφορούντος ενεργητικού οι ζημίες απομείωσης αναγνωρίζονται όταν εκτιμάται ότι η απομείωση είναι μόνιμου χαρακτήρα.

3.8 Παύση αναγνώρισης χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Η οντότητα παύει να αναγνωρίζει ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο όταν και μόνον όταν:

α) εκπνεύσουν τα συμβατικά δικαιώματα επί των ταμιακών ροών του στοιχείου ή

β) μεταβιβάσει όλους ουσιαστικά τους κινδύνους και τα οφέλη που προκύπτουν από την κυριότητα του στοιχείου αυτού.

Κατά την παύση αναγνώρισης ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου αναγνωρίζεται ως κέρδος ή ζημία στα αποτελέσματα, η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας και του ανταλλάγματος που λαμβάνεται (συμπεριλαμβανομένου κάθε νέου περιουσιακού στοιχείου που αποκτάται μείον κάθε νέα υποχρέωση που αναλαμβάνεται).

3.9 Ταμειακά διαθέσιμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα περιλαμβάνουν τα μετρητά και τα ισοδύναμα των ταμειακών διαθέσιμων, όπως οι καταθέσεις όψεως και προθεσμίας βραχείας διάρκειας (μέχρι 3 μήνες) και αλληλόχρεους τραπεζικούς λογαριασμούς.

3.10 Καθαρή θέση

Το μετοχικό κεφάλαιο προσδιορίζεται σύμφωνα με την ονομαστική αξία των μετοχών που έχουν εκδοθεί. Οι κοινές μετοχές ταξινομούνται στη Καθαρή Θέση. Άμεσα έξοδα για την έκδοση μετοχών εμφανίζονται σε μείωση του προϊόντος της έκδοσης.

3.11 Υποχρεώσεις - Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται αρχικά στο οφειλόμενο ποσό τους. Ποσά που αφορούν υπέρ ή υπό το άρτιο έκδοση, καθώς και το κόστος που σχετίζεται άμεσα με την ανάληψη των υποχρεώσεων αντιμετωπίζονται ως έξοδα ή έσοδα της περιόδου στην οποία οι υποχρεώσεις αναγνωρίσθηκαν αρχικά.

Μεταγενέστερα της αρχικής αναγνώρισης, οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις επιμετρώνται στα οφειλόμενα ποσά.

Εφόσον υπάρχει σημαντική επίπτωση στα ποσά των χρηματοοικονομικών καταστάσεων οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται αρχικά και επιμετρώνται μεταγενέστερα στο αποσβέσιμο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου (ή τη σταθερή μέθοδο).

3.12 Δάνεια

Τα δάνεια καταχωρούνται αρχικά στο καθαρό ποσό που αναλαμβάνεται, λαμβανομένων υπόψη των ποσών που αφορούν το κόστος που σχετίζεται άμεσα με την ανάληψή τους. Τυχόν διαφορά μεταξύ του εισπραχθέντος ποσού (καθαρού από σχετικά έξοδα συναλλαγών) και της αξίας εξόφλησης αναγνωρίζεται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων.

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

3.13 Τόκοι χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων

Οι προκύπτοντες τόκοι από τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται ως έξοδα στα αποτελέσματα, με εξαίρεση τους τόκους που βαρύνουν το κόστος περιουσιακών στοιχείων.

3.14 Παύση αναγνώρισης χρηματοοικονομικής υποχρέωσης

Η Εταιρία παύει να αναγνωρίζει μια χρηματοοικονομική υποχρέωση όταν, και μόνον όταν, η συμβατική δέσμευση εκπληρώνεται, ακυρώνεται ή εκπνέει. Η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας μιας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης που εξοφλείται ή μεταβιβάζεται σε ένα τρίτο μέρος και του ανταλλάγματος που καταβάλλεται, συμπεριλαμβανομένης της λογιστικής αξίας τυχόν άλλων, εκτός μετρητών, μεταβιβαζόμενων περιουσιακών στοιχείων και τυχόν νέων υποχρεώσεων που αναλαμβάνονται, αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα.

3.15 Τροποποίηση των όρων υφιστάμενης χρηματοοικονομικής υποχρέωσης

Αντιμετωπίζεται ως εξόφληση της αρχικής και αναγνώριση νέας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης ανεξάρτητα αν οφείλεται σε οικονομική δυσχέρεια του οφειλέτη είτε όχι.

3.16 Μη χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

Οι μη χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται αρχικά και επιμετρώνται μεταγενέστερα στο ονομαστικό ποσό που αναμένεται να απαιτηθεί για το διακανονισμό τους.

3.17 Προβλέψεις

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται αρχικά και επιμετρώνται μεταγενέστερα στο ονομαστικό ποσό που αναμένεται να απαιτηθεί για το διακανονισμό τους. Εφόσον υπάρχει σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές

καταστάσεις οι προβλέψεις αναγνωρίζονται αρχικά και επιμετρώνται μεταγενέστερα στην παρούσα αξία των ποσών που αναμένεται να απαιτηθούν για το διακανονισμό τους.

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022, η Εταιρία δεν καταχώρησε Πρόβλεψη για παροχές σε εργαζομένους μετά την έξοδο από την υπηρεσία, καθώς το σχετικό ποσό είναι ασήμαντο.

3.18 Βραχυπρόθεσμες παροχές σε εργαζόμενους

Οι βραχυπρόθεσμες παροχές προς τους εργαζόμενους (εκτός από παροχές λήξης της εργασιακής σχέσης) σε χρήμα και σε είδος αναγνωρίζονται ως έξοδο όταν καθίστανται δεδουλευμένες. Τυχόν ανεξόφλητο ποσό καταχωρείται ως υποχρέωση.

3.19 Φόρος εισοδήματος

Έξοδο φόρου είναι το ποσό που περιλαμβάνεται στον προσδιορισμό του καθαρού κέρδους ή ζημίας της περιόδου και αφορά τον τρέχοντα φόρο της Εταιρίας βάσει της ισχύουσας φορολογικής νομοθεσίας στην Ελλάδα.

Τρέχων φόρος

Τρέχων φόρος είναι το ποσό του πληρωτέου φόρου εισοδήματος που αφορά στο φορολογητέο κέρδος της περιόδου. Το φορολογητέο κέρδος διαφέρει από το καθαρό λογιστικό κέρδος, όπως αυτό εμφανίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων, διότι αποκλείει μέσω αναμόρφωσης, έσοδα ή έξοδα που φορολογούνται ή εξαιρούνται από τον φόρο σε άλλες χρήσεις και επιπλέον αποκλείει στοιχεία που ποτέ δεν φορολογούνται ή εξαιρούνται από τον φόρο. Ο φόρος υπολογίζεται σύμφωνα με τους ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές που έχουν θεσπιστεί μέχρι την ημερομηνία του ισολογισμού.

Η Εταιρία δεν αναγνωρίζει αναβαλλόμενη φορολογία εισοδήματος η εφαρμογή της οποίας είναι προαιρετική σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4308/2014.

3.20 Μετατροπή στοιχείων σε ξένο νόμισμα

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας παρουσιάζονται σε Ευρώ (€).

Οι συναλλαγές σε ξένο νόμισμα μετατρέπονται σε Ευρώ βάσει των ισοτιμιών που ισχύουν κατά την ημερομηνία συναλλαγής. Κέρδη και ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές οι οποίες προκύπτουν από την εξόφληση τέτοιων συναλλαγών και από τη μετατροπή των υπολοίπων λογαριασμών με συναλλαγματικές ισοτιμίες τέλους χρήσης αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα στο κονδύλι "Λοιπά έσοδα" ή "Λοιπά έξοδα", αντίστοιχα.

3.21 Αναγνώριση εσόδων

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

Τα έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, σύμφωνα με τα μισθωτήρια συμβόλαια καθώς θεωρείται ο πιο αντιπροσωπευτικός τρόπος αναγνώρισης των εν λόγω εσόδων, κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

Έσοδα από τόκους

Τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται στα έσοδα της χρήσης την οποία αφορούν.

3.22 Αλλαγές λογιστικών πολιτικών, εκτιμήσεων και διόρθωση λαθών

Δεν υπάρχουν κατά την τρέχουσα χρήση.

Αναταξινομήσεις κονδυλίων προηγούμενης χρήσης

Δεν υπάρχουν κατά την τρέχουσα χρήση.

4. ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

4.1 Παρεκκλίσεις από διατάξεις των Ελληνικών Λογιστικών Προτύπων

Δεν υπήρξαν.

4.2 Συσχετισμοί (& συμψηφισμοί) χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων

Δεν υπήρξαν.

4.3 Πάγιο Ενεργητικό

Επί των ακινήτων της Εταιρίας έχουν εγγραφεί προσημειώσεις υποθήκης πρώτης τάξης ποσού 1.820.000 € προς εξασφάλιση δανείων, υπέρ Εθνικής Τράπεζας.

Οι κινήσεις των ενσώματων καθώς και άυλων ακινητοποιήσεων της Εταιρίας κατά την χρήση 01/01/2021 – 31/12/2021 και κατά την χρήση 01/01/2022 – 31/12/2022, παρουσιάζονται στον κατωτέρω πίνακα:

ΜΕΤΑΒΟΛΕΣ ΕΝΣΩΜΑΤΩΝ & ΑΥΛΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ / ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ					
(ποσά σε Ευρώ)	Ακίνητα (πλέον ακινήτων υπό κατασκευή)	Μηχανολογικός Εξοπλισμός	Λοιπός Εξοπλισμός	Άυλα Πάγια	Σύνολο
Αξία Κτήσης 1/1/2021	9.786.515,00	20.139,00	448.640,00	217.845,00	10.473.139,00
Προσθήκες (+)	1.022.924,85	0,00	4.597,97	0,00	1.027.522,82
Αξία Κτήσης 31/12/2021	10.809.439,85	20.139,00	453.237,97	217.845,00	11.500.661,82
Σωρευμένες Αποσβέσεις & Απομειώσεις 1/1/2021	-1.100.655,00	-17.512,00	-416.315,00	-217.845,00	-1.752.327,00
Αποσβέσεις Περιόδου	-150.789,36	0,00	-10.885,75	0,00	-161.675,11
Σωρευμένες Αποσβέσεις & Απομειώσεις 31/12/2021	-1.251.444,36	-17.512,00	-427.200,75	-217.845,00	-1.914.002,11
Καθαρή Λογιστική Αξία 31/12/2021	**9.557.995,49**	**2.627,00**	**26.037,22**	**0,00**	**9.586.659,71**
Αξία Κτήσης 1/1/2022	10.809.439,85	20.139,00	453.237,97	217.845,00	11.500.661,82
Προσθήκες (+)	2.934.113,88	0,00	5.890,20	0,00	2.940.004,08
Αξία Κτήσης 31/12/2022	13.743.553,73	20.139,00	459.128,17	217.845,00	14.440.665,90
Σωρευμένες Αποσβέσεις & Απομειώσεις 1/1/2022	-1.251.444,36	-17.512,00	-427.200,75	-217.845,00	-1.914.002,11
Αποσβέσεις Περιόδου	-292.981,79	-2.626,81	-6.212,86	0,00	-301.821,46
Σωρευμένες Αποσβέσεις & Απομειώσεις 31/12/2022	-1.544.426,14	-20.138,81	-433.413,61	-217.845,00	-2.215.823,56
Καθαρή Λογιστική Αξία 31/12/2022	**12.199.127,59**	**0,19**	**25.714,56**	**0,00**	**12.224.842,34**

4.4 Επιμέτρηση περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων σε εύλογη αξία

Δεν συντρέχει τέτοια περίπτωση.

4.5 Επιμέτρηση χρηματοπιστωτικών μέσων σε τιμή κτήσης

Δεν συντρέχει τέτοια περίπτωση.

4.6 Λοιπά

Στο συγκεκριμένο κονδύλι περιλαμβάνονται ποσά δοσμένων εγγυήσεων σε πάροχο ηλεκτρικής ενέργειας καθώς και προκαταβολές σε εργολάβους έναντι πιστοποίησης εργασιών επί ανέγερσης ακινήτων.

4.7 Καθαρή θέση

Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο είναι πλήρως καταβεβλημένο και αναλύεται ως κάτωθι:

Ανάλυση μετοχικού κεφαλαίου	**Τεμ.**	**Ον. Αξία**	**Σύνολο**
31.12.2021	**120.330**	**83 €**	**9.987.390 €**
Ονομαστικές μετοχές			
31.12.2022	**163.439**	**83 €**	**13.565.437 €**
Ονομαστικές μετοχές			

Κατά τη διάρκεια του 2022 έγιναν αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου συνολικής αξίας 3.578.047 €.

Αποθεματικά Νόμων ή Καταστατικού.

Τα αποθεματικά αυτά περιλαμβάνουν:

Τακτικό αποθεματικό:

Η Εταιρία δεν έχει σχηματίσει τακτικό αποθεματικό καθώς από την ίδρυσή της δεν έχει πραγματοποιήσει κέρδη. Βάσει του Ελληνικού εμπορικού νόμου Ν. 4548/2018, οι Εταιρίες υποχρεούνται να μεταφέρουν το 5% τουλάχιστον των ετήσιων καθαρών κερδών τους σε τακτικό αποθεματικό. Σκοπός του τακτικού αποθεματικού είναι να καλύψει τυχόν ζημίες και δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για άλλη αιτία. Ο σχηματισμός τακτικού αποθεματικού παύει να είναι υποχρεωτικός, μέχρις ότου το συσσωρευμένο ποσό γίνει τουλάχιστον ίσο με το 1/3 του μετοχικού κεφαλαίου.

Αποθεματικό αναπροσαρμογής αξίας παγίων:

Το αποθεματικό αναπροσαρμογής αξίας γηπέδων της Εταιρίας το οποίο ισούται με 366.885,07 €, αντιστοιχεί σε διαφορά αναπροσαρμογής αξίας γηπέδων βάση Ν.2065/92 και συγκεκριμένα σε ποσό 220.294,60 € για την χρήση του 2008 καθώς και σε 146.590,47 € για την χρήση του 2012.

4.8 Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις

	2022	**2021**
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	1.283.521,00	1.436.000,00
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς εταίρους	103.511,78	69.000,00
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	185.535,79	171.652,32
Σύνολο	**1.572.568,57**	**1.676.652,32**

Οι βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις αναλύονται παρακάτω.

Την τρέχουσα χρήση, δεν τηρήθηκε ο χρηματοοικονομικός δείκτης, ο οποίος καθορίζεται από τις τρεις συμβάσεις των ομολογιακών δανείων και για τον λόγο αυτό και το μακροπρόθεσμο μέρος τους, εμφανίστηκε στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις. Ο συγκεκριμένος δείκτης ο οποίος δεν τηρήθηκε είναι (Ebidta-Μείον Φόρος Εισοδήματος, Μείον Μερίσματα / Τόκοι χρήσης Πλέον Δόσεις Δανείων επόμενης χρήσης).

Ο βραχυπρόθεσμος δανεισμός την 31/12/2022 που αντιστοιχεί σε υπόλοιπο Ομολογιακών δάνειων ποσού 1.283.521,00.

1. Στις 26 Σεπτεμβρίου 2019 η Εταιρία προχώρησε σε σύναψη ομολογιακού δανείου με την «Εθνική τράπεζα της Ελλάδος» , συνολικού ποσού € 700.000, με σκοπό την κατασκευή πολυτελούς οικίας στη Πάρο και συγκεκριμένα στην περιοχή της Σάντα Μαρία.

Η ημερομηνία έναρξης ισχύος της δανειακής σύμβασης είναι η 26 Σεπτεμβρίου 2019 (η «Ημερομηνία Ανάληψης»).

Σύμφωνα με τους όρους του ομολογιακού δανείου, ο τρόπος αποπληρωμής του κεφαλαίου είναι ο ακόλουθος:

- σε 40 τριμηνιαίες δόσεις ύψους €17.500 έκαστη, αρχής γενομένης την 5 Ιανουαρίου 2021

Επί του ακινήτου της Εταιρίας υπάρχει προσημείωση υποθήκης πρώτης (α') κατά τάξη προτεραιότητας συνολικού ύψους € 840.000 πλέον τόκων και εξόδων.

2. Στις 15 Οκτωβρίου 2021 η Εταιρία προχώρησε σε σύναψη πρόσθετης πράξης ομολογιακού δανείου με την «Εθνική τράπεζα της Ελλάδος» , συνολικού ποσού € 150.000, με σκοπό την ολοκλήρωση της κατασκευής πολυτελούς οικίας στη Πάρο και συγκεκριμένα στην περιοχή της Σάντα Μαρία.

Σύμφωνα με τους όρους του ομολογιακού δανείου, ο τρόπος αποπληρωμής του κεφαλαίου είναι ο ακόλουθος:

- σε 37 τριμηνιαίες δόσεις ύψους €3.750 έκαστη, εξαιρουμένης αρχής γενομένης την 5 Ιανουαρίου 2021, η οποία ανήλθε σε ποσό 15.000 €.

Επί του ακινήτου της Εταιρίας υπάρχει προσημείωση υποθήκης πρώτης (α') κατά τάξη προτεραιότητας συνολικού ύψους € 180.000 πλέον τόκων και εξόδων.

3. Στις 09 Απριλίου 2021 η Εταιρία προχώρησε σε σύναψη πρόσθετης πράξης ομολογιακού δανείου με την «Εθνική τράπεζα της Ελλάδος» , συνολικού ποσού € 656.000, με σκοπό την αγορά ακινήτου επί των οδών Τενέδου 35 και Αγίας Ζώνης 7, στην περιοχή της Κυψέλης.

Σύμφωνα με τους όρους του ομολογιακού δανείου, ο τρόπος αποπληρωμής του κεφαλαίου είναι ο ακόλουθος:

- σε 35 τριμηνιαίες δόσεις ύψους €18.743 έκαστη, αρχής γενομένης την 12 Απριλίου 2022.

Επί του ακινήτου της Εταιρίας υπάρχει προσημείωση υποθήκης πρώτης (α') κατά τάξη προτεραιότητας συνολικού ύψους € 800.000 πλέον τόκων και εξόδων

Τέλος, ποσό € 103.511,78, σχετίζεται με δανειακές υποχρεώσεις προς τον μέτοχο της Εταιρίας.

4.9 Χορηγημένες εξασφαλίσεις
Δεν υπάρχουν.

4.10 Υποχρεώσεις πληρωτέες πάνω από 5 χρόνια
Δεν υπάρχουν πέραν των δανειακών που αναφέρθηκαν στη σημείωση 4.8.

4.11 Διακανονισμοί της Εταιρίας που δεν εμφανίζονται στον Ισολογισμό
Δεν υπάρχουν.

4.12 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και προβλέψεις
Δεν υφίστανται άλλες εκτός των όσων αναφέρονται στον Ισολογισμό.
Η Εταιρία έχει ελεγχθεί φορολογικά έως και τη διαχειριστική χρήση 2007 και προέβη σε περαίωση για τις διαχειριστικές περιόδου 2008 – 2009, βάσει του Ν.3888/2010. Λόγω παραγραφής των χρήσεων 2010 έως 2016, εκκρεμούν προς έλεγχο οι χρήσεις από 2017 έως και 2021, καθώς και η τρέχουσα χρήση 2022.
Δεν έχει διενεργηθεί οποιαδήποτε πρόβλεψη στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2022, για ποσά φόρων που ενδεχομένως προκύψουν σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο των χρήσεων αυτών, καθώς δεν είναι εφικτό να προβλεφθούν.
Ο φορολογικός συντελεστής της χρήσης 2022 είναι 22%.

4.13 Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω συνταξιοδότησης
Δεν έχουν σχηματιστεί καθώς το σχετικό ποσό είναι ασήμαντο.

4.14 Αναβαλλόμενοι φόροι
Δεν υπολογίζονται.

4.15 Αποτελέσματα χρήσεως

Κύκλος εργασιών	2022	2021
Έσοδα από Παροχή Υπηρεσιών	460.324,94	281.395,21
Σύνολο	**460.324,94**	**281.395,21**

Ανάλυση εξόδων	Σύνολο Εξόδων 2022	Έξοδα Διοίκησης	Χρηματοοικονομικά
Αμοιβές & Έξοδα Προσωπικού	70.087,17	70.087,17	0
Αμοιβές & Έξοδα Τρίτων	12.436,13	12.436,13	0
Παροχές Τρίτων	159.170,97	159.170,97	0
Φόροι-Τέλη	91.842,23	91.842,23	0
Διάφορά Έξοδα	24.239,24	24.239,24	0
Τόκοι και Συναφή Έξοδα	47.745,81	0	47.745,81
Αποσβέσεις Παγίων Στοιχείων	301.821,46	301.821,46	0
Προβλέψεις Εκμεταλλεύσεως	73.088,31	73.088,31	0
Λοιπά έξοδα και ζημιές	9.597,05	9.597,05	0

Ανάλυση εξόδων	Σύνολο Εξόδων 2021	Έξοδα Διοίκησης	Χρηματοοικονομικά
Αμοιβές & Έξοδα Προσωπικού	57.715,87	57.715,87	0
Αμοιβές & Έξοδα Τρίτων	12.390,32	12.390,32	0
Παροχές Τρίτων	77.531,14	77.531,14	0
Φόροι-Τέλη	73.712,72	73.712,72	0
Διάφορά Έξοδα	14.105,06	14.105,06	0
Τόκοι και Συναφή Έξοδα	3.756,45	0	3.756,45
Αποσβέσεις Παγίων Στοιχείων	161.675,11	161.675,11	0
Λοιπά έξοδα και ζημιές	1.248,51	1.248,51	0

Οι αμοιβές και τα έξοδα προσωπικού αναλύονται ως εξής:

Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	2022	2021
Μισθοί	35.959,50	30.664,12
Παρεπόμενες παροχές και έξοδα προσωπικού	26.037,00	20.100,00
Εργοδοτικές εισφορές	8.090,67	6.951,75
Σύνολο	**70.087,17**	**57.715,87**

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022 η Εταιρία απασχολούσε 2 άτομα.

4.16 Φόρος εισοδήματος

Ο τρέχων φόρος εισοδήματος για την χρήση ανήλθε σε 0 € όπως και την προηγούμενη καθώς η Εταιρία είχε ζημιογόνο αποτέλεσμα.

4.17 Αμοιβές, προκαταβολές και πιστώσεις σε όργανα Διοίκησης
Δεν υπάρχουν προκαταβολές και πιστώσεις σε όργανα Διοίκησης, ούτε δεσμεύσεις που αναλήφθηκαν για λογαριασμό τους.

4.18 Κεφαλαιοποίηση τόκων
Δεν υπάρχουν.

4.19 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη
Δεν υπάρχουν πέραν αυτών που αναφέρονται στη σημείωση 4.8.

4.21 Κατεχόμενα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις προς πώληση
Δεν υπάρχουν.

4.22 Διάθεση κερδών
Λόγω της ζημιογόνου χρήσεως δεν προτείνεται διανομή κερδών.

4.23 Μερίσματα καταβληθέντα
Δεν υπάρχουν.

4.24 Λογιστικός χειρισμός ζημιών χρήσεως
Μεταφορά εις Νέο.

4.25 Συμμετοχές της Εταιρίας σε ως απεριόριστα ευθυνόμενος εταίρος

Η Εταιρία συμμετέχει σε ποσοστό 100% ως εταίρος στην ΙΚΕ με την επωνυμία TOWER VIEW ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Ι.Κ.Ε, η οποία ξεκίνησε τη δραστηριότητα της στις 20/10/2022 με σκοπό την αγορά, της οριζόντιας ιδιοκτησίας υπό στοιχείο 36Β1 του πολυωρόφου κτηρίου γνωστού ως «Πύργος Ριβιέρα» («Riviera Tower»), που πρόκειται να ανεγερθεί στην Ελλάδα, επί οικοπέδου που καταλαμβάνει ολόκληρο το οικοδομικό τετράγωνο με στοιχεία ΠΜ-Π1.9, το οποίο έχει επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά τριάντα δύο χιλιάδες πεντακόσια είκοσι εννέα και 0,304 (32.529,304) και εντοπίζεται χωρικά στην Παράκτια Ζώνη του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού - Αγίου Κοσμά, εντός της εγκεκριμένης Πολεοδομικής Μελέτης της Περιοχής προς Πολεοδόμηση ΠΜ.Π1 του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού - Αγίου Κοσμά του Δήμου Ελληνικού, της Περιφερειακής Ενότητας Νότιου Τομέα Αθηνών της Περιφέρειας Αττικής, όπως αυτή η οριζόντια ιδιοκτησία που θα βρίσκεται στο 36ο όροφο του Πυρήνα Β («Core Β»), εμβαδού 189,87 τετραγωνικών μέτρων, με τα παραρτήματα και παρακολουθήματα της [δηλ. δύο (2) υπέργειες θέσεις στάθμευσης εμβαδού εκάστης 12,50 τετραγωνικών μέτρων αντιστοίχως υπό στοιχεία 222 και 223 και μία αποθήκη εμβαδού 11,05 τετραγωνικών μέτρων υπό στοιχεία 085], η οποία περιγράφεται αναλυτικά στην υπ' αριθμόν 17.681/19.09.2022 πράξη σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας της Συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίνας Σταυριανού και έχει καταχωρηθεί στο Εθνικό Κτηματολόγιο με Κωδικό Αριθμό Εθνικού Κτηματολογίου (Κ.Α.Ε.Κ.) 050500111/0/143 (εφεξής το «Ακίνητο»), το οποίο σήμερα ανήκει στην ελληνική ανώνυμη εταιρία με την επωνυμία «ΕΛΛΗΝΙΚΟ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΗΤΡΟΠΟΛΙΤΙΚΟΥ ΠΟΛΟΥ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ - ΑΓΙΟΥ ΚΟΣΜΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και το διακριτικό τίτλο «ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε.» - «HELLINIKON S.M.S.A.» που εδρεύει στο δήμο Αμαρουσίου Αττικής επί της Λεωφόρου Κηφισίας αριθμός 37Α, με ΑΦΜ 997674736 της ΔΟΥ Φ.Α.Ε. Αθηνών και αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 115936901000.

4.26 Ενοποίηση της Εταιρίας σε άλλο Όμιλο ή υπό όμιλο

Δεν υφίσταται.

4.27 Σημαντικά γεγονότα που έχουν επέλθει μετά την 31 Δεκεμβρίου 2022

Εντός του 2023 πραγματοποιήθηκαν εφτά αυξήσεις Μετοχικού Κεφαλαίου την 30/01/2023, 30/03/2023, 26/05/2023, την 15/06/2023 την 05/07/2023, 04/08/2023 και την 20/09/2023 συνολικού ποσού € 4.670.327.

Εντός του 2023, πραγματοποιήθηκε αγορά ακινήτου 245,25 τ.μ επί εξ αδιαίρετου αγροτεμαχίου έκτασης 9.496 τ.μ με ποσοστό συνιδιοκτησίας 60%, στη Πάρο, περιοχή Σάντα Μαρία αξίας Ευρώ 2.486.330,00.
Εντός του 2023, η TOWERVIEW ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΚΕ, στην οποία η EUROASSET ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Α.Ε, συμμετέχει με ποσοστό 100% επί του εταιρικού κεφαλαίου, προχώρησε σε δυο (2) αυξήσεις κεφαλαίου συνολικού ποσού 390.540 € και συγκεκριμένα στις 11/04/2023 ποσό 13.000 € και 26/05/2023 ποσό 377.540 €.

Κηφισιά 29/09/2023

Ο Πρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος	Ο Αντιπρόεδρος	Ο Λογιστής
Γιώργος Ρόκας	Γιώργος Ξαγοράρης	Αγαπητός Καπελές
ΑΔΤ ΑΒ 287690	ΑΔΤ ΑΖ 532994	Αρ.Αδ. 69652

Deloitte Ανώνυμη Εταιρία
Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών
Φραγκοκκλησιάς 3α & Γρανικού
151 25 Μαρούσι
Αθήνα, Ελλάδα

Τηλ.: +30 210 6781 100
www.deloitte.gr

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς το Μέτοχο της εταιρείας «EUROASSET ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Α.Ε»

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη με επιφύλαξη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας «EUROASSET ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Α.Ε» (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από τον ισολογισμό της 31ης Δεκεμβρίου 2022, την κατάσταση αποτελεσμάτων της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και το σχετικό προσάρτημα.

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 «EUROASSET ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Α.Ε» κατά την 31η Δεκεμβρίου 2022 και τη χρηματοοικονομική της επίδοση για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4308/2014 όπως ισχύει.

Βάση για γνώμη με επιφύλαξη

Οι φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρείας για τις χρήσεις 2017 έως και 2022 δεν έχουν εξεταστεί από τις φορολογικές αρχές. 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 να καταλογιστούν σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο και δεν έχει σχηματίσει σχετική πρόβλεψη. Από τον έλεγχό μας, δεν έχουμε αποκτήσει εύλογη διασφάλιση σχετικά με την εκτίμηση του ύψους της πρόβλεψης που τυχόν απαιτείται.

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, καθ' όλη 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 χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4308/2014 όπως ισχύει, 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.

Deloitte.

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 την 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.

- 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.

Deloitte.

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 31η Δεκεμβρίου 2022.

β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας, για την εταιρεία «EUROASSET ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Α.Ε» και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 30 Οκτωβρίου 2023

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Μαρία Κοτσοπόδη
Α.Μ. ΣΟΕΛ: 30431
Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών
Φραγκοκκλησιάς 3α & Γρανικού, 151 25 Μαρούσι
Α. Μ. ΣΟΕΛ: Ε 120

MAKING AN IMPACT THAT MATTERS since 1845

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.