Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2023.11.16 14:49:25 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,16/11/2023
Αριθ. Πρωτ.:3126751

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **PICAR ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΕΩΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΧΩΡΩΝ ΜΕΓΑΡΟΥ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΤΑΜΕΙΟΥ ΣΤΡΑΤΟΥ**, το διακριτικό τίτλο **PICAR M.A.E.E.** και αριθμό ΓΕΜΗ **003827801000**.

Την **16/11/2023** καταχωρήθηκαν αυτοματοποιημένα στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) τα κατωτέρω στοιχεία:

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 3882071 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 3882072 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.

PICAR ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΕΩΣ & ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΧΩΡΩΝ ΜΕΓΑΡΟΥ Μ.Τ.Σ.

Αρ. Γ.Ε.ΜΗ. 003827801000

ΕΤΗΣΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

31 Δεκεμβρίου 2022

Βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

Οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της PICAR M.A.E.E. την 23η Οκτωβρίου 2023 και έχουν αναρτηθεί στο διαδίκτυο στη διεύθυνση www.piraeusholdings.gr και στην ιστοσελίδα της Εταιρείας www.picar.gr.

PICAR ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΕΩΣ & ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΧΩΡΩΝ ΜΕΓΑΡΟΥ Μ.Τ.Σ.

- **Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας προς την τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων**
- **Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή**
- **Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις 31/12/2022**

Πίνακας Περιεχομένων των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

		Σελίδα
Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας		3
Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή		8
	ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	11
	ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	12
	ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΣΤΑ ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ	13
	ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	14
Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων:		
1	**ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**	15
2	**ΣΥΝΟΨΗ ΤΩΝ ΓΕΝΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ**	15
2.1	Πλαίσιο Κατάρτισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	15
2.2	Υιοθέτηση των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («Δ.Π.Χ.Α.»)	16
2.3	Επενδύσεις σε Ακίνητα	17
2.4	Ενσώματα Πάγια	18
2.5	Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία - Λογισμικό	18
2.6	Μισθωμένα Πάγια	18
2.7	Φόρος Εισοδήματος	19
2.8	Απαιτήσεις από Πελάτες	19
2.9	Επιχορηγήσεις	20
2.10	Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα	20
2.11	Μετοχικό Κεφάλαιο	20
2.12	Παροχές σε Εργαζομένους	20
2.13	Προβλέψεις	20
2.14	Απομείωση Αξίας Περιουσιακών Στοιχείων	20
2.15	Δανεισμός	21
2.16	Αναγνώριση Εσόδων και Εξόδων	21
2.17	Συναλλαγματικές Μετατροπές	21
2.18	Συγκριτικά Στοιχεία	21
3	**ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΚΡΙΣΕΙΣ ΤΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ**	21
4	**ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ**	22
4.1	Κίνδυνος Αγοράς	22
4.2	Πιστωτικός Κίνδυνος	22
4.3	Κίνδυνος Επιτοκίων	24
4.4	Κίνδυνος Ρευστότητας	24
4.5	Διαχείριση Κινδύνου Κεφαλαίου	24
4.6	Εκτιμήσεις σχετικά με Εύλογες Αξίες	24
5	**ΙΔΙΟΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΟΥΜΕΝΑ ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ**	25
6	**ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ**	26
7	**ΑΫΛΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ**	26
8	**ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΠΕΛΑΤΕΣ**	26
9	**ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ**	27
10	**ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ**	28
11	**ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ - ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ**	28
12	**ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΚΑΙ ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΤΡΑΠΕΖΙΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ**	28
13	**ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΑΠΟ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ**	29
13.1	Απεικόνιση υποχρέωσης σε Παρούσα Αξία στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	29
13.2	Διάκριση Ανάμεσα σε Βραχυπρόθεσμη και Μακροπρόθεσμη Υποχρέωση	29
13.3	Επιτόκια	29
13.4	Χρονική Διάκριση Υποχρέωσης	29
14	**ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΑΠΟ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ**	29
15	**ΛΟΙΠΕΣ ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ**	30
16	**ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ**	30
17	**ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ**	30
18	**ΑΝΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΣ ΦΟΡΟΣ**	30
19	**ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ**	31

Πίνακας Περιεχομένων των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων **Σελίδα**

20	**ΚΥΚΛΟΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ**	32
21	**ΕΞΟΔΑ ΑΝΑ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ**	32
22	**ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΣΟΔΑ / (ΕΞΟΔΑ) - ΚΑΘΑΡΑ**	32
23	**ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ**	32
24	**ΑΜΟΙΒΕΣ ΕΛΕΓΚΤΙΚΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ**	33
25	**ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ**	33
26	**ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΑ ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**	33
27	**ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ**	34

ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ «PICAR ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΕΩΣ & ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΧΩΡΩΝ ΜΕΓΑΡΟΥ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΤΑΜΕΙΟΥ ΣΤΡΑΤΟΥ»

ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ

Κύριοι μέτοχοι,

Έχουμε την τιμή να θέσουμε υπόψη σας τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της PICAR M.A.E.E. (της «Εταιρείας») της χρήσης από 01.01.2022 έως 31.12.2022, όπως αυτές έχουν συνταχθεί με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Διευκρινιστικά για τα στοιχεία αυτά, όπως και γενικότερα για την πορεία της Εταιρείας και τις προσπάθειες που καταβλήθηκαν από το Δ.Σ. για την ανάπτυξή της, σας γνωρίζουμε τα ακόλουθα:

1. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Η οικονομική κατάσταση της Εταιρείας απεικονίζεται στις εμφανιζόμενες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της κλειόμενης χρήσης. Κατά τη σύνταξή τους, η Εταιρεία εφάρμοσε υποχρεωτικά τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.). Το Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρείας κατά την 31.12.2022 ανερχόταν σε € 3.783.000,00 διαιρούμενο σε 3.783.000 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 1,00 η κάθε μία. Το σύνολο των Ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρείας κατά την 31.12.2022 ανερχόταν σε € 12.491,62 χιλ.

Κατά την 31.12.2022 έληξε το Ομολογιακό Δάνειο της Εταιρείας από την Τράπεζα Πειραιώς ποσού € 50,0 εκατ. Την 20.01.2023 υπεγράφη πρόσθετη πράξη τροποποίηση του προγράμματος ομολογιακού δανείου - με αναδρομική ισχύ από 31.12.2022 - με την οποία παρατάθηκε εκ νέου η διάρκεια του ομολογιακού δανείου με ημερομηνία λήξης την 31.12.2024, χωρίς ενδιάμεση καταβολή δόσης κεφαλαίου.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσεως 2022 έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς και παρουσιάζουν τις ακόλουθες προσαρμογές: το δικαίωμα της διαχείρισης, λειτουργίας και εκμετάλλευσης του Μεγάρου του Μετοχικού Ταμείου Στρατού (εφεξής «Μ.Τ.Σ.») εμφανίζεται στη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της Εταιρείας σύμφωνα με τα προβλεπόμενα από τα ΔΛΠ 40 και ΔΠΧΑ 16, που αφορούν την παρουσίαση και λογιστική παρακολούθηση επενδυτικών ακινήτων, των οποίων το δικαίωμα εκμετάλλευσης έχει παραχωρηθεί μέσω μακροχρόνιας χρηματοδοτικής μίσθωσης (finance lease). Λόγω της συγκεκριμένης προσαρμογής, η υποχρέωση για το δικαίωμα εκμετάλλευσης περιλαμβάνεται στο κονδύλι «Επενδύσεις σε ακίνητα», πλέον κατασκευαστικού κόστους και κεφαλαιοποιημένων τόκων κατασκευαστικής περιόδου και υπεραξίας από προσαρμογή σε εύλογη αξία. Η παρούσα αξία της υποχρέωσης προς το Μ.Τ.Σ. για την υπολειπόμενη διάρκεια του παραπάνω δικαιώματος ανέρχεται σε € 24.456,44 χιλ. και εμφανίζεται στο κονδύλι των μακροπροθέσμων και βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις.

Μακροοικονομικό περιβάλλον στην Ελλάδα

Η ελληνική οικονομία αναπτύχθηκε με σταθερούς ρυθμούς το 2022, παρά τις αυξανόμενες πληθωριστικές πιέσεις και την έντονη αβεβαιότητα που συνδέεται με τις γεωπολικές εξελίξεις και την ενεργειακή κρίση το 2022, ενώ το πραγματικό ΑΕΠ αυξήθηκε κατά 5,9% σε ετήσια εποχικά εξομαλυμένη βάση - κυρίως λόγω της θετικής συμβολής της ιδιωτικής κατανάλωσης και των επενδύσεων - ενώ ρυθμός αύξησης του ονομαστικού ΑΕΠ έφτασε σε διψήφιο επίπεδο στο 14,5%. Την ίδια περίοδο το ποσοστό ανεργίας περιορίστηκε περαιτέρω στο 12,6%, μειωμένο κατά 2,7 ποσοστιαίες μονάδες σε σύγκριση με την αντίστοιχη περίοδο του προηγούμενου έτους, ενώ ο ρυθμός αύξησης της απασχόλησης έφτασε κατά μέσο όρο στο 6,6% σε μη εποχικά διορθωμένη βάση. Ωστόσο, οι ισχυρές πληθωριστικές πιέσεις ήταν βασικό χαρακτηριστικό του 2022, τόσο στις παγκόσμιες αγορές όσο και στην Ελλάδα. Το 2022, ο εθνικός πληθωρισμός (ΔΤΚ) έφτασε το 9,6% και ο εναρμονισμένος πληθωρισμός (ΕνΔΤΚ) στο 9,3%. Η ελληνική κυβέρνηση προκειμένου να καταπολεμήσει τις επιπτώσεις του πληθωρισμού και να στηρίξει την πραγματική οικονομία, προέβη σε σειρά δημοσιονομικών παρεμβάσεων κατά τη διάρκεια του 2022. Πρόκειται για επιδοτήσεις στην κατανάλωση ηλεκτρικής ενέργειας των νοικοκυριών και των επιχειρήσεων, αύξηση του επιδόματος θέρμανσης και επέκτασης του επιλέξιμου πληθυσμού, επιδοτήσεις στις τιμές φυσικού αερίου και άλλων φορολογικών περικοπών και επιδοτήσεις για τους χαμηλόμισθους συνταξιούχους και τα ευάλωτα νοικοκυριά.

Το καθεστώς ενισχυμένης εποπτείας της Ελλάδας έληξε στις 20 Αυγούστου 2022 και η πρώτη έκθεση παρακολούθησης με βάση την καθιερωμένη μεταπρογραμματική εποπτεία δημοσιεύτηκε στις 22 Νοεμβρίου 2022. Τον Φεβρουάριο του 2023, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή δημοσίευσε τις χειμερινές ενδιάμεσες προβλέψεις, οι οποίες βελτιώνουν τις προοπτικές για την ανάπτυξη και μειώνουν ελαφρώς τις πληθωριστικές προβλέψεις. Για το 2023, τόσο η Ευρωπαϊκή Επιτροπή όσο και το Υπουργείο Οικονομικών αναμένουν ότι οι πληθωριστικές πιέσεις θα παραμείνουν ισχυρές, αν και με πιο ήπια ένταση, και ο ρυθμός αύξησης του πραγματικού ΑΕΠ θα επιβραδυνθεί. Ωστόσο, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή εκτιμά ότι ο ρυθμός ανάπτυξης θα ανακάμψει το 2024 στο 2,2%. Η αγορά εργασίας θα επιδείξει ανθεκτικότητα και το ποσοστό ανεργίας θα παραμείνει αμετάβλητο.

Λόγω του αντικειμένου δραστηριότητάς της, η Εταιρεία, βρίσκεται εκτεθειμένη στους κινδύνους της αγοράς ακινήτων (επενδυτικά ακίνητα), στον πιστωτικό κίνδυνο από απαιτήσεις πελατών και λοιπών, αλλά εξαρτάται και γενικότερα από την πορεία της εθνικής οικονομίας. Οι κύριοι παράγοντες κινδύνου που επηρεάζουν τις εξελίξεις της ελληνικής οικονομίας, σχετίζονται με τις συνεχιζόμενες επιπτώσεις που δημιουργούν οι γεωπολιτικές προκλήσεις και ο πόλεμος της Ρωσίας κατά της Ουκρανίας, την επιδείνωση των ανισορροπιών προσφοράς και ζήτησης, την αναταραχή στις παγκόσμιες αγορές ενέργειας και τη διατήρηση υψηλών πληθωριστικών πιέσεων με αποτέλεσμα την πτώση της αγοραστικής δύναμης, την αστάθεια της εφοδιαστικής αλυσίδας και την αβεβαιότητα στις αγορές.

Λαμβάνοντας υπόψη τη φύση των δραστηριοτήτων της Εταιρείας, τυχόν αρνητικές εξελίξεις, οι οποίες δεν μπορούν να προβλεφθούν στην παρούσα χρονική στιγμή, ενδέχεται να επηρεάσουν τα οικονομικά αποτελέσματα της Εταιρείας. Παρ' όλα αυτά η Διοίκηση αξιολογεί ανά τακτά χρονικά διαστήματα την κατάσταση, προκειμένου να διασφαλίσει ότι λαμβάνονται έγκαιρα όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα και ενέργειες για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητες και στο επιχειρηματικό της πλάνο της Εταιρείας και είναι έτοιμη να καταρτίσει πρόγραμμα διαχείρισης και αντιμετώπισης αυτών, ανάλογα με τις συνθήκες που θα επικρατούν στην αγορά.

2. ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Κατά την κλειόμενη χρήση 2022, το σύνολο του Μεγάρου Μ.Τ.Σ. είχε εκμισθωθεί. Από την εκμετάλλευση των χώρων του Μ.Τ.Σ. προήλθαν έσοδα ενοικίων ύψους € 17.484,32 χιλ. και έσοδα επανατιμολογούμενων εξόδων ύψους € 3.532,97 χιλ.

3. ΑΝΑΛΥΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Η Εταιρεία κατά την παρούσα χρήση εμφάνισε έσοδα ύψους € 21.017,29 χιλ., που προέρχονται από σταθερά και μεταβλητά (βάσει τζίρου) μισθώματα και επανατιμολογήσεις εξόδων και Λοιπά Έσοδα ποσού € 59,59 χιλ. Η ζημία από αποτίμηση της εύλογης αξίας του επενδυτικού ακινήτου ανήλθε σε € 12.151,14 χιλ. Τα λειτουργικά έξοδα των ακινήτων ανήλθαν σε € 9.565,66 χιλ. Τα λοιπά λειτουργικά έξοδα ανήλθαν σε € 691,61 χιλ., στα οποία περιλαμβάνονται και έξοδα προβολής & διαφήμισης ποσού € 64,03 χιλ. Τα καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα της Εταιρείας ήταν € 4.835,89 χιλ. Όλα τα ανωτέρω είχαν σαν αποτέλεσμα να διαμορφώσουν ζημίες προ φόρων ποσού € 6.167,43 χιλ.

4. ΒΑΣΙΚΟΙ ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΕΣ

Στον παρακάτω πίνακα παρατίθενται βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες, που αφορούν την οικονομική διάρθρωση, την αποδοτικότητα και την διαχειριστική πολιτική της Εταιρείας, όπως προκύπτουν από τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

	2022	**2021**
ΔΕΙΚΤΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΔΙΑΡΘΡΩΣΗΣ		
Κεφάλαιο Κίνησης	64,45%	-72,41%
Κυκλοφορούν ενεργητικό		
ΔΕΙΚΤΕΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ & ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑΣ		
Κέρδη / (Ζημίες) προ Φόρων	-49,37%	-55,42%
Ίδια Κεφάλαια		
ΔΕΙΚΤΕΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ		
Απαιτήσεις από πελάτες	88	125
Πωλήσεις		

5. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ

Η Εταιρεία, λόγω του αντικειμένου δραστηριότητάς της, βρίσκεται εκτεθειμένη σε κινδύνους οι οποίοι σχετίζονται με τις μεταπτώσεις της αγοράς ακινήτων, με την χρηματοληπτική ικανότητα, τη διαμόρφωση του επιτοκίου και γενικότερα την πορεία της εθνικής οικονομίας. Αναγνωρίζοντας την ύπαρξη των ανωτέρω κινδύνων, η Εταιρεία παρακολουθεί την εξέλιξή τους μέσω του Διοικητικού Συμβουλίου, το οποίο είναι αρμόδιο να αξιολογεί τους κινδύνους και να καταρτίζει πρόγραμμα διαχείρισης και αντιμετώπισης αυτών ανάλογα με τις συνθήκες που επικρατούν στην αγορά. Η ανάλυση των ανωτέρω κινδύνων περιγράφεται ακολούθως:

5.1. Κίνδυνος Αγοράς

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας ακινήτων και μισθωμάτων. Ο κίνδυνος αυτός σχετίζεται κυρίως με α) τη γεωγραφική θέση και την εμπορικότητα ενός ακινήτου, β) την αξιοπιστία και τη φερεγγυότητα του μισθωτή, γ) το είδος της χρήσης του ακινήτου από το μισθωτή, δ) τη γενικότερη επιχειρηματική δραστηριότητα της περιοχής που βρίσκεται το ακίνητο, καθώς και ε) τις τάσεις εμπορικής αναβάθμισης ή υποβάθμισης της συγκεκριμένης περιοχής του ακινήτου.

Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε κίνδυνο σχετικά με χρηματοοικονομικά μέσα εφόσον δεν κατέχει εμπορικά χρεόγραφα.

5.2. Πιστωτικός Κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά σε περιπτώσεις αθέτησης της υποχρέωσης των αντισυμβαλλομένων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις.

Η Εταιρεία εξετάζει σε κάθε ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων αν υπάρχουν αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες. Για το σκοπό αυτό διενεργεί σε κάθε ημερομηνία σύνταξης χρηματοοικονομικών καταστάσεων, έλεγχο απομείωσης της αξίας των απαιτήσεων της και σχηματίζει ανάλογες προβλέψεις.

Μια απαίτηση έχει υποστεί απομείωση όταν η λογιστική της αξία είναι μεγαλύτερη απο το αναμενόμενο ανακτήσιμο ποσό. Το ανακτήσιμο ποσό προσδιορίζεται απο το σύνολο της παρούσας αξίας των μελλοντικών εισπράξεων. 'Οταν υπάρχουν αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες, σχηματίζεται πρόβλεψη για την απομείωση της απαίτησης. Το ποσό της πρόβλεψης είναι η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας και του ανακτήσιμου ποσού της απαίτησης.

Αν σε μεταγενέστερη περίοδο το ποσό της σχηματιζόμενης πρόβλεψης χρήζει μείωσης, η οποία να βασίζεται σε αντικειμενικά γεγονότα που συνέβησαν μετά το σχηματισμό αυτής, όπως για παράδειγμα η βελτίωση της πιστοληπτικής ικανότητας του πελάτη / μισθωτή, τότε η πρόβλεψη μειώνεται και η διαφορά καταχωρείται στην κατάσταση του συνολικού εισοδήματος.

Η Εταιρεία αφού έχει εξαντλήσει όλες τις διαδικασίες για την είσπραξη των απαιτήσεων της και βάσιμα εκτιμά ότι είναι ανεπίδεκτες είσπραξης προβαίνει σε διαγραφές επισφαλών απαιτήσεων ένατι των σχετικών προβλέψεων που έχουν ληφθεί για την απομείωση της αξίας τους, μετά απο απόφαση της Διοίκησης της Εταιρείας. Η Εταιρεία συνεχίζει την παρακολούθηση των απαιτήσεων που διαγράφει για τυχόν αναβίωσης των δυνατοτήτων είσπραξής αυτών.

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει την μέγιστη έκθεση πιστωτικού κινδύνου της Εταιρείας την 31.12.2022 και 31.12.2021 αντίστοιχα, χωρίς να συνυπολογίζονται τα καλύμματα (π.χ. εγγυητικές επιστολές καλής εκτέλεσης συμβάσεων) για τα εντός της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης στοιχεία. Τα πιστωτικά ανοίγματα προ προβλέψεων / αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών είναι βασισμένα στην λογιστική τους αξία όπως εμφανίζονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης.

Έκθεση πιστωτικού κινδύνου των στοιχείων εντός Ισολογισμού	**31.12.2022**	**31.12.2021**
Απαιτήσεις από τη μητρική	149.353,34	96.831,14
Λοιποί πελάτες	12.571.350,37	9.102.837,31
Επιταγές εισπρακτέες	-	-
Γραμμάτια εισπρακτέα	107.554,32	107.554,32
Εγγυήσεις	184.061,29	184.061,29
Απαιτήσεις από επιχορηγήσεις	9.682.354,82	9.682.354,82
Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	-	2.767.076,34
Λοιποί χρεώστες	485.524,00	471.351,14
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο	-	939.288,99
Δεδουλευμένα έσοδα περιόδου	700.502,24	857.787,07
ΣΥΝΟΛΑ	**23.880.700,38**	**24.209.142,42**

Η Εταιρεία εφαρμόζοντας την απλοποιημένη εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Α. 9, έχει αποφασίσει να κατηγοριοποιεί τις απαιτήσεις της σύμφωνα με τον πιστωτικό τους κίνδυνο σε δύο στάδια (stages), το Στάδιο 2 και το Στάδιο 3.

Το Στάδιο 2 αφορά απαιτήσεις που δεν έχουν παρουσιάσει πιστωτικό γεγονός και που για τον υπολογισμό της πρόβλεψης χρησιμοποιείται η πιθανότητα αθέτησης καθόλη τη διάρκεια της απαίτησης.

Το Στάδιο 3 αφορά απαιτήσεις ήδη απομειωμένες εφαρμόζοντας πιθανότητα αθέτησης 100%, καθώς και απαιτήσεις σε καθυστέρηση για τις οποίες υπάρχουν σχετικά καλύμματα (π.χ. εγγυητικές επιστολές καλής εκτέλεσης συμβάσεων).

	31.12.2022		
Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού	**Στάδιο 2**	**Στάδιο 3**	**Σύνολα**
Απαιτήσεις από πελάτες	3.282.283,63	9.545.974,40	**12.828.258,03**
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(1.498,46)	(7.712.654,45)	**(7.714.152,91)**
Απαιτήσεις από πελάτες (μετά από προβλέψεις)	**3.280.785,17**	**1.833.319,95**	**5.114.105,12**
Λοιπές απαιτήσεις	572.477,25	312.086,28	**884.563,53**
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	-	(312.086,28)	**(312.086,28)**
Λοιπές απαιτήσεις (μετά από προβλέψεις)	**572.477,25**	**-**	**572.477,25**
Καθαρή λογιστική αξία	**3.853.262,42**	**1.833.319,95**	**5.686.582,37**
Μη χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού			
Λοιπές απαιτήσεις			10.167.878,82
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης			(10.136.623,89)
Λοιπές απαιτήσεις (μετά από προβλέψεις)			**31.254,93**
Σύνολο εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων 31.12.2022			**5.717.837,30**

	31.12.2021		
Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού	**Στάδιο 2**	**Στάδιο 3**	**Σύνολα**
Απαιτήσεις από πελάτες	4.635.533,66	4.671.689,11	**9.307.222,77**
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(2.252,62)	(3.849.341,06)	**(3.851.593,68)**
Απαιτήσεις από πελάτες (μετά από προβλέψεις)	**4.633.281,04**	**822.348,05**	**5.455.629,09**
Λοιπές απαιτήσεις	3.967.600,59	780.613,10	**4.748.213,69**
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	-	(780.613,10)	**(780.613,10)**
Λοιπές απαιτήσεις (μετά από προβλέψεις)	**3.967.600,59**	**-**	**3.967.600,59**
Καθαρή λογιστική αξία	**8.600.881,63**	**822.348,05**	**9.423.229,68**
Μη χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού			
Λοιπές απαιτήσεις			10.153.705,96
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης			(10.136.623,89)
Λοιπές απαιτήσεις (μετά από προβλέψεις)			**17.082,07**
Σύνολο εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων 31.12.2021			**9.440.311,75**

5.3. Κίνδυνος Επιτοκίων

Τα λειτουργικά έσοδα και οι ταμειακές ροές της Εταιρείας επηρεάζονται σε μικρό βαθμό από μεταβολές στις τιμές των επιτοκίων, καθώς τα ρευστά διαθέσιμα προς επένδυση αλλά και οι έντοκες απαιτήσεις εξαρτώνται κυρίως από τα επιτόκια του ευρώ, τα οποία αφενός έχουν ιστορικά χαμηλή μεταβλητότητα και αφετέρου η προβλεπόμενη μεταβλητότητα της αγοράς για μελλοντικές περιόδους παραμένει επίσης ιδιαίτερα χαμηλή.

Η σύνδεση του επιτοκίου δανεισμού της Εταιρείας με το Euribor (πλέον Spread), σημαίνει ότι η Εταιρεία αντιμετωπίζει ουσιαστικά τον κίνδυνο της ευρύτερης διεθνούς αγοράς των επιτοκίων.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2022, μια μείωση / αύξηση κατά 50 μονάδες βάσης των επιτοκίων των δανείων της Εταιρείας στο νόμισμα λειτουργίας, θα οδηγούσε σε μια αύξηση κατά € 89,88 / μείωση κατά € 371,60 χιλ. στα μετά φόρων αποτελέσματα του επόμενου έτους, κυρίως λόγω της μείωσης / αύξησης των χρηματοοικονομικών εξόδων.

5.4. Κίνδυνος Ρευστότητας

Η προσέγγιση που υιοθετεί η Εταιρεία για τη διαχείριση της ρευστότητας είναι να διασφαλίζει, μέσω διακράτησης των απολύτως αναγκαίων ταμειακών διαθεσίμων και επαρκών πιστωτικών ορίων από την τράπεζα Πειραιώς, ότι πάντα θα έχει αρκετή ρευστότητα για να εκπληρώνει τις υποχρεώσεις της όταν αυτές λήγουν.

Το υπόλοιπο των προμηθευτών και των λοιπών υποχρεώσεων αναλύεται ανάλογα με το βαθμό ληκτότητάς τους ως ακολούθως:

	31.12.2022			
	Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	**Τραπεζικές υποχρεώσεις**	**Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις**	**Υποχρεώσεις από λειτουργικές μισθώσεις**
μέχρι 1 μήνα	1.184.157,64	-	634.834,92	3.530,76
1 - 3 μήνες	1.831.595,08	3.740,28	1.269.669,85	7.061,52
3 -12 μήνες	172.406,83	-	5.713.514,30	32.059,30
1 - 5 έτη	-	50.000.000,00	24.123.727,06	174.914,35
άνω των 5 ετών	-	-	-	59.819,13
ΣΥΝΟΛΑ	**3.188.159,55**	**50.003.740,28**	**31.741.746,13**	**277.385,06**

	31.12.2021			
	Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	**Τραπεζικές υποχρεώσεις**	**Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις**	**Υποχρεώσεις από λειτουργικές μισθώσεις**
μέχρι 1 μήνα	1.057.860,50	-	634.834,92	3.427,93
1 - 3 μήνες	1.275.301,58	-	1.269.669,85	6.855,86
3 -12 μήνες	196.667,72	74.300.000,00	5.713.514,30	31.125,60
1 - 5 έτη	-	-	30.472.076,28	169.820,13
άνω των 5 ετών	-	-	1.269.669,85	102.179,42
ΣΥΝΟΛΑ	**2.529.829,80**	**74.300.000,00**	**39.359.765,20**	**313.408,94**

5.5. Διαχείριση Κινδύνου Κεφαλαίου

Η διαχείριση κεφαλαίων αποσκοπεί στο να εξασφαλίσει στην Εταιρεία τη δυνατότητα να συνεχίσει τις δραστηριότητές της, ώστε να παρέχει κέρδη στους μετόχους και οφέλη στους άλλους ενδιαφερόμενους, διατηρώντας παράλληλα μια κεφαλαιουχική δομή που θα ελαχιστοποιεί το κόστος κεφαλαίου.

Εργαλεία διαχείρισης κεφαλαίων αποτελούν η μερισματική πολιτική, η έκδοση ή η επιστροφή κεφαλαίου και η αγοραπωλησία στοιχείων του ενεργητικού.

5.6 Εκτιμήσεις σχετικά με Εύλογες Αξίες

Τα επίπεδα ιεραρχίας των επιμετρήσεων εύλογης αξίας είναι τα ακόλουθα:

- Επίπεδο 1: για στοιχεία που είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργό αγορά και των οποίων η εύλογη αξία προσδιορίζεται από τις τιμές αγοράς (μη προσαρμοσμένες) ομοίων στοιχείων.
- Επίπεδο 2: για στοιχεία των οποίων η εύλογη αξία προσδιορίζεται από παράγοντες που σχετίζονται με δεδομένα της αγοράς, είτε άμεσα (τιμές) είτε έμμεσα (παράγωγα τιμών).
- Επίπεδο 3: για στοιχεία των οποίων οι εύλογες αξίες δεν βασίζονται σε παρατηρήσιμες τιμές ενεργούς αγοράς. Σε αυτό το επίπεδο περιλαμβάνονται τα επενδυτικά ακίνητα που οι παράμετροι αποτιμησής τους είναι μη παρατηρήσιμες.

Για τα επενδυτικά ακίνητα της Εταιρείας δεν υπάρχουν διαθέσιμες τιμές σε ενεργή αγορά ώστε να προσδιορισθεί η εύλογη αξία τους. Για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των εν λόγω επενδυτικών ακινήτων χρησιμοποιούνται γενικώς παραδεκτές μέθοδοι αποτίμησης από ανεξάρτητους εκτιμητές. Για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας του Citylink χρησιμοποιείται η μέθοδος της προεξόφλησης των μελλοντικών εσόδων από μισθώματα (Discounted Cash Flows - DCF).

Για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των μετοχών οι οποίες δεν διαπραγματεύονται σε ενεργή αγορά, χρησιμοποιούνται γενικώς παραδεκτά μοντέλα και τεχνικές αποτίμησης, κατά περίπτωση, όπως: μοντέλα προεξόφλησης ταμειακών ροών, υπολογισμού των δικαιωμάτων προαίρεσης, συγκρίσιμες συναλλαγές, εκτιμήσεις της εύλογης αξίας στοιχείων ενεργητικού (π.χ. παγίων στοιχείων) και καθαρή αξία του ενεργητικού και των μεριδίων. Η Διοίκηση με βάση την πρότερη εμπειρία της, προσαρμόζει περαιτέρω, όπου κριθεί απαραίτητο, τις σχετικές αξίες προκειμένου να απεικονίζονται οι τρέχουσες συνθήκες που επικρατούν στην αγορά.

6. ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

Η Εταιρεία αναγνωρίζει τις υποχρεώσεις της απέναντι στο περιβάλλον και της ανάγκης συνεχούς βελτίωσης των περιβαλλοντικών επιδόσεών της, έτσι ώστε να επιτυγχάνει μια ισορροπημένη οικονομική ανάπτυξη σε αρμονία με την προστασία του περιβάλλοντος.

Η περιβαλλοντική πολιτική της εστιάζεται κυρίως στην εξοικονόμηση ενέργειας με την ανάπτυξη συστήματος παρακολούθησης της κατανάλωσης φυσικών πόρων και στη διαρκή ενημέρωση και εκπαίδευση σε θέματα προστασίας του περιβάλλοντος.

Ήδη από το 2019, η Εταιρεία και η Τράπεζα Πειραιώς στο πλαίσιο της οργάνωσης, ανάπτυξης και σχεδιασμού στρατηγικής αειφόρου ανάπτυξης σχετικά με το Μέγαρο «Citylink» που διαχειρίζεται η πρώτη, δρομολόγησαν δράσεις και ενέργειες ώστε να απονεμηθεί πιστοποιητικό αειφόρου αναπτύξεως (Sustainability Certificate), από το Γερμανικό Συμβούλιο Αειφόρου Αναπτύξεως DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen – DGNB e.V.) και εν γένει να εφαρμοσθούν οι αρχές της αειφόρου αναπτύξεως. Για την επίτευξη του εν λόγω σκοπού συνεργάστηκαν με ειδικό σύμβουλο, ο οποίος ειδικεύεται στην οργάνωση και σύνταξη μελετών με σκοπό τον σχεδιασμό κτηρίων σύμφωνα με διεθνή πρότυπα αειφόρου αναπτύξεως και την αναβάθμιση αυτών και του εξοπλισμού τους. Οι απαιτούμενες ενέργειες περιλαμβάνουν την διενέργεια ελέγχων της υφισταμένης καταστάσεως του Μεγάρου «Citylink» σε θέματα αειφορίας, την σύνταξη των απαραιτήτων προτύπων και των προβλεπόμενων εγγράφων, καθώς και την τροποποίηση & βελτιστοποίηση διαδικασιών λειτουργίας με σκοπό την εναρμόνιση αυτών με τις απαιτήσεις του προτύπου αειφορίας.

Το 2021 ολοκληρώθηκαν όλες οι σχετικές παρεμβάσεις, αξιολογήθηκαν από τους επόπτες και απονεμήθηκε το σχετικό βραβείο και η πιστοποίηση από το Γερμανικό Συμβούλιο Αειφόρου Κτιρίου DGNB, στο πλαίσιο του ευρύτερου προγράμματος για την αειφόρο ανάπτυξη κατασκευών.

7. ΕΡΓΑΣΙΑΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

Η Εταιρεία κατά τη διάρκεια της τρέχουσας και της προηγούμενης χρήσης δεν απασχολούσε προσωπικό.

8. ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Η Εταιρεία δεν διαθέτει υποκαταστήματα.

9. ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΣΤΟΝ ΤΟΜΕΑ ΕΡΕΥΝΩΝ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Η Εταιρεία δεν πραγματοποίησε δαπάνες ή επενδύσεις στον τομέα «ερευνών και ανάπτυξης» στη χρήση 2022.

10. ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ

Κατά την 31.12.2022 έληξε το Ομολογιακό Δάνειο της Εταιρείας από την Τράπεζα Πειραιώς ποσού € 50,0 εκατ. Την 20.01.2023 υπεγράφη πρόσθετη πράξη τροποποίηση του προγράμματος ομολογιακού δανείου - με αναδρομική ισχύ από 31.12.2022 - με την οποία παρατάθηκε εκ νέου η διάρκεια του ομολογιακού δανείου με ημερομηνία λήξης την 31.12.2024, χωρίς ενδιάμεση καταβολή δόσης κεφαλαίου.

Αθήνα, 23 Οκτωβρίου 2023

Για το Διοικητικό Συμβούλιο
Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΡΑΓΙΑΣ
Α.Δ.Τ. ΑΖ 378307

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 τους Μετόχους της Εταιρείας
«Picar Μονοπρόσωπη Α.Ε. Εμπορικής Εκμεταλλεύσεως & Διαχειρίσεως χώρων Μεγάρου Μ.Τ.Σ.»

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας Picar Μονοπρόσωπη Α.Ε. Εμπορικής Εκμεταλλεύσεως & Διαχειρίσεως χώρων Μεγάρου Μετοχικού Ταμείου Στρατού (Μ.Τ.Σ.), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2022, τις καταστάσεις 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, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της Εταιρείας Picar Μονοπρόσωπη Α.Ε. Εμπορικής Εκμεταλλεύσεως & Διαχειρίσεως χώρων Μεγάρου Μ.Τ.Σ κατά την 31η Δεκεμβρίου 2022, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (Δ.Π.Ε.) 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 τη γνώμη μας.

Ευθύνες της διοίκησης επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α., 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 σε 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 Δ.Π.Ε., 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 Δ.Π.Ε. 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.

- 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 31/12/2022.

β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας, για την Εταιρεία Picar Μονοπρόσωπη Α.Ε. Εμπορικής Εκμεταλλεύσεως & Διαχειρίσεως χώρων Μεγάρου Μ.Τ.Σ. και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 27 Οκτωβρίου 2023

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Απόστολος Κοκκινέλλης
Α.Μ. ΣΟΕΛ: 44621
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.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	**Σημείωση**	**Χρήση που έληξε την**	
		31.12.2022	**31.12.2021**
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	5	248.667,13	282.101,18
Επενδύσεις σε ακίνητα	6	65.554.549,74	77.705.693,70
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	7	124.753,57	130.657,57
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	9	184.061,29	184.061,29
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	18	1.853.912,01	1.124.283,36
		67.965.943,74	**79.426.797,10**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Απαιτήσεις από πελάτες	8	5.114.105,12	5.455.629,09
Λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις	9	419.670,89	3.800.621,37
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	10	22.849.499,63	39.305.701,09
		28.383.275,64	**48.561.951,55**
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		**96.349.219,38**	**127.988.748,65**
ΠΑΘΗΤΙΚΟ			
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό κεφάλαιο	11	3.783.000,00	111.031.050,00
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	11	14.146.424,52	114.854.476,37
Κέρδη / (Ζημίες) εις νέο		(5.437.799,74)	(207.956.101,85)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**12.491.624,78**	**17.929.424,52**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	13	17.593.359,54	22.032.828,64
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από λειτουργικές μισθώσεις	14	217.591,96	248.537,80
Λοιπές προβλέψεις	15	5.713.514,31	3.809.009,54
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	16	242.281,90	242.281,90
Μακροπρόθεσμες τραπεζικές υποχρεώσεις	12	50.000.000,00	-
		73.766.747,71	**26.332.657,88**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Βραχυπρόθεσμες τραπεζικές υποχρεώσεις	12	3.740,28	74.300.000,00
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	13	6.863.080,24	6.863.080,24
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις από λειτουργικές μισθώσεις	14	35.866,82	33.756,21
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	17	3.188.159,55	2.529.829,80
Φόρος εισοδήματος	19	-	-
		10.090.846,89	**83.726.666,25**
Σύνολο υποχρεώσεων		**83.857.594,60**	**110.059.324,13**
ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ		**96.349.219,38**	**127.988.748,65**

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

	Σημείωση	Χρήση που έληξε την	
		31.12.2022	**31.12.2021**
Κύκλος εργασιών	20	21.017.289,34	15.763.097,86
Κέρδη / (Ζημίες) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	6	(12.151.143,96)	(12.585.536,90)
Λοιπά έσοδα		59.585,59	40.003,19
Σύνολο Λειτουργικών Εσόδων		**8.925.730,97**	**3.217.564,15**
Λειτουργικά έξοδα ακινήτων	21	(9.565.660,06)	(7.065.449,49)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	21	(691.613,16)	(1.018.831,89)
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης		**(1.331.542,25)**	**(4.866.717,23)**
Χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα) - καθαρά	22	(4.835.886,14)	(5.069.974,91)
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων		**(6.167.428,39)**	**(9.936.692,14)**
Φόρος εισοδήματος	19	729.628,65	(38.238,22)
Κέρδη / (Ζημίες) περιόδου (Α)		**(5.437.799,74)**	**(9.974.930,36)**
Λοιπά συνολικά έσοδα μετά από φόρους:			
Φόρος εισοδήματος		-	-
Λοιπά Συνολικά Έσοδα μετά από φόρους (Β)		**-**	**-**
Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα μετά από φόρους (Α+Β)		**(5.437.799,74)**	**(9.974.930,36)**

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΣΤΑ ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ

	Σημείωση	Μετοχικό Κεφάλαιο	Διαφορά υπέρ το άρτιο	Κέρδη / (Ζημίες) εις νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο Έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2021		**111.031.050,00**	**114.854.476,37**	**(197.981.171,49)**	**27.904.354,88**
Λοιπά συνολικά έσοδα μετά από φόρους		-	-	-	**0,00**
Κέρδη / (Ζημίες) μετά από φόρους		-	-	(9.974.930,36)	**(9.974.930,36)**
Σύνολο αναγνωρισμένων καθαρών εσόδων / (ζημιών) μετά από φόρους		**-**	**-**	**(9.974.930,36)**	**(9.974.930,36)**
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2021		**111.031.050,00**	**114.854.476,37**	**(207.956.101,85)**	**17.929.424,52**
Υπόλοιπο Έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2022		**111.031.050,00**	**114.854.476,37**	**(207.956.101,85)**	**17.929.424,52**
Μείωση Μετοχικού Κεφαλαίου και Διαφοράς υπέρ το άρτιο με συμψηφισμό ισόποσων λογιστικών ζημιών		(107.248.050,00)	(100.708.051,85)	207.956.101,85	**0,00**
Λοιπά συνολικά έσοδα μετά από φόρους		-	-	-	**0,00**
Κέρδη / (Ζημίες) μετά από φόρους		-	-	(5.437.799,74)	**(5.437.799,74)**
Σύνολο αναγνωρισμένων καθαρών εσόδων / (ζημιών) μετά από φόρους		**(107.248.050,00)**	**(100.708.051,85)**	**202.518.302,11**	**(5.437.799,74)**
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2022		**3.783.000,00**	**14.146.424,52**	**(5.437.799,74)**	**12.491.624,78**

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

	Σημείωση	Χρήση που έληξε την	
		31.12.2022	**31.12.2021**
Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες			
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων		(6.167.428,39)	(9.936.692,14)
Προσαρμογή ζημιών προ φόρων			
Προστίθενται: προβλέψεις επίδικων υποθέσεων	15	1.904.504,77	3.836.596,12
Αφαιρούνται: αναστροφές προβλέψεων επίδικων υποθέσεων	15	-	(943.052,19)
Προστίθενται: αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων		44.708,57	46.243,34
Αφαιρούνται: κέρδη από αποαναγνώριση λειτουργικών μισθώσεων		-	(5.446,56)
(Αφαιρούνται) / Προστίθενται: προβλέψεις επισφαλών απαιτήσεων	8, 9	3.394.032,41	407.624,83
Αφαιρούνται κέρδη / Προστίθενται ζημίες από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες & λοιπά έσοδα	6	12.151.143,96	12.585.536,90
Αποτελέσματα (έσοδα, έξοδα, κέρδη και ζημίες) επενδυτικής και χρηματοδοτικής δραστηριότητας	22	4.835.886,14	5.069.974,91
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης			
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων		328.442,04	4.694.261,30
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)		658.329,75	220.482,01
Μείον :			
Καταβλημένοι φόροι		-	-
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		**17.149.619,25**	**15.975.528,52**
Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες			
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	6	-	(8.800,02)
Τόκοι εισπραχθέντες	22	8.073,34	15.544,16
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		**8.073,34**	**6.744,14**
Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες			
Ταμειακές πληρωμές κεφαλαίου υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις		(4.439.469,10)	(3.999.521,70)
Ταμειακές πληρωμές τόκων υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις		(3.178.549,94)	(3.618.497,34)
Ταμειακές πληρωμές κεφαλαίου υποχρεώσεων από λειτουργικές μισθώσεις		(34.205,75)	(26.971,48)
Ταμειακές πληρωμές τόκων υποχρεώσεων από λειτουργικές μισθώσεις		(7.752,05)	(8.621,80)
Αποπληρωμή κεφαλαίου δανείων		(24.300.000,00)	-
Τόκοι πληρωθέντες δανείων		(1.653.917,21)	(1.458.399,93)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		**(33.613.894,05)**	**(9.112.012,25)**
Καθαρή αύξηση του ταμείου και ταμειακών ισοδύναμων		**(16.456.201,46)**	**6.870.260,41**
Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα έναρξης χρήσης		**39.305.701,09**	**32.435.440,68**
Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα λήξης χρήσης	10	**22.849.499,63**	**39.305.701,09**

1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Η PICAR M.A.E.E. («Εταιρεία») δραστηριοποιείται με αποκλειστικό σκοπό τη διαχείριση και εκμετάλλευση του κτιρίου του Μετοχικού Ταμείου Στρατού. Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στην Ελλάδα και η έδρα της είναι στο Δήμο Αθηναίων.

Η Εταιρεία είναι μέλος του Ομίλου της Τράπεζας Πειραιώς, η οποία στις 31.12.2022 συμμετείχε στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας με ποσοστό 100%. Στις 27.08.2020, το Διοικητικό Συμβούλιο της Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε. (εφεξής η «Τράπεζα» ή η «Διασπώμενη») ενέκρινε σχέδιο σύμβασης για την διάσπαση της Τράπεζας με απόσχιση του κλάδου τραπεζικής δραστηριότητας της και σύσταση νέας εταιρείας -πιστωτικού ιδρύματος (εφεξής η «Επωφελούμενη» ή «Νέα Τράπεζα», σύμφωνα με τις διαταξεις του αρθ.16 του Ν.2515/1997 και των αρθ.57 παρ.3 και 59-74 του Ν.4601/2019. Με σχετική καταχώρηση στο Γ.Ε.ΜΗ ιδρύθηκε, την 30.12.2020, η εδρεύουσα στον Δήμο Αθηναίων Επωφελούμενη εταιρεία με την επωνυμία «ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», η οποία υποκαθιστά, ως καθολική διάδοχος, τη Διασπώμενη, στο σύνολό της εισφερόμενης σε αυτήν περιουσίας, όπως αυτή αποτυπώνεται στον ισολογισμό μετασχηματισμού της Διασπώμενης με ημερομηνία 31 Ιουλίου 2020, και τα στοιχεία της οποίας θα μεταφερθούν ως στοιχεία ισολογισμού της Επωφελούμενης σύμφωνα με το αρθ.16 παρ.5 του Ν.2515/1997. Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου εταιρειών «Τράπεζα Πειραιώς Ανώνυμος Εταιρείας» με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης.

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 23 Οκτωβρίου 2023 και τελούν υπό την έγκριση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας.

2 ΣΥΝΟΨΗ ΤΩΝ ΓΕΝΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ

Οι κυριότερες λογιστικές αρχές που υιοθετήθηκαν και ακολουθούνται κατά τη σύνταξη των συνημμένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («Δ.Π.Χ.Α.»), περιλαμβάνονται στις παρακάτω αρχές. Οι λογιστικές αρχές έχουν εφαρμοσθεί με συνέπεια σε όλα τα έτη υπό αναφορά.

Για τη σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων έχουν χρησιμοποιηθεί οι ίδιες λογιστικές αρχές και μέθοδοι υπολογισμού με τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31ης Δεκεμβρίου 2021.

2.1. Πλαίσιο Κατάρτισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.), που έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση που εκδόθηκαν και ήταν σε ισχύ, κατά το χρόνο σύνταξης των εν λόγω χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους όπως έχει τροποποιηθεί με την εκτίμηση σε εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων και με βάση την αρχή της συνέχισης δραστηριότητας.

Η ελληνική οικονομία αναπτύχθηκε με σταθερούς ρυθμούς το 2022, παρά τις αυξανόμενες πληθωριστικές πιέσεις και την έντονη αβεβαιότητα που συνδέεται με τις γεωπολικές εξελίξεις και την ενεργειακή κρίση το 2022, ενώ το πραγματικό ΑΕΠ αυξήθηκε κατά 5,9% σε ετήσια εποχικά εξομαλυμένη βάση - κυρίως λόγω της θετικής συμβολής της ιδιωτικής κατανάλωσης και των επενδύσεων - ενώ ρυθμός αύξησης του ονομαστικού ΑΕΠ έφτασε σε διψήφιο επίπεδο στο 14,5%. Την ίδια περίοδο το ποσοστό ανεργίας περιορίστηκε περαιτέρω στο 12,6%, μειωμένο κατά 2,7 ποσοστιαίες μονάδες σε σύγκριση με την αντίστοιχη περίοδο του προηγούμενου έτους, ενώ ο ρυθμός αύξησης της απασχόλησης έφτασε κατά μέσο όρο στο 6,6% σε μη εποχικά διορθωμένη βάση. Ωστόσο, οι ισχυρές πληθωριστικές πιέσεις ήταν βασικό χαρακτηριστικό του 2022, τόσο στις παγκόσμιες αγορές όσο και στην Ελλάδα. Το 2022, ο εθνικός πληθωρισμός (ΔΤΚ) έφτασε το 9,6% και ο εναρμονισμένος πληθωρισμός (ΕνΔΤΚ) στο 9,3%. Η ελληνική κυβέρνηση προκειμένου να καταπολεμήσει τις επιπτώσεις του πληθωρισμού και να στηρίξει την πραγματική οικονομία, προέβη σε σειρά δημοσιονομικών παρεμβάσεων κατά τη διάρκεια του 2022. Πρόκειται για επιδοτήσεις στην κατανάλωση ηλεκτρικής ενέργειας των νοικοκυριών και των επιχειρήσεων, αύξηση του επιδόματος θέρμανσης και επέκτασης του επιλέξιμου πληθυσμού, επιδοτήσεις στις τιμές φυσικού αερίου και άλλων φορολογικών περικοπών και επιδοτήσεις για τους χαμηλόμισθους συνταξιούχους και τα ευάλωτα νοικοκυριά.

Το καθεστώς ενισχυμένης εποπτείας της Ελλάδας έληξε στις 20 Αυγούστου 2022 και η πρώτη έκθεση παρακολούθησης με βάση την καθιερωμένη μεταπρογραμματική εποπτεία δημοσιεύτηκε στις 22 Νοεμβρίου 2022. Τον Φεβρουάριο του 2023, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή δημοσίευσε τις χειμερινές ενδιάμεσες προβλέψεις, οι οποίες βελτιώνουν τις προοπτικές για την ανάπτυξη και μειώνουν ελαφρώς τις πληθωριστικές προβλέψεις. Για το 2023, τόσο η Ευρωπαϊκή Επιτροπή όσο και το Υπουργείο Οικονομικών αναμένουν ότι οι πληθωριστικές πιέσεις θα παραμείνουν ισχυρές, αν και με πιο ήπια ένταση, και ο ρυθμός αύξησης του πραγματικού ΑΕΠ θα επιβραδυνθεί. Ωστόσο, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή εκτιμά ότι ο ρυθμός ανάπτυξης θα ανακάμψει το 2024 στο 2,2%. Η αγορά εργασίας θα επιδείξει ανθεκτικότητα και το ποσοστό ανεργίας θα παραμείνει αμετάβλητο.

Λόγω του αντικειμένου δραστηριότητάς της, η Εταιρεία, βρίσκεται εκτεθειμένη στους κινδύνους της αγοράς ακινήτων (επενδυτικά ακίνητα), στον πιστωτικό κίνδυνο από απαιτήσεις πελατών και λοιπών, αλλά εξαρτάται και γενικότερα από την πορεία της εθνικής οικονομίας. Οι κύριοι παράγοντες κινδύνου που επηρεάζουν τις εξελίξεις της ελληνικής οικονομίας, σχετίζονται με τις συνεχιζόμενες επιπτώσεις που δημιουργούν οι γεωπολιτικές προκλήσεις και ο πόλεμος της Ρωσίας κατά της Ουκρανίας, την επιδείνωση των ανισορροπιών προσφοράς και ζήτησης, την αναταραχή στις παγκόσμιες αγορές ενέργειας και τη διατήρηση υψηλών πληθωριστικών πιέσεων με αποτέλεσμα την πτώση της αγοραστικής δύναμης, την αστάθεια της εφοδιαστικής αλυσίδας και την αβεβαιότητα στις αγορές.

Λαμβάνοντας υπόψη τη φύση των δραστηριοτήτων της Εταιρείας, τυχόν αρνητικές εξελίξεις, οι οποίες δεν μπορούν να προβλεφθούν στην παρούσα χρονική στιγμή, ενδέχεται να επηρεάσουν τα οικονομικά αποτελέσματα της Εταιρείας. Παρ' όλα αυτά η Διοίκηση αξιολογεί ανά τακτά χρονικά διαστήματα την κατάσταση, προκειμένου να διασφαλίσει ότι λαμβάνονται έγκαιρα όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα και ενέργειες για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητες και στο επιχειρηματικό της πλάνο της Εταιρείας και είναι έτοιμη να καταρτίσει πρόγραμμα διαχείρισης και αντιμετώπισης αυτών, ανάλογα με τις συνθήκες που θα επικρατούν στην αγορά.

Η ετοιμασία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. απαιτεί τη χρήση ορισμένων σημαντικών λογιστικών εκτιμήσεων και την άσκηση κρίσης από τη Διοίκηση στη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών. Επίσης, απαιτείται η χρήση υπολογισμών και υποθέσεων που επηρεάζουν τα αναφερθέντα ποσά των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, τη γνωστοποίηση ενδεχόμενων απαιτήσεων και υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και τα αναφερθέντα ποσά εισοδημάτων και εξόδων κατά τη διάρκεια του έτους υπό αναφορά. Παρά το γεγονός ότι αυτοί οι υπολογισμοί βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της Διοίκησης σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες, τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί τελικά να διαφέρουν από αυτούς τους υπολογισμούς.

Οι περιοχές που εμπεριέχουν μεγάλο βαθμό υποκειμενικότητας και είναι περίπλοκες, ή οι υποθέσεις και εκτιμήσεις που είναι σημαντικές για τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις αναφέρονται στη Σημείωση 3.

Η Εταιρεία δεν προέβη στην πρόωρη εφαρμογή κάποιου Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου.

Στις επισυναπτόμενες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις τα κονδύλια παρουσιάζονται σε Ευρώ, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά.

2.2. Υιοθέτηση των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («Δ.Π.Χ.Α.»)

Οι ακόλουθες τροποποιήσεις στα υπάρχοντα Δ.Π.Χ.Α. και οι ετήσιες βελτιώσεις, που έχουν ισχύ από την 1η Ιανουαρίου 2022, έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (International Accounting Standards Board, «IASB») και έχουν υιοθετηθεί από την ΕΕ κατά την ημερομηνία δημοσίευσης των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Τροποποιήσεις σε Λογιστικά Πρότυπα

Δ.Π.Χ.Α. 3 (Τροποποίηση) «Συνενώσεις επιχειρήσεων». Η τροποποίηση επικαιροποιεί μια παραπομπή του Δ.Π.Χ.Α. 3 στο Εννοιολογικό Πλαίσιο για Χρηματοοικονομικές Αναφορές χωρίς να αλλάζει τις λογιστικές απαιτήσεις για συνενώσεις επιχειρήσεων.

Δ.Λ.Π. 16 (Τροποποίηση) «Ενσώματες Ακινητοποιήσεις». Η τροποποίηση απαγορεύει την αφαίρεση από το κόστος των ενσώματων ακινητοποιήσεων ποσών που λαμβάνονται από την πώληση ειδών που παράγονται ενώ η εταιρεία προετοιμάζει το περιουσιακό στοιχείο για την προοριζόμενη χρήση του. Αντ' αυτού, τα έσοδα από τις πωλήσεις και το σχετικό κόστος αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα.

Δ.Λ.Π. 37 (Τροποποίηση) «Προβλέψεις, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία». Η τροποποίηση καθορίζει τα κόστη που πρέπει να περιλαμβάνει μία εταιρεία, κατά την αξιολόγησή της για το εάν μια σύμβαση είναι ζημιογόνος.

Ετήσιες Βελτιώσεις 2018-2020

Δ.Λ.Π. 1 (Ετήσια Βελτίωση) «Παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων». Η τροποποίηση επιτρέπει σε μια θυγατρική που εφαρμόζει την παράγραφο D16(a) του Δ.Π.Χ.Α. 1 να μετρήσει τις σωρευτικές συναλλαγματικές διαφορές χρησιμοποιώντας τα ποσά που αναφέρει η μητρική της, με βάση την ημερομηνία μετάβασης της μητρικής εταιρείας στα Δ.Π.Χ.Α..

Δ.Π.Χ.Α. 9 (Ετήσια Βελτίωση) «Χρηματοοικονομικά Μέσα». Η τροποποίηση διευκρινίζει ποια έξοδα περιλαμβάνει μια οικονομική οντότητα όταν εφαρμόζει το τεστ «10 τοις εκατό» της παραγράφου Β3.3.6 του Δ.Π.Χ.Α. 9 κατά την αξιολόγηση της αποαναγνώρισης μιας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης.

Δ.Π.Χ.Α. 16 (Ετήσια Βελτίωση) «Μισθώσεις». Η τροποποίηση στο επεξηγηματικό παράδειγμα 13 που συνοδεύει το Δ.Π.Χ.Α. 16 αφαιρεί από το παράδειγμα την απεικόνιση της αποζημίωσης των βελτιώσεων εκμισθωμένων ακινήτων από τον εκμισθωτή.

Η υιοθέτηση των τροποποιήσεων και των ετήσιων βελτιώσεων δεν είχαν σημαντική επίδραση στις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Τροποποιήσεις σε πρότυπα που έχουν εκδοθεί από το IASB και έχουν υιοθετηθεί από την ΕΕ, ωστόσο η εφαρμογή τους δεν είναι υποχρεωτική κατά το 2022 ούτε έχουν υιοθετηθεί πρόωρα από την Εταιρεία:

Δ.Λ.Π. 1 (Τροποποίηση) «Παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων» και Πρακτικό Υπόδειγμα Δ.Π.Χ.Α 2: Γνωστοποίηση Λογιστικών Πολιτικών. Οι τροποποιήσεις στο Δ.Λ.Π. 1 απαιτούν από τις εταιρείες να γνωστοποιούν τις ουσιώδεις λογιστικές τους πολιτικές και όχι τις σημαντικές λογιστικές τους πολιτικές. Οι τροποποιήσεις στο Πρακτικό Υπόδειγμα 2 των Δ.Π.Χ.Α. παρέχουν καθοδήγηση σχετικά με τον τρόπο εφαρμογής της έννοιας της ουσιαστικότητας στις γνωστοποιήσεις των λογιστικών πολιτικών.

Δ.Λ.Π. 8 (Τροποποίηση) «Λογιστικές Πολιτικές, Μεταβολές στις Λογιστικές Εκτιμήσεις και Λάθη: Ορισμός των Λογιστικών Εκτιμήσεων». Η τροποποίηση εισάγει τον ορισμό των λογιστικών εκτιμήσεων και περιλαμβάνει άλλες τροποποιήσεις στο Δ.Λ.Π. 8 για να βοηθήσει τις οντότητες να διακρίνουν τις αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις από τις αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές.

Δ.Λ.Π. 12 (Τροποποίηση) «Αναβαλλόμενοι φόροι σχετιζόμενοι με στοιχεία Ενεργητικού και Υποχρεώσεων που προκύπτουν από μια μεμονωμένη συναλλαγή». Η τροποποίηση έχει εφαρμογή σε συναλλαγές που λαμβάνουν χώρα κατά την έναρξη ή κατόπιν της πιο πρόσφατης συγκριτικής περιόδου που απεικονίζεται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Επίσης, κατά την ίδια χρονική στιγμή αναγνωρίζονται οι αναβαλλόμενοι φόροι για όλες τις προσωρινές διαφορές που σχετίζονται με συμβάσεις μίσθωσης και υποχρεώσεις παροπλισμού και η σωρευτική επίδραση της αρχικής εφαρμογής της τροποποίησης προσαρμόζει το υπόλοιπο έναρξης των αποτελεσμάτων εις νέον (ή άλλου στοιχείου της καθαρής θέσης).

ΔΛΠ 7 και ΔΠΧΑ 7 (Τροποποιήσεις) «Παροχή ποιοτικών και ποσοτικών πληροφοριών από τις οντότητες σχετικά με τις συμφωνίες χρηματοδότησης των προμηθευτών τους». Η τροποποίηση αφορά στην απαίτηση από τις οντότητες να παρέχουν ποιοτικές και ποσοτικές πληροφορίες σχετικά με τις συμφωνίες χρηματοδότησης των προμηθευτών τους.

ΔΠΧΑ S1 «Γενικές απαιτήσεις για τη γνωστοποίηση χρηματοοικονομικών πληροφοριών που σχετίζονται με τη βιωσιμότητα». Το ΔΠΧΑ S1 καθορίζει τις γενικές απαιτήσεις από μία οικονομική οντότητα για παροχή χρηματοοικονομικών γνωστοποιήσεων σχετικά με κινδύνους και ευκαιρίες που σχετίζονται με τη βιωσιμότητα, οι οποίες είναι χρήσιμες στους κύριους χρήστες των γενικού σκοπού οικονομικών καταστάσεων για τη λήψη αποφάσεων σχετικά με την παροχή πόρων στην οντότητα.

ΔΠΧΑ S2 «Γνωστοποιήσεις που σχετίζονται με το κλίμα». Το ΔΠΧΑ S2 καθορίζει τις απαιτήσεις για τον προσδιορισμό, την επιμέτρηση και τη γνωστοποίηση πληροφοριών σχετικά με κινδύνους και ευκαιρίες που σχετίζονται με το κλίμα, οι οποίες είναι χρήσιμες στους κύριους χρήστες των γενικού σκοπού οικονομικών καταστάσεων για τη λήψη αποφάσεων σχετικά με την παροχή πόρων στην οντότητα.

Η Εταιρεία δεν έχει υιοθετήσει πρόωρα τις ανωτέρω τροποποιήσεις, ωστόσο δεν αναμένεται ουσιώδης επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της.

Τροποποιήσεις σε πρότυπα που έχουν εκδοθεί από το IASB αλλά δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ και ως εκ τούτου δεν εφαρμόζονται από την Εταιρεία:

Δ.Λ.Π. 1 (Τροποποίηση) «Ταξινόμηση των υποχρεώσεων ως μέχρι και άνω του 1 έτους». Η τροποποίηση αποσκοπεί στο να προάγει τη συνεπή εφαρμογή των απαιτήσεων του προτύπου, βοηθώντας τις εταιρείες να προσδιορίσουν κατά πόσο στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης το χρέος και οι λοιπές υποχρεώσεις με αβέβαιη ημερομηνία διακανονισμού πρέπει να ταξινομούνται ως μέχρι του 1 έτους (λόγω ή ενδεχομένως λόγω διακανονισμού εντός ενός έτους) ή άνω του 1 έτους.

2.3. Επενδύσεις σε Ακίνητα

Τα ακίνητα που κατέχονται με σκοπό τη μακροπρόθεσμη εκμίσθωση ή την απόκτηση υπεραξίας και μισθώνονται σε τρίτους, αναγνωρίζονται ως επενδύσεις σε ακίνητα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν οικόπεδα, κτίρια ή τμήματα κτιρίων, οικόπεδα και μισθωμένα κτίρια.

Τα ακίνητα, που κατέχονται από την Εταιρεία ως μισθωτή με συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης, κατηγοριοποιούνται και λογιστικοποιούνται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του μισθωτή ως επενδύσεις σε ακίνητα όταν πληρούνται οι προϋποθέσεις σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 40, όπως τροποποιήθηκε από το Δ.Π.Χ.Α. 16.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αρχικά αναγνωρίζονται στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών εξόδων συναλλαγής.

Μετά την αρχική καταχώρηση, οι επενδύσεις σε ακίνητα επιμετρώνται στην εύλογη αξία, όπως αυτή υπολογίζεται από ανεξάρτητους εκτιμητές. Η εύλογη αξία προσδιορίζεται από τις αγοραίες τιμές ή αναπροσαρμόζεται, αν κρίνεται απαραίτητο, αναλόγως της φύσης, της τοποθεσίας και της κατάστασης του συγκεκριμένου παγίου. Επιπρόσθετα, σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α. 13, η επιμέτρηση της εύλογης αξίας θα πρέπει να λαμβάνει υπόψη την ικανότητα δημιουργίας οφελών από τη μέγιστη και βέλτιστη χρήση του περιουσιακού στοιχείου ή από την πώλησή του σε τρίτον, που θα χρησιμοποιήσει το εν λόγω περιουσιακό στοιχείο κατά τη μέγιστη και βέλτιστη χρήση του. Εάν η πληροφόρηση για τις εύλογες αξίες δεν είναι διαθέσιμη, χρησιμοποιούνται μέθοδοι, όπως:

i) Μέθοδος Αγοράς ή Συγκριτική Μέθοδος (Comparative Method). Σύμφωνα με την μέθοδο αυτή, ο προσδιορισμός της αξίας γίνεται με βάση τα συμπεράσματα που προκύπτουν από έρευνα και συλλογή συγκριτικών στοιχείων ακινήτων που παρουσιάζουν τη μεγαλύτερη ομοιότητα χαρακτηριστικών με τα εκτιμώμενα ακίνητα.

ii) Μέθοδος Εισοδήματος (Income Approach). Η εν λόγω μέθοδος προσδιορίζει την εύλογη αξία κάθε ακινήτου με βάση την κεφαλαιοποιημένη αξία του παρόντος μισθώματος.

iii) Μέθοδος Κόστους (Cost Approach). Η μέθοδος αυτή προσδιορίζει την εύλογη αξία του κάθε ακινήτου με βάση το κόστος αντικατάστασης του ή την αξιοποίησή του.

iv) Mass Appraisal ή Μαζικές επανεκτιμήσεις. Ο σκοπός της μεθόδου αυτής είναι να υπολογίσει με οικονομετρικές και χωρικά οικονομετρικές τεχνικές την τρέχουσα εμπορική αξία των ακινήτων.

v) Τεχνική της Αξιοποίησης του Ακινήτου (Residual Method). Η λογική της μεθόδου αυτής έχει ως βάση το ανώτατο τίμημα που θα ήταν διατεθειμένος να πληρώσει ένας επενδυτής για ένα οικόπεδο προκειμένου να το αξιοποιήσει και στη συνέχεια να το εκμεταλλευτεί.

Οι ανωτέρω αναφερόμενες μέθοδοι εκτιμήσεων χρησιμοποιούνται από ανεξάρτητους εκτιμητές, στο πλαίσιο των εκτιμήσεων σε εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα. Για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας του Citylink χρησιμοποιείται η μέθοδος της προεξόφλησης των μελλοντικών εσόδων από μισθώματα (Discounted Cash Flows - DCF).

Οι επενδύσεις σε ακίνητα που υπόκεινται σε βελτιώσεις για συνέχιση της χρήσης τους ως επενδύσεις σε ακίνητα ή για τις οποίες η αγορά είναι λιγότερο ενεργή, εξακολουθούν να αποτιμώνται σε εύλογες αξίες. Οι εύλογες αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα αντανακλούν εισοδήματα από τρέχουσες μισθώσεις, καθώς και παραδοχές για μελλοντικές μισθώσεις, λαμβάνοντας υπόψη τις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς. Οι εύλογες αξίες αντανακλούν επίσης, οποιεσδήποτε εκροές αναμένονται για τις επενδύσεις σε ακίνητα.

Μερικές από αυτές τις εκροές καταχωρούνται στις υποχρεώσεις, συμπεριλαμβανομένων των υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις οικοπέδων και κτιρίων, που κατατάσσονται στις επενδύσεις σε ακίνητα.

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Δ.Λ.Π. 40, μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται στη λογιστική αξία του ακινήτου, μόνο όταν είναι πιθανόν, ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη, τα οποία σχετίζονται με το ακίνητο, θα εισρεύσουν στην Εταιρεία και το κόστος του μπορεί να αποτιμηθεί αξιόπιστα. Οι δαπάνες βελτίωσης και συντήρησης καταχωρούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων κατά τη διάρκεια της χρήσης, στην οποία πραγματοποιούνται.

Μεταβολές στην εύλογη αξία καταχωρούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων στην περίοδο που προκύπτουν.

Εάν μία επένδυση σε ακίνητο μετατραπεί σε ιδιοχρησιμοποιούμενη, κατηγοριοποιείται στα ενσώματα πάγια και η εύλογη αξία της κατά την ημερομηνία της αλλαγής θεωρείται ως το νέο κόστος.

Τα ακίνητα που κατασκευάζονται ή αναπτύσσονται για μελλοντική χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα κατατάσσονται στα ενσώματα πάγια και καταχωρούνται στο κόστος μέχρι να ολοκληρωθεί η κατασκευή ή η ανάπτυξή τους, οπότε και αλλάζουν κατηγορία και λογιστικοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα.

Μία επένδυση σε ακίνητα αποαναγνωρίζεται από την Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης κατά τη διάθεσή της. Η διάθεση μιας επένδυσης σε ακίνητα μπορεί να γίνεται με πώληση ή με σύναψη σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης. Το κέρδος/ζημία που προκύπτει από την απόσυρση ή τη διάθεση επενδυτικών ακινήτων, προσδιορίζεται ως η διαφορά μεταξύ του καθαρού προϊόντος της διάθεσης και της λογιστικής αξίας του επενδυτικού ακινήτου κατά την ημερομηνία διάθεσης. Η εν λόγω διαφορά αναγνωρίζεται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων.

2.4. Ενσώματα Πάγια

Οι βελτιώσεις επί μισθωμένων ακινήτων, τα μεταφορικά μέσα, τα έπιπλα και ο λοιπός εξοπλισμός της Εταιρείας απεικονίζονται στο ιστορικό κόστος κτήσης τους μειωμένα με τις σωρευμένες αποσβέσεις και τις τυχόν απομειώσεις της αξίας τους. Το κόστος κτήσης περιλαμβάνει όλες τις δαπάνες που συνδέονται άμεσα με την απόκτηση των στοιχείων. Επιπλέον, δαπάνες προστίθενται στη λογιστική αξία των ενσωμάτων παγίων ή καταχωρούνται ως ξεχωριστό πάγιο μόνον εάν αναμένεται να επιφέρουν μελλοντικά οικονομικά οφέλη στην Εταιρεία και το κόστος τους μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στα αποτελέσματα της χρήσεως που πραγματοποιούνται.

Οι αποσβέσεις των ενσώματων παγίων λογίζονται με τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης, βάσει συντελεστών που προσεγγίζουν τη μέση ωφέλιμη ζωή των παγίων και είναι οι ακόλουθοι:
• Βελτιώσεις επί μισθωμένων ακινήτων: Χαμηλότερη διάρκεια μεταξύ ωφέλιμης ζωής και της διάρκειας μίσθωσης
• Λοιπός εξοπλισμός και έπιπλα: 15 - 30%
• Μεταφορικά μέσα: 15 - 20%

Οι υπολειμματικές αξίες και οι ωφέλιμες ζωές των ενσωμάτων παγίων υπόκεινται σε επανεξέταση σε κάθε τέλος χρήσεως.

Τα ενσώματα πάγια στοιχεία εξετάζονται για τυχόν απομείωση αξίας όταν υπάρχουν ενδείξεις απομείωσης αξίας. Όταν οι λογιστικές αξίες των ενσωμάτων παγίων υπερβαίνουν την ανακτήσιμη αξία τους, η διαφορά (ζημία απομείωσης) καταχωρείται άμεσα ως έξοδο στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

Κατά την πώληση ενσωμάτων παγίων, η διαφορά μεταξύ του τιμήματος που λαμβάνεται και της λογιστικής τους αξίας καταχωρείται ως κέρδος ή ζημία στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος.

2.5. Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία - Λογισμικό

Η δαπάνη για αγορά λογισμικού, το οποίο θα επιφέρει μελλοντικά οικονομικά οφέλη στην Εταιρεία για διάστημα μεγαλύτερο του ενός έτους, καταχωρείται ως άυλο στοιχείο του ενεργητικού.

Η συντήρηση των προγραμμάτων λογισμικού αναγνωρίζεται ως έξοδο στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων, όταν πραγματοποιείται η δαπάνη. Αντίθετα, οι δαπάνες που βελτιώνουν ή επιμηκύνουν την απόδοση των προγραμμάτων λογισμικού, πέρα των αρχικών τεχνικών προδιαγραφών ή αντίστοιχα τα έξοδα μετατροπής λογισμικού, ενσωματώνονται στο κόστος κτήσεως του λογισμικού στοιχείου με απαραίτητη προϋπόθεση να μπορούν να μετρηθούν με αξιοπιστία.

Οι αποσβέσεις του λογισμικού λογίζονται με τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης, βάσει της μέσης ωφέλιμης ζωής τους που είναι 3-4 έτη.

Στα άυλα περιουσιακά στοιχεία περιλαμβάνονται και εμπορικά σήματα, τα οποία επιμετρώνται στο κόστος κτήσης τους μείον τις σωρευμένες αποσβέσεις και τις σωρευμένες ζημίες απομείωσης. Στο τέλος κάθε περιόδου αναφοράς η Εταιρεία εξετάζει για τυχόν ενδείξεις απομείωσης αξίας, για παράδειγμα, όταν τα γεγονότα ή οι μεταβολές των συνθηκών υποδεικνύουν ότι η λογιστική τους αξία μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη. Όπου η ανακτήσιμη αξία είναι μικρότερη της λογιστικής αξίας τους, τα άυλα περιουσιακά στοιχεία απομειώνονται στο ανακτήσιμο ποσό.

2.6. Μισθωμένα Πάγια

α. Η Εταιρεία είναι ο εκμισθωτής
Σε περίπτωση που η Εταιρεία είναι εκμισθωτής παγίων, μισθώνει πάγια σε τρίτους με συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης. Τα πάγια αυτά εμφανίζονται και αποτιμούνται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις όπως και τα λοιπά πάγια της ίδιας κατηγορίας. Τα έσοδα μισθωμάτων της Εταιρείας αναγνωρίζονται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Η Εταιρεία ως εκμισθωτής δεν αναλαμβάνει χρηματοδοτικές μισθώσεις.

β. Η Εταιρεία είναι ο μισθωτής
Το ΔΠΧΑ 16 εισάγει ένα ενιαίο μοντέλο για το λογιστικό χειρισμό των μισθώσεων από την πλευρά του μισθωτή, το οποίο απαιτεί ο μισθωτής να αναγνωρίζει περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις για όλες τις συμβάσεις μισθώσεων με διάρκεια άνω των 12 μηνών, εκτός εάν το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο είναι μη σημαντικής αξίας.

Κατά την αρχική αναγνώριση, αναγνωρίζεται δικαίωμα χρήσης παγίων στην έναρξη της μίσθωσης, το οποίο επιμετράται στο κόστος κτήσης των παγίων μειωμένο κατά τη συσσωρευμένη απόσβεση και την απομείωση της αξίας τους. Ταυτόχρονα αναγνωρίζεται υποχρέωση μίσθωσης ίση με την παρούσα αξία των μισθωμάτων κατά τη συνολική διάρκεια της σύμβασης μίσθωσης. Η λογιστική αξία των υποχρεώσεων μισθώσεων επιμετράται εάν υπάρξει τροποποίηση, ή οποιαδήποτε αλλαγή στη διάρκεια της σύμβασης, στα σταθερά μισθώματα ή στην αξιολόγηση αγοράς του περιουσιακού στοιχείου.

Η παρούσα αξία των μισθωμάτων αποτιμάται με βάση το διαφορικό επιτόκιο δανεισμού που ισχύει κατά την αρχική αναγνώριση. Η χρήση του διαφορικού επιτοκίου γίνεται μόνο στην περίπτωση που δεν μπορεί να καθοριστεί εύκολα το τεκμαρτό επιτόκιο μίσθωσης. Διαφορικό επιτόκιο είναι το επιτόκιο με το οποίο θα επιβαρυνόταν ο μισθωτής εάν δανειζόταν τα απαραίτητα κεφάλαια για την αγορά ενός περιουσιαού στοιχείου παρόμοιας αξίας με το περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήση, για παρόμοια χρονική περίοδο, με παρόμοιες εξασφαλίσεις και σε παρόμοιο οικονομικό περιβάλλον.

Μετά την αρχική αναγνώριση, τα δικαιώματα χρήσης παγίων επιμετρούνται και αποσβένονται με σταθερό ρυθμό καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης και αντίστοιχα επιμετράται και η αντίστοιχη υποχρέωση, αυξάνοντας και μειώνοντας το ανοιχτό υπόλοιπο με τρόπο που να αντικατοπτρίζει τον τόκο και τις πληρωμές μισθωμάτων αντίστοιχα.

2.7. Φόρος Εισοδήματος

Ο φόρος περιόδου αποτελείται από τον τρέχων και τον αναβαλλόμενο φόρο. Ο φόρος αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων, εκτός από τον βαθμό που σχετίζεται με κονδύλια τα οποία αναγνωρίζονται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα ή κατευθείαν στην καθαρή θέση. Σε αυτήν την περίπτωση ο φόρος επίσης αναγνωρίζεται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα ή κατευθείαν στην καθαρή θέση αντίστοιχα.

Ο τρέχων φόρος εισοδήματος υπολογίζεται βάσει των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και βάσει της ισχύουσας φορολογικής νομοθεσίας. Η διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα αξιολογεί την θέση της σε θέματα που σχετίζονται με τις φορολογικές αρχές και σχηματίζει προβλέψεις όπου απαιτείται για τα ποσά που αναμένονται να πληρωθούν στις φορολογικές αρχές. Προς το παρόν δεν έχει παραστεί ανάγκη δημιουργίας σχετικής πρόβλεψης. Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος αναγνωρίζεται, χρησιμοποιώντας την μέθοδο της υποχρέωσης, στις προσωρινές διαφορές που προκύπτουν μεταξύ της φορολογικής βάσης των απαιτήσεων και υποχρεώσεων και των τρεχουσών ποσών τους στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος προσδιορίζεται χρησιμοποιώντας φορολογικούς συντελεστές (και νόμους) που είχαν τεθεί σε ισχύ ή είχαν ουσιωδώς τεθεί σε ισχύ μέχρι την ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης και αναμένεται να είναι σε ισχύ την περίοδο που η σχετική αναβαλλόμενη απαίτηση πραγματοποιείται ή η αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση τακτοποιείται. Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται στον βαθμό όπου είναι πιθανό ότι θα υπάρχουν επαρκή μελλοντικά φορολογητέα κέρδη, τα οποία μπορούν να χρησιμοποιηθούν για την τακτοποίηση των προσωρινών διαφορών. Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν υπάρχει νομικά εκτελεστό δικαίωμα να συμψηφισθούν οι τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις έναντι των τρεχουσών φορολογικών υποχρεώσεων.

2.8. Απαιτήσεις από Πελάτες

Οι απαιτήσεις από πελάτες καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος με τη χρήση του πραγματικού επιτοκίου (εάν αυτές είναι απαιτητές σε διάστημα άνω του ενός έτους), εκτός αν το αποτέλεσμα της προεξόφλησης δεν είναι σημαντικό, μειωμένο με τυχόν πρόβλεψη απομείωσης για αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές. Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές αντιπροσωπεύουν τη διαφορά μεταξύ των συμβατικών ταμειακών ροών και εκείνων που η Εταιρεία αναμένεται ότι θα λάβει.

Οι προβλέψεις πιστωτικών ζημιών βασίζονται σε ιστορικά στοιχεία λαμβάνοντας υπόψη μελλοντικούς παράγοντες σε σχέση με τους οφειλέτες και το οικονομικό περιβάλλον. Αν σε μεταγενέστερη περίοδο το ποσό της σχηματιζόμενης πρόβλεψης μειωθεί, όπως για παράδειγμα στην περίπτωση βελτίωσης της χρηματοοικονομικής κατάστασης του πιστούχου, τότε η πρόβλεψη μειώνεται καταχωρώντας τη διαφορά στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

Η Εταιρεία εξετάζει συστηματικά αν υπάρχουν βάσιμες ενδείξεις ότι μία απαίτηση έχει υποστεί απομείωση της αξίας της. Για το σκοπό αυτό διενεργεί σε κάθε ημερομηνία σύνταξης χρηματοοικονομικών καταστάσεων, έλεγχο απομείωσης της αξίας των απαιτήσεών της (impairment test) σύμφωνα με τις γενικές αρχές και τη μεθοδολογία που περιγράφονται στο Δ.Π.Χ.Α. 9, και σχηματίζει ανάλογες προβλέψεις.

Μία απαίτηση έχει υποστεί απομείωση όταν η λογιστική της αξία είναι μεγαλύτερη από το αναμενόμενο ανακτήσιμο ποσό της. Το ανακτήσιμο ποσό προσδιορίζεται από το σύνολο της παρούσας αξίας των εισπράξεων και της παρούσας αξίας από την ρευστοποίηση τυχόν καλυμμάτων ή εξασφαλίσεων σε περίπτωση αδυναμίας του αντισυμβαλλομένου να αποπληρώσει την υποχρέωσή του. Όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι η Εταιρεία δε θα μπορέσει να εισπράξει όλα τα οφειλόμενα ποσά σύμφωνα με τους συμβατικούς όρους μιας απαίτησης, σχηματίζεται πρόβλεψη για την απομείωση της αξίας της απαίτησης. Το ποσό της πρόβλεψης είναι η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας και του ανακτήσιμου ποσού της απαίτησης.

Ορισμός Αθέτησης (Probability of Default - PD)
Η αθέτηση θεωρείται ότι επισυμβαίνει όταν η οφειλή είναι μεγαλύτερη του χρονικού πιστωτικού ορίου που έχει θέσει η Εταιρία για κάθε κατηγορία απαίτησης. Οι οφειλές μεγαλύτερες του χρονικού πιστωτικού ορίου θεωρείται ότι έχουν κίνδυνο αθέτησης 100%.

Ορισμός ζημιάς σε περίπτωση αθέτησης (Loss Given Default - LGD)
Το ποσό της ζημιάς σε περίπτωση αθέτησης προκύπτει με βάση τα ιστορικά δεδομένα εισπραξιμότητας των οφειλών της Εταιρίας της τελευταίας τριετίας, καθώς και εκτιμήσεις για το μέλλον.

Ορισμός ανοίγματος κατά την αθέτηση (Exposure at default - EAD)
Είναι το ανοιχτό υπόλοιπο των οφειλών μετά το πέρας του χρονικού πιστωτικού ορίου που έχει θέσει η Εταιρία για κάθε κατηγορία απαίτησης.

Ορισμός αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών (Expected Credit Loss - ECL)
Οι Αναμενόμενες Πιστωτικές Ζημιές (ECL) είναι συνάρτηση της Πιθανότητας Αθέτησης Απαίτησης (PD), του Ανοίγματος Κατά την Αθέτηση (EAD) και της Ζημίας σε Περίπτωση Αθέτησης (LGD), και εκτιμώνται ενσωματώνοντας πληροφορίες που αφορούν στο μέλλον καθώς και με τη χρήση εμπειρίας και κρίσης ώστε να αντανακλώνται παράγοντες που δεν έχουν ληφθεί υπόψη στους υπολογισμούς.

Το ποσό των προβλέψεων που επιμετρήθηκε κατά την 1η εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Α. 9 επηρέασε άμεσα τα συσσωρευμένα ίδια κεφάλαια κατά την 01.01.2018, ενώ το ποσό των προβλέψεων της τρέχουσας και της προηγούμενης χρήσης επηρέασε άμεσα την κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης.

2.9. Επιχορηγήσεις

Οι κρατικές επιχορηγήσεις αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία τους όταν αναμένεται με βεβαιότητα ότι η επιχορήγηση θα εισπραχθεί και η Εταιρεία θα συμμορφωθεί με όλους τους προβλεπόμενους όρους.

Κρατικές επιχορηγήσεις που αφορούν έξοδα, αναβάλλονται και αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα έτσι ώστε να αντιστοιχίζονται με τα έξοδα που προορίζονται να αποζημιώσουν.

Οι κρατικές επιχορηγήσεις που σχετίζονται με την αγορά ενσωμάτων παγίων, περιλαμβάνονται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις ως αναβαλλόμενες κρατικές επιχορηγήσεις και μεταφέρονται ως έσοδα στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος με την σταθερή μέθοδο κατά αναμενόμενη ωφέλιμη ζωή των σχετικών περιουσιακών στοιχείων.

2.10. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Το ταμείο και τα χρηματικά διαθέσιμα είναι περιουσιακά στοιχεία μειωμένου κινδύνου και εμπεριέχουν υπόλοιπα με ληκτότητα μικρότερη των τριών μηνών από την ημέρα απόκτησής τους όπως μετρητά και χρηματικά διαθέσιμα σε Τράπεζες.

2.11. Μετοχικό Κεφάλαιο

Οι κοινές μετοχές κατατάσσονται στα ίδια κεφάλαια. Άμεσα κόστη για την έκδοση μετοχών, εμφανίζονται, μετά την αφαίρεση του σχετικού φόρου εισοδήματος, σε μείωση του προϊόντος της έκδοσης.

2.12. Παροχές σε Εργαζομένους

Οι παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία περιλαμβάνονται στο πρόγραμμα καθορισμένων παροχών του Ν.2112/1920, όπως αντικαταστάθηκε με την υποπαραγρ. 1Α.12 παρ.2 του Ν.4093/2012.

Η Εταιρεία κατά την 31.12.2022 και 31.12.2021 δεν απασχολούσε προσωπικό.

2.13. Προβλέψεις

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία έχει μία παρούσα δέσμευση (νομική ή τεκμαιρόμενη), ως αποτέλεσμα γεγονότων του παρελθόντος, και είναι πιθανό ότι θα υπάρξει εκροή πόρων για το διακανονισμό της δέσμευσης και το ποσό αυτής μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα. Σε περίπτωση που καταστεί πραγματικά βέβαιο, ότι θα προκύψει μία εισροή οικονομικών ωφελειών, το περιουσιακό στοιχείο και το σχετικό έσοδο καταχωρούνται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της περιόδου στην οποία συμβαίνει η μεταβολή. Οι προβλέψεις επανεξετάζονται σε κάθε ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης και αν δεν είναι πλέον πιθανό ότι θα υπάρξει εκροή πόρων για το διακανονισμό της δέσμευσης, οι προβλέψεις αντιλογίζονται. Οι προβλέψεις χρησιμοποιούνται μόνο για το σκοπό για τον οποίο αρχικά δημιουργήθηκαν. Δεν αναγνωρίζονται προβλέψεις για μελλοντικές ζημίες. Οι ενδεχόμενες απαιτήσεις δεν αναγνωρίζονται, παρά μόνο αν είναι βέβαιες.

2.14. Απομείωση Αξίας Περιουσιακών Στοιχείων

Τα περιουσιακά στοιχεία που έχουν απροσδιόριστη ωφέλιμη ζωή δεν αποσβένονται αλλά υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης ετησίως και όταν κάποια γεγονότα καταδεικνύουν ότι η λογιστική αξία μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη.

Τα περιουσιακά στοιχεία που αποσβένονται υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία τους δεν θα ανακτηθεί. Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη μεταξύ της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας των περιουσιακών στοιχείων, μειωμένης κατά το απαιτούμενο κόστος πώλησης και της αξίας λόγω χρήσης. Οι ζημιές απομείωσης καταχωρούνται σαν έξοδα στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος στο έτος που προκύπτουν.

2.15. Δανεισμός

Τα δάνεια καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους, μειωμένα με τα τυχόν άμεσα έξοδα για την πραγματοποίηση της συναλλαγής. Μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Τυχόν διαφορά μεταξύ του εισπραχθέντος ποσού (καθαρό από σχετικά έξοδα) και της αξίας εξόφλησης αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα κατά την διάρκεια του δανεισμού βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

Οι δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας αφορούν βραχυπρόθεσμο και μακροπρόθεσμο δανεισμό με την μορφή ομολογιακού δανείου.

2.16. Αναγνώριση Εσόδων και Εξόδων

Τα έσοδα της Εταιρείας αναγνωρίζονται βάσει όσων προβλέπονται στο Δ.Π.Χ.Α. 15 «Έσοδα από Συμβόλαια με Πελάτες», πλην εκείνων που είναι στο πεδίο εφαρμογής άλλων προτύπων. Η προσέγγιση των πέντε βημάτων για την αναγνώριση εσόδων η οποία παρέχεται από το Δ.Π.Χ.Α. 15 είναι η ακόλουθη:

- Προσδιορισμός της σύμβασης με τον πελάτη.
- Προσδιορισμός των υποχρεώσεων που απορρέουν από τις συμβάσεις.
- Καθορισμός του τιμήματος συναλλαγής.
- Κατανομή του τιμήματος συναλλαγής στις υποχρεώσεις που απορρέουν από τις συμβάσεις.
- Αναγνώριση εσόδου καθώς η οντότητα ικανοποιεί τις υποχρεώσεις της.

Για το κύριο έσοδο της Εταιρείας, που προέρχεται από μισθώσεις, εφαρμόζονται όσα προβλέπονται στο Δ.Π.Χ.Α. 16.

Τα έξοδα της Εταιρείας αναγνωρίζονται όταν καθίστανται δεδουλευμένα.

2.17. Συναλλαγματικές Μετατροπές

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας καταρτίζονται σε ευρώ, που είναι το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρείας. Η Εταιρεία τηρεί τα λογιστικά της βιβλία σε ευρώ. Συναλλαγές που γίνονται σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται σε ευρώ με βάση την επίσημη τιμή του ξένου νομίσματος που ισχύει την ημέρα της συναλλαγής. Τα κέρδη ή ζημίες από συναλλαγματικές διαφορές περιλαμβάνονται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

Κατά την ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η Εταιρεία δεν διατηρούσε λογαριασμούς ή είχε απαιτήσεις ή υποχρεώσεις σε ξένα νομίσματα, ούτε πραγματοποίησε συναλλαγές σε ξένο νόμισμα καθόλη τη διάρκεια της τρέχουσας και της προηγούμενης χρήσης.

2.18. Συγκριτικά Στοιχεία

Στις περιπτώσεις που κρίθηκε απαραίτητο, τα συγκριτικά στοιχεία των προηγούμενων χρήσεων αναταξινομήθηκαν για να καταστούν ομοειδή με τα στοιχεία της τρέχουσας χρήσης.

3 ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΚΡΙΣΕΙΣ ΤΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ

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

Η Εταιρεία προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων. Παρά το γεγονός ότι οι υπολογισμοί αυτοί βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της Διοίκησης σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες, τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί τελικά να διαφέρουν από αυτούς τους υπολογισμούς. Οι εκτιμήσεις και παραδοχές που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων στους επόμενους 12 μήνες έχουν ως εξής:

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

Η Εταιρεία προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων. Παρά το γεγονός ότι οι υπολογισμοί αυτοί βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της Διοίκησης σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες, τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί τελικά να διαφέρουν από αυτούς τους υπολογισμούς. Οι εκτιμήσεις και παραδοχές που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων στους επόμενους 12 μήνες έχουν ως εξής:

(α) Εκτίμηση εύλογης αξίας επενδυτικών ακινήτων
Η πλέον κατάλληλη ένδειξη της «εύλογης αξίας» είναι οι τρέχουσες αξίες που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά συναφών μισθωτηρίων αλλά και λοιπών συμβολαίων. Εάν δεν είναι εφικτή η εξεύρεση τέτοιων πληροφοριών, η Εταιρεία προσδιορίζει την αξία μέσα σε ένα εύρος λογικών εκτιμήσεων των «εύλογων αξιών». Για να πάρει μια τέτοια απόφαση, η Εταιρεία λαμβάνει υπ' όψη της δεδομένα από μια πληθώρα πηγών, που περιλαμβάνουν:

i) Τρέχουσες τιμές σε μια ενεργή αγορά ακινήτων διαφορετικής φύσης, κατάστασης ή τοποθεσίας (ή υποκείμενες σε διαφορετικούς όρους μισθωτηρίων ή λοιπών συμβολαίων), οι οποίες έχουν αναπροσαρμοστεί ώστε να απεικονίζουν 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) Προεξοφλημένες μελλοντικές ταμειακές ροές, βασισμένες σε αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωτηρίων και άλλων συμβολαίων και (όπου είναι εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, με χρήση προεξοφλητικών επιτοκίων που απεικονίζουν την τρέχουσα αξιολόγηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και την χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ροών.

Εάν ο συντελεστής απόδοσης (initial yield) που υπολογίζεται μετά από την εφαρμογή του προεξοφλητικού επιτοκίου, το οποίο χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών, αυξανόταν / μειωνόταν 0,25 ποσοστιαίες μονάδες, η εύλογη αξία του επενδυτικού ακινήτου θα μειωνόταν / αυξανόταν κατά € 160 χιλ. περίπου.

Κύριες παραδοχές της διοίκησης για την εκτίμηση της «εύλογης αξίας»
Εάν δεν είναι εφικτή η ανεύρεση τρεχουσών ή προσφάτων τιμών για τις επενδύσεις σε ακίνητα, οι «εύλογες αξίες» των επενδύσεων σε ακίνητα προσδιορίζονται με την εφαρμογή τεχνικών αποτίμησης προεξοφλημένων ταμειακών ροών. Η Εταιρεία χρησιμοποιεί παραδοχές, οι οποίες βασίζονται στις συνθήκες της αγοράς που επικρατούν κατά την ημερομηνία κατάρτισης του εκάστοτε ισολογισμού.

Οι κύριες παραδοχές που θεμελιώνουν τις εκτιμήσεις της διοίκησης για την «εύλογη αξία» είναι αυτές που σχετίζονται με την είσπραξη ενοικίων και εσόδων από σχετικές συμβάσεις, τα προσδοκώμενα μελλοντικά ενοίκια της αγοράς, τις χρήσης κατά τις οποίες δεν υπάρχουν ενοικιοστάσια, τις υποχρεώσεις για συντήρηση, καθώς και τα κατάλληλα προεξοφλητικά επιτόκια. Αυτές οι εκτιμήσεις συγκρίνονται συστηματικά με πραγματικά στοιχεία από την αγορά,και με εκείνες που ανακοινώνονται από την αγορά. Τα προσδοκώμενα μελλοντικά ενοίκια και έσοδα προσδιορίζονται με βάση τα τρέχοντα ενοίκια όπως αυτά ισχύουν στην αγορά, για παρεμφερή ακίνητα, στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση.

(β) Απομείωση αξίας απαιτήσεων
Η Εταιρεία σε κάθε ημερομηνία σύνταξης χρηματοοικονομικών καταστάσεων εξετάζει αν υπάρχουν βάσιμες ενδείξεις ότι μία απαίτηση ή ομάδα απαιτήσεων έχει υποστεί απομείωση της αξίας της. Εάν υπάρχουν τέτοιες ενδείξεις, υπολογίζεται το ανακτήσιμο ποσό της απαίτησης ή της ομάδας απαιτήσεων και σχηματίζεται πρόβλεψη για απομείωση της αξίας των απαιτήσεων. Το ποσό της πρόβλεψης καταχωρείται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

(γ) Φόρος εισοδήματος
Απαιτείται κρίση από τη Διοίκηση της Εταιρείας για τον προσδιορισμό της πρόβλεψης για φόρο εισοδήματος, καθώς υπάρχουν πολλές συναλλαγές και υπολογισμοί για τους οποίους ο τελικός προσδιορισμός του φόρου είναι αβέβαιος. Η Εταιρεία αναγνωρίζει υποχρεώσεις από αναμενόμενους φορολογικούς ελέγχους, βάσει εκτιμήσεων για το εάν θα της επιβληθούν επιπλέον φόροι.

Εάν το τελικό αποτέλεσμα του ελέγχου είναι διαφορετικό από το αρχικά αναγνωρισθέν, η διαφορά θα επηρεάσει τον φόρο εισοδήματος και τον αναβαλλόμενο φόρο της περιόδου.

4 ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ

Η Εταιρεία, λόγω του αντικειμένου δραστηριότητάς της, βρίσκεται εκτεθειμένη σε κινδύνους οι οποίοι σχετίζονται με τις μεταπτώσεις της αγοράς ακινήτων, με την χρηματοληπτική ικανότητα, τη διαμόρφωση του επιτοκίου και γενικότερα την πορεία της εθνικής οικονομίας. Αναγνωρίζοντας την ύπαρξη των ανωτέρω κινδύνων, η Εταιρεία παρακολουθεί την εξέλιξή τους μέσω του Διοικητικού Συμβουλίου, το οποίο είναι αρμόδιο να αξιολογεί τους κινδύνους και να καταρτίζει πρόγραμμα διαχείρισης και αντιμετώπισης αυτών ανάλογα με τις συνθήκες που επικρατούν στην αγορά. Η ανάλυση των ανωτέρω κινδύνων περιγράφεται ακολούθως:

4.1. Κίνδυνος Αγοράς

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας ακινήτων και μισθωμάτων. Ο κίνδυνος αυτός σχετίζεται κυρίως με α) τη γεωγραφική θέση και την εμπορικότητα ενός ακινήτου, β) την αξιοπιστία και τη φερεγγυότητα του μισθωτή, γ) το είδος της χρήσης του ακινήτου από το μισθωτή, δ) τη γενικότερη επιχειρηματική δραστηριότητα της περιοχής που βρίσκεται το ακίνητο, καθώς και ε) τις τάσεις εμπορικής αναβάθμισης ή υποβάθμισης της συγκεκριμένης περιοχής του ακινήτου.

Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε κίνδυνο σχετικά με χρηματοοικονομικά μέσα εφόσον δεν κατέχει εμπορικά χρεόγραφα.

4.2. Πιστωτικός Κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά σε περιπτώσεις αθέτησης της υποχρέωσης των αντισυμβαλλομένων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις.

Η Εταιρεία εξετάζει σε κάθε ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων αν υπάρχουν αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες. Για το σκοπό αυτό διενεργεί σε κάθε ημερομηνία σύνταξης χρηματοοικονομικών καταστάσεων, έλεγχο απομείωσης της αξίας των απαιτήσεων της και σχηματίζει ανάλογες προβλέψεις.

Μια απαίτηση έχει υποστεί απομείωση όταν η λογιστική της αξία είναι μεγαλύτερη απο το αναμενόμενο ανακτήσιμο ποσό. Το ανακτήσιμο ποσό προσδιορίζεται απο το σύνολο της παρούσας αξίας των μελλοντικών εισπράξεων. 'Οταν υπάρχουν αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες, σχηματίζεται πρόβλεψη για την απομείωση της απαίτησης. Το ποσό της πρόβλεψης είναι η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας και του ανακτήσιμου ποσού της απαίτησης.

Αν σε μεταγενέστερη περίοδο το ποσό της σχηματιζόμενης πρόβλεψης χρήζει μείωσης, η οποία να βασίζεται σε αντικειμενικά γεγονότα που συνέβησαν μετά το σχηματισμό αυτής, όπως για παράδειγμα η βελτίωση της πιστοληπτικής ικανότητας του πελάτη / μισθωτή, τότε η πρόβλεψη μειώνεται και η διαφορά καταχωρείται στην κατάσταση του συνολικού εισοδήματος.

Η Εταιρεία αφού έχει εξαντλήσει όλες τις διαδικασίες για την είσπραξη των απαιτήσεων της και βάσιμα εκτιμά ότι είναι ανεπίδεκτες είσπραξης προβαίνει σε διαγραφές επισφαλών απαιτήσεων ένατι των σχετικών προβλέψεων που έχουν ληφθεί για την απομείωση της αξίας τους, μετά απο απόφαση της Διοίκησης της Εταιρείας. Η Εταιρεία συνεχίζει την παρακολούθηση των απαιτήσεων που διαγράφει για τυχόν αναβίωσης των δυνατοτήτων είσπραξής αυτών.

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει την μέγιστη έκθεση πιστωτικού κινδύνου της Εταιρείας την 31.12.2022 και 31.12.2021 αντίστοιχα, χωρίς να συνυπολογίζονται τα καλύμματα (π.χ. εγγυητικές επιστολές καλής εκτέλεσης συμβάσεων) για τα εντός της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης στοιχεία. Τα πιστωτικά ανοίγματα προ προβλέψεων / αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών είναι βασισμένα στην λογιστική τους αξία όπως εμφανίζονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης.

Έκθεση πιστωτικού κινδύνου των στοιχείων εντός Ισολογισμού	**31.12.2022**	**31.12.2021**
Απαιτήσεις από τη μητρική	149.353,34	96.831,14
Λοιποί πελάτες	12.571.350,37	9.102.837,31
Γραμμάτια εισπρακτέα	107.554,32	107.554,32
Εγγυήσεις	184.061,29	184.061,29
Απαιτήσεις από επιχορηγήσεις	9.682.354,82	9.682.354,82
Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις (βλ. Σημείωση 14)	-	2.767.076,34
Λοιποί χρεώστες	485.524,00	471.351,14
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο	-	939.288,99
Δεδουλευμένα έσοδα περιόδου	700.502,24	857.787,07
ΣΥΝΟΛΑ	**23.880.700,38**	**24.209.142,42**

Η Εταιρεία εφαρμόζοντας την απλοποιημένη εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Α. 9, έχει αποφασίσει να κατηγοριοποιεί τις απαιτήσεις της σύμφωνα με τον πιστωτικό τους κίνδυνο σε δύο στάδια (stages), το Στάδιο 2 και το Στάδιο 3.

Το Στάδιο 2 αφορά απαιτήσεις που δεν έχουν παρουσιάσει πιστωτικό γεγονός και που για τον υπολογισμό της πρόβλεψης χρησιμοποιείται η πιθανότητα αθέτησης καθόλη τη διάρκεια της απαίτησης.

Το Στάδιο 3 αφορά απαιτήσεις ήδη απομειωμένες εφαρμόζοντας πιθανότητα αθέτησης 100%, καθώς και απαιτήσεις σε καθυστέρηση για τις οποίες υπάρχουν σχετικά καλύμματα (π.χ. εγγυητικές επιστολές καλής εκτέλεσης συμβάσεων).

	31.12.2022		
Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού	**Στάδιο 2**	**Στάδιο 3**	**Σύνολα**
Απαιτήσεις από πελάτες	3.282.283,63	9.545.974,40	**12.828.258,03**
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(1.498,46)	(7.712.654,45)	**(7.714.152,91)**
Απαιτήσεις από πελάτες (μετά από προβλέψεις)	**3.280.785,17**	**1.833.319,95**	**5.114.105,12**
Λοιπές απαιτήσεις	572.477,25	312.086,28	**884.563,53**
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	-	(312.086,28)	**(312.086,28)**
Λοιπές απαιτήσεις (μετά από προβλέψεις)	**572.477,25**	**-**	**572.477,25**
Καθαρή λογιστική αξία	**3.853.262,42**	**1.833.319,95**	**5.686.582,37**

Μη χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού	
Λοιπές απαιτήσεις	10.167.878,82
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(10.136.623,89)
Λοιπές απαιτήσεις (μετά από προβλέψεις)	**31.254,93**
Σύνολο εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων 31.12.2022	**5.717.837,30**

	31.12.2021		
Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού	**Στάδιο 2**	**Στάδιο 3**	**Σύνολα**
Απαιτήσεις από πελάτες	4.635.533,66	4.671.689,11	**9.307.222,77**
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(2.252,62)	(3.849.341,06)	**(3.851.593,68)**
Απαιτήσεις από πελάτες (μετά από προβλέψεις)	**4.633.281,04**	**822.348,05**	**5.455.629,09**
Λοιπές απαιτήσεις	3.967.600,59	780.613,10	**4.748.213,69**
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	-	(780.613,10)	**(780.613,10)**
Λοιπές απαιτήσεις (μετά από προβλέψεις)	**3.967.600,59**	**-**	**3.967.600,59**
Καθαρή λογιστική αξία	**8.600.881,63**	**822.348,05**	**9.423.229,68**

Μη χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού	
Λοιπές απαιτήσεις	10.153.705,96
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(10.136.623,89)
Λοιπές απαιτήσεις (μετά από προβλέψεις)	**17.082,07**
Σύνολο εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων 31.12.2021	**9.440.311,75**

4.3. Κίνδυνος Επιτοκίων

Τα λειτουργικά έσοδα και οι ταμειακές ροές της Εταιρείας επηρεάζονται σε μικρό βαθμό από μεταβολές στις τιμές των επιτοκίων, καθώς τα ρευστά διαθέσιμα προς επένδυση αλλά και οι έντοκες απαιτήσεις εξαρτώνται κυρίως από τα επιτόκια του ευρώ, τα οποία αφενός έχουν ιστορικά χαμηλή μεταβλητότητα και αφετέρου η προβλεπόμενη μεταβλητότητα της αγοράς για μελλοντικές περιόδους παραμένει επίσης ιδιαίτερα χαμηλή.

Η σύνδεση του επιτοκίου δανεισμού της Εταιρείας με το Euribor (πλέον Spread), σημαίνει ότι η Εταιρεία αντιμετωπίζει ουσιαστικά τον κίνδυνο της ευρύτερης διεθνούς αγοράς των επιτοκίων.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2022, μια μείωση / αύξηση κατά 50 μονάδες βάσης των επιτοκίων των δανείων της Εταιρείας στο νόμισμα λειτουργίας, θα οδηγούσε σε μια αύξηση κατά € 89,88 / μείωση κατά € 371,60 χιλ. στα μετά φόρων αποτελέσματα του επόμενου έτους, κυρίως λόγω της μείωσης / αύξησης των χρηματοοικονομικών εξόδων.

4.4. Κίνδυνος Ρευστότητας

Η προσέγγιση που υιοθετεί η Εταιρεία για τη διαχείριση της ρευστότητας είναι να διασφαλίζει, μέσω διακράτησης των απολύτως αναγκαίων ταμειακών διαθεσίμων και επαρκών πιστωτικών ορίων από την τράπεζα Πειραιώς, ότι πάντα θα έχει αρκετή ρευστότητα για να εκπληρώνει τις υποχρεώσεις της όταν αυτές λήγουν. Το υπόλοιπο των προμηθευτών και των λοιπών υποχρεώσεων αναλύεται ανάλογα με το βαθμό ληκτότητάς τους ως ακολούθως:

31.12.2022

	Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	**Τραπεζικές υποχρεώσεις**	**Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις**	**Υποχρεώσεις από λειτουργικές μισθώσεις**
μέχρι 1 μήνα	1.184.157,64	-	634.834,92	3.530,76
1 - 3 μήνες	1.831.595,08	3.740,28	1.269.669,85	7.061,52
3 -12 μήνες	172.406,83	-	5.713.514,30	32.059,30
1 - 5 έτη	-	50.000.000,00	24.123.727,06	174.914,35
άνω των 5 ετών	-	-	-	59.819,13
ΣΥΝΟΛΑ	**3.188.159,55**	**50.003.740,28**	**31.741.746,13**	**277.385,06**

31.12.2021

	Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	**Τραπεζικές υποχρεώσεις**	**Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις**	**Υποχρεώσεις από λειτουργικές μισθώσεις**
μέχρι 1 μήνα	1.057.860,50	-	634.834,92	3.427,93
1 - 3 μήνες	1.275.301,58	-	1.269.669,85	6.855,86
3 -12 μήνες	196.667,72	74.300.000,00	5.713.514,30	31.125,60
1 - 5 έτη	-	-	30.472.076,28	169.820,13
άνω των 5 ετών	-	-	1.269.669,85	102.179,42
ΣΥΝΟΛΑ	**2.529.829,80**	**74.300.000,00**	**39.359.765,20**	**313.408,94**

4.5. Διαχείριση Κινδύνου Κεφαλαίου

Η διαχείριση κεφαλαίων αποσκοπεί στο να εξασφαλίσει στην Εταιρεία τη δυνατότητα να συνεχίσει τις δραστηριότητές της, ώστε να παρέχει κέρδη στους μετόχους και οφέλη στους άλλους ενδιαφερόμενους, διατηρώντας παράλληλα μια κεφαλαιουχική δομή που θα ελαχιστοποιεί το κόστος κεφαλαίου.

Εργαλεία διαχείρισης κεφαλαίων αποτελούν η μερισματική πολιτική, η έκδοση ή η επιστροφή κεφαλαίου και η αγοραπωλησία στοιχείων του ενεργητικού.

4.6 Εκτιμήσεις σχετικά με Εύλογες Αξίες

Τα επίπεδα ιεραρχίας των επιμετρήσεων εύλογης αξίας είναι τα ακόλουθα:

- Επίπεδο 1: για στοιχεία που είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργό αγορά και των οποίων η εύλογη αξία προσδιορίζεται από τις τιμές αγοράς (μη προσαρμοσμένες) ομοίων στοιχείων.
- Επίπεδο 2: για στοιχεία των οποίων η εύλογη αξία προσδιορίζεται από παράγοντες που σχετίζονται με δεδομένα της αγοράς, είτε άμεσα (τιμές) είτε έμμεσα (παράγωγα τιμών).
- Επίπεδο 3: για στοιχεία των οποίων οι εύλογες αξίες δεν βασίζονται σε παρατηρήσιμες τιμές ενεργούς αγοράς. Σε αυτό το επίπεδο περιλαμβάνονται τα επενδυτικά ακίνητα που οι παράμετροι αποτιμησής τους είναι μη παρατηρήσιμες.

Για τα επενδυτικά ακίνητα της Εταιρείας δεν υπάρχουν διαθέσιμες τιμές σε ενεργή αγορά ώστε να προσδιορισθεί η εύλογη αξία τους. Για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των εν λόγω επενδυτικών ακινήτων χρησιμοποιούνται γενικώς παραδεκτές μέθοδοι αποτίμησης από ανεξάρτητους εκτιμητές. Για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας του Citylink χρησιμοποιείται η μέθοδος της προεξόφλησης των μελλοντικών εσόδων από μισθώματα (Discounted Cash Flows - DCF).

Για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των μετοχών οι οποίες δεν διαπραγματεύονται σε ενεργή αγορά, χρησιμοποιούνται γενικώς παραδεκτά μοντέλα και τεχνικές αποτίμησης, κατά περίπτωση, όπως: μοντέλα προεξόφλησης ταμειακών ροών, υπολογισμού των δικαιωμάτων προαίρεσης, συγκρίσιμες συναλλαγές, εκτιμήσεις της εύλογης αξίας στοιχείων ενεργητικού (π.χ. παγίων στοιχείων) και καθαρή αξία του ενεργητικού και των μεριδίων. Η Διοίκηση με βάση την πρότερη εμπειρία της, προσαρμόζει περαιτέρω, όπου κριθεί απαραίτητο, τις σχετικές αξίες προκειμένου να απεικονίζονται οι τρέχουσες συνθήκες που επικρατούν στην αγορά.

5 ΙΔΙΟΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΟΥΜΕΝΑ ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Το ΔΠΧΑ 16 εισάγει ένα ενιαίο μοντέλο για το λογιστικό χειρισμό από την πλευρά του μισθωτή, το οποίο απαιτεί ο μισθωτής να αναγνωρίζει περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις για όλες τις συμβάσεις μισθώσεων με διάρκεια άνω των 12 μηνών, εκτός εάν το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο είναι μη σημαντικής αξίας.

Η Εταιρεία εφαρμόζει για πρώτη φορά το ΔΠΧΑ 16 κατά την 1 Ιανουαρίου 2019 χρησιμοποιώντας την τροποποιημένη αναδρομική προσέγγιση, μέθοδος σύμφωνα με την οποία συγκριτική πληροφορία προηγούμενων περιόδων δεν αναδιατυπώνεται. Βάσει αυτής της προσέγγισης, η Εταιρεία αναγνωρίζει μια υποχρέωση την οποία και επιμετρά στην παρούσα αξία, όπως προκύπτει από την προεξόφληση των υπολειπόμενων πληρωτέων μισθωμάτων με το διαφορικό επιτόκιο δανεισμού που ίσχυε κατά την ημέρα της αρχικής εφαρμογής.

Ταυτόχρονα η Εταιρεία αναγνωρίζει και ένα δικαίωμα χρήσης παγίου επιμετρώντας το σε ποσό ίσο με την αντίστοιχη υποχρέωση που θα αναγνωριστεί.

Μετά την αρχική αναγνώριση, η Εταιρεία θα επιμετρά τα δικαιώματα χρήσης παγίων και θα τα αποσβένει με σταθερό ρυθμό καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης και θα επιμετρά την αντίστοιχη υποχρέωση, αυξάνοντας και μειώνοντας το ανοιχτό υπόλοιπο με τρόπο που να αντικατοπτρίζει τον τόκο και τις πληρωμές μισθωμάτων αντίστοιχα.

Λογιστικός Χειρισμός
Κατά την υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 16, η Εταιρεία εφόρμοσε ένα ενιαίο λογιστικό πλαίσιο για τις μισθώσεις γραφείων έδρας.

Αναγνώρισε δικαιώματα χρήσης παγίων και υποχρεώσεις για τις μισθώσεις που προηγουμένως ταξινομούνταν ως λειτουργικές ή στη συνέχεια στην έναρξη νέας μίσθωσης (την ημερομηνία που το περιουσιακό στοιχείο είναι διαθέσιμο προς χρήση). Η αρχική επιμέτρηση του δικαιώματος χρήσης έγινε στο ποσό της μισθωτικής υποχρέωσης πλέον των αρχικών άμεσων εξόδων.

Μεταγενέστερα επιμετρούνται στο κόστος τους, μειωμένο κατά τη συσσωρευμένη απόσβεση και την απομείωση της αξίας τους, εκτός εάς το περιουσιακό στοιχείο τηρείται σε εύλογη αξία.

Κατά την έναρξη της μίσθωσης η Εταιρεία αναγνωρίζει υποχρεώσεις μισθώσεων ίσες με την παρούσα αξία των μισθωμάτων κατά τη συνολική διάρκεια της σύμβασης μίσθωσης.

Για να υπολογίσει την παρούσα αξία των πληρωμών, η Εταιρεία χρησιμοποιεί το διαφορικό επιτόκιο δανεισμού κατά την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης. Μεταγενέστερα της έναρξης της μίσθωσης το ποσό των υποχρεώσεων μισθώσεων προσαυξάνεται με έξοδα τόκων και μειώνεται με τις πληρωμές μισθωμάτων που πραγματοποιούνται. Επιπλέον, η λογιστική αξία των υποχρεώσεων μισθώσεων επιμετράται εάν υπάρξει τροποποίηση, ή οποιαδήποτε αλλαγή στη διάρκεια της σύμβασης, στα σταθερά μισθώματα ή στην αξιολόγηση αγοράς του περιουσιακού στοιχείου.

Στις 30.04.2019 λύθηκε η σύμβαση μίσθωση των γραφείων έδρας της εταιρείας που είχε συνάψει με την Τράπεζα Πειραιώς και υπεγράφει νέα σύμβαση μίσθωσης με την εταιρεία NEW UP DATING DEVELOPMENT A.E. (θυγατρική της Τράπεζας Πειραιώς) με διάρκεια 10 ετών, από 01.05.2019 μέχρι 30.04.2029. Ως εκ τούτου, την 30.04.2019 αποαναγνωρίστηκε το περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης και η σχετική υποχρέωση και την 01.05.2019 αναγνωρίστηκε νέο περιουσιακό στοιχείο και ισόποση υποχρέωση μισθώσεων.

Η μεταβολή των περιουσιακών στοιχείων αναλύεται ως ακολούθως:

2021	**Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης**	**Εγκαταστάσεις σε ακίνητα τρίτων**	**Έπιπλα & λοιπός εξοπλισμός**	**Σύνολο**
Αξία κτήσης				
Υπόλοιπο έναρξης	**367.167,54**	**1.960,00**	**17.000,00**	**386.127,54**
Αγορές / Προσθήκες	-	-	-	**-**
Επανεπιμέτρηση δικαιώματος χρήσης	(905,78)	-	-	**(905,78)**
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2021	**366.261,76**	**1.960,00**	**17.000,00**	**385.221,76**
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις				
Υπόλοιπο έναρξης	**(61.506,24)**	**-**	**(1.275,00)**	**(62.781,24)**
Αποσβέσεις χρήσης	(36.679,35)	(1.959,99)	(1.700,00)	**(40.339,34)**
Αποαναγνώριση παγίων	-	-	-	**-**
Συσ.Αποσβέσεις την 31 Δεκεμβρίου 2021	**(98.185,59)**	**(1.959,99)**	**(2.975,00)**	**(103.120,58)**
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2021	**268.076,17**	**0,01**	**14.025,00**	**282.101,18**

2022	**Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης**	**Εγκαταστάσεις σε ακίνητα τρίτων**	**Έπιπλα & λοιπός εξοπλισμός**	**Σύνολο**
Αξία κτήσης				
Υπόλοιπο έναρξης	**366.261,76**	**1.960,00**	**17.000,00**	**385.221,76**
Αγορές / Προσθήκες	-	-	-	**-**
Επανεπιμέτρηση δικαιώματος χρήσης	5.370,52	-	-	**5.370,52**
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2022	**371.632,28**	**1.960,00**	**17.000,00**	**390.592,28**

Συσσωρευμένες Αποσβέσεις				
Υπόλοιπο έναρξης	**(98.185,59)**	**(1.959,99)**	**(2.975,00)**	**(103.120,58)**
Αποσβέσεις χρήσης	(37.104,57)	-	(1.700,00)	**(38.804,57)**
Αποαναγνώριση παγίων	-	-	-	**-**
Συσ.Αποσβέσεις την 31 Δεκεμβρίου 2022	**(135.290,16)**	**(1.959,99)**	**(4.675,00)**	**(141.925,15)**
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2022	**236.342,12**	**0,01**	**12.325,00**	**248.667,13**

6 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ

	31.12.2022	31.12.2021
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	**77.705.693,70**	**90.282.430,58**
Προσθήκες	-	8.800,02
Κέρδη / (Ζημίες) από αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία	(12.151.143,96)	(12.585.536,90)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου	**65.554.549,74**	**77.705.693,70**

Στο τέλος της χρήσης πραγματοποιήθηκε εκτίμηση της εύλογης αξίας του ακινήτου από την American Appraisal, ανεξάρτητους εκτιμητές. Οι εκτιμήσεις βασίστηκαν σε προβλέψεις προεξοφλημένων ταμειακών ροών λόγω μη ύπαρξης επαρκών τρεχουσών τιμών που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά, καθώς και στην κρίση του νομικού συμβούλου της Εταιρείας και της Διοίκησης για την πιθανότητα εν μέρει ευδοκίμησης της αγωγής με το Μ.Τ.Σ. (βλ. Σημείωση 26).

Η αποτίμηση των επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία είναι στο «Επίπεδο 3» της ιεραρχίας των εύλογων αξιών όπως περιγράφονται στο Δ.Π.Χ.Α. 13. Το Επίπεδο 3 των εύλογων αξιών αφορά σε αποτιμήσεις που διενεργούνται με την εισαγωγή μεταβλητών που δε βασίζονται σε παρατηρήσιμα δεδομένα ενεργούς αγοράς.

7 ΑΫΛΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

2021	**Λογισμικό**	**Λοιπά άυλα στοιχεία**	**Σύνολα**
Αξία κτήσης			
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2021	**208.297,47**	**110.950,00**	**319.247,47**
Αγορές / Προσθήκες	-	-	**-**
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2021	**208.297,47**	**110.950,00**	**319.247,47**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις			
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2021	**(182.685,90)**	**-**	**(182.685,90)**
Αποσβέσεις χρήσης	(5.904,00)	-	**(5.904,00)**
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2021	**(188.589,90)**	**-**	**(188.589,90)**
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2021	**19.707,57**	**110.950,00**	**130.657,57**

2022	**Λογισμικό**	**Λοιπά άυλα στοιχεία**	**Σύνολα**
Αξία κτήσης			
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2022	**208.297,47**	**110.950,00**	**319.247,47**
Αγορές / Προσθήκες	-	-	**-**
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2022	**208.297,47**	**110.950,00**	**319.247,47**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις			
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2022	**(188.589,90)**	**-**	**(188.589,90)**
Αποσβέσεις χρήσης	(5.904,00)	-	**(5.904,00)**
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2022	**(194.493,90)**	**-**	**(194.493,90)**
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2022	**13.803,57**	**110.950,00**	**124.753,57**

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία περιλαμβάνουν πλήρως αποσβεσμένο λογισμικό και σήματα βιομηχανικής ιδιοκτησίας, που αποκτήθηκαν μέσω της απορρόφησης της εταιρείας GREATING A.E. η οποία ολοκληρώθηκε την 28η Μαϊου 2008, καθώς και εμπορικά σήματα των θεάτρων και των καφεστιατορίων που βρίσκονται στο Μέγαρο Μ.Τ.Σ.

8 ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΠΕΛΑΤΕΣ

Τα υπόλοιπα των πελατών 31.12.2022 και 31.12.2021 αφορούν απαιτήσεις από μισθωτές.

	31.12.2022	31.12.2021
Απαιτήσεις από τη μητρική	149.353,34	96.831,14
Λοιποί πελάτες	12.571.350,37	9.102.837,31
Γραμμάτια εισπρακτέα	107.554,32	107.554,32
ΣΥΝΟΛΑ (Προ προβλέψεων)	**12.828.258,03**	**9.307.222,77**
Μείον: Προβλέψεις για απομείωση απαιτήσεων από πελάτες	(7.714.152,91)	(3.851.593,68)
ΣΥΝΟΛΑ (Μετά από προβλέψεις)	**5.114.105,12**	**5.455.629,09**

Τα ανωτέρω υπόλοιπα προέρχονται από μισθωτικές σύμβάσεις και συμβάσεις παροχής υπηρεσιών της Εταιρείας και εισπράττονται σύμφωνα με τους όρους των σχετικών συμβάσεων. Πρόκειται για απαιτήσεις από μισθωτές, για τις οποίες δεν υπάρχει αναγκαιότητα σχηματισμού προβλέψεων επισφαλών απαιτήσεων είτε λόγω της άμεσης είσπραξης των υπολοίπων είτε λόγω ύπαρξης τουλάχιστον ίσοποσων καλυμμάτων (π.χ. εγγυητικές επιστολές καλής εκτέλεσης συμβάσεων, cash collaterals κ.ά.) με την εξαίρεση ποσού € 7.714,15 χιλ., το οποίο ήταν σε καθυστέρηση και για το οποίο σχηματίστηκε πρόβλεψη.

Η κίνηση της πρόβλεψης των απαιτήσεων από πελάτες παρουσιάζεται παρακάτω:

	Στάδιο 2	**Στάδιο 3**	**Σύνολα**
Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων πελατών 01.01.2021	**2.247,56**	**3.147.855,15**	**3.150.102,71**
Αναστροφές πρόβλεψης	(554,80)	(314.209,67)	**(314.764,47)**
Προβλέψεις χρήσης	559,86	1.015.695,58	**1.016.255,44**
Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων πελατών 31.12.2021	**2.252,62**	**3.849.341,06**	**3.851.593,68**

	Στάδιο 2	**Στάδιο 3**	**Σύνολα**
Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων πελατών 01.01.2022	**2.252,62**	**3.849.341,06**	**3.851.593,68**
Αναστροφές πρόβλεψης	(754,16)	-	**(754,16)**
Προβλέψεις χρήσης	-	3.863.313,39	**3.863.313,39**
Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων πελατών 31.12.2022	**1.498,46**	**7.712.654,45**	**7.714.152,91**

9 ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

Το υπόλοιπο των λοιπών απαιτήσεων αναλύεται ως ακολούθως:

	31.12.2022	**31.12.2021**
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις		
Εγγυήσεις	184.061,29	184.061,29
ΣΥΝΟΛΑ	**184.061,29**	**184.061,29**
Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις		
Απαιτήσεις από επιχορηγήσεις	9.682.354,82	9.682.354,82
Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις (βλ. Σημείωση 13)	-	2.767.076,34
Λοιποί χρεώστες	485.524,00	471.351,14
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο	-	939.288,99
Δεδουλευμένα έσοδα περιόδου	700.502,24	857.787,07
Σύνολο Βραχυπρόθεσμων απαιτήσεων προ προβλέψεων	**10.868.381,06**	**14.717.858,36**
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης λοιπών απαιτήσεων	(10.448.710,17)	(10.917.236,99)
ΣΥΝΟΛΑ	**419.670,89**	**3.800.621,37**

Βάσει των διαθέσιμων στοιχείων της Διοίκησης και της αβεβαιότητας είσπραξης ποσού επιχορήγησης από το Υπουργείο Ανάπτυξης και Επενδύσεων αρχικού εκτιμώμενου ποσού € 9.682,35 χιλ., η Εταιρεία σχημάτισε ισόποση σωρευμένη πρόβλεψη επιβαρύνοντας τα αποτελέσματα των προηγούμενων χρήσεων.

Η κίνηση της πρόβλεψης των λοιπών απαιτήσεων παρουσιάζεται παρακάτω:

Πρόβλεψη απομείωσης χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού	**Στάδιο 2**	**Στάδιο 3**	**Σύνολα**
Πρόβλεψη απομείωσης λοιπών απαιτήσεων 01.01.2021	**0,00**	**231.816,72**	**231.816,72**
Προβλέψεις χρήσης	-	548.796,38	**548.796,38**
Πρόβλεψη απομείωσης λοιπών απαιτήσεων 31.12.2021	**0,00**	**780.613,10**	**780.613,10**
Πρόβλεψη απομείωσης μη χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού			
Πρόβλεψη απομείωσης λοιπών απαιτήσεων 01.01.2021			**10.136.623,89**
Προβλέψεις χρήσης			-
Πρόβλεψη απομείωσης λοιπών απαιτήσεων 31.12.2021			**10.136.623,89**
Σύνολο προβλέψεων 31.12.2021			**10.917.236,99**

Πρόβλεψη απομείωσης χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού	**Στάδιο 2**	**Στάδιο 3**	**Σύνολα**
Πρόβλεψη απομείωσης λοιπών απαιτήσεων 01.01.2022	**0,00**	**780.613,10**	**780.613,10**
Αναστροφή προβλέψεων χρήσης	-	(468.526,82)	**(468.526,82)**
Πρόβλεψη απομείωσης λοιπών απαιτήσεων 31.12.2022	**0,00**	**312.086,28**	**312.086,28**
Πρόβλεψη απομείωσης μη χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού			
Πρόβλεψη απομείωσης λοιπών απαιτήσεων 01.01.2022			**10.136.623,89**
Προβλέψεις χρήσης			-
Πρόβλεψη απομείωσης λοιπών απαιτήσεων 31.12.2022			**10.136.623,89**
Σύνολο προβλέψεων 31.12.2022			**10.448.710,17**

10 ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ

	31.12.2022	31.12.2021
Ταμείο	210,54	281,88
Καταθέσεις όψεως	22.849.289,09	39.305.419,21
Καταθέσεις προθεσμίας	-	-
ΣΥΝΟΛΑ	**22.849.499,63**	**39.305.701,09**

Οι καταθέσεις όψεως για τα έτη 2022 και 2021 αντίστοιχα είναι στο σύνολό τους στην μητρική Τράπεζα Πειραιώς.

Οι λογαριασμοί όψεως της Εταιρείας είναι άτοκοι.

Κατά την διάρκεια του 2022 και 2021 η Εταιρεία τοποθετούσε μέρος των ταμειακών της διαθεσίμων σε προθεσμιακές καταθέσεις. Το μεσοσταθμικό κεφάλαιο προθεσμικών καταθέσεων κατά τη διάρκεια του 2022 ανήλθε σε € 36,01 εκατ. (2021: 30,78 εκατ.), ενώ το μεσοσταθμικό επιτόκιο προθεσμιακών καταθέσεων κατά τη διάρκεια του 2022 ανήλθε σε 0,030% (2021: 0,053%%).

Κατά την 31.12.2022 και 31.12.2021 δεν υπήρχαν προθεσμιακές καταθέσεις σε ισχύ.

11 ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ - ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ

Στην από 29.12.2022 Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας αποφασίστηκε:

α) Μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά € 107.248.050,00 δια μειώσεως της ονομαστικής αξίας κάθε μετοχής κατά € 28,35, δηλαδή από € 29,35 εκάστη σε € 1,00 εκάστη, χωρίς αλλαγή του συνολικού αριθμού των μετοχών της Εταιρείας (ήτοι 3.783.000), και τον σχηματισμό ισόποσου ειδικού αποθεματικού σύμφωνα με το άρθρο 31 παρ. 2 του Ν. 4548/2018.

β) Απόσβεση / διαγραφή του συνολικού υπολοίπου ζημιών εις νέον μέχρι και τη χρήση 2021 ποσού € -207.956.101,85 δια συμψηφισμού του σχηματισθέντος ειδικού αποθεματικού σύμφωνα με το άρθρο 31 παρ. 2 του Ν. 4548/2018 ποσού € 107.248.050,00 και με μείωση της Διαφοράς Υπέρ το Άρτιο κατά € 100.708.051,85.

	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό κεφάλαιο
Υπόλοιπο 01.01.2021	3.783.000	111.031.050,00
Υπόλοιπο 31.12.2021	**3.783.000**	**111.031.050,00**

	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό κεφάλαιο
Υπόλοιπο 01.01.2022	3.783.000	111.031.050,00
Μείωση ονομαστικής αξίας μετοχής (από € 29.35 σε € 1,00 εκάστη)	-	(107.248.050,00)
Υπόλοιπο 31.12.2022	**3.783.000**	**3.783.000**

Το σύνολο του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας διαιρείται σε 3.783.000 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας 1,00 € η κάθε μία και έχει πλήρως καταβληθεί.

Το κονδύλι «Διαφορά από έκδοση μετοχών υπερ το άρτιο» αναλύεται ως εξής:

	31.12.2022	31.12.2021
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	114.854.476,37	114.854.476,37
Μείωση για απόσβεση / διαγραφή του υπολοίπου ζημιών εις νέον	(100.708.051,85)	-
Υπόλοιπο λήξης χρήσης	**14.146.424,52**	**114.854.476,37**

Η Εταιρεία δεν έχει προχωρήσει σε σχηματισμό Τακτικού Αποθεματικού, καθώς κατά την τρέχουσα χρήση εμφανίζει ζημίες και κατά τις προηγούμενες χρήσεις έπρεπε πρώτα να συμψηφιστεί το ακάλυπτο υπόλοιπο ζημιών προηγουμένων χρήσεων, όπως αυτές εμφανίζονται στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος.

12 ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΚΑΙ ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΤΡΑΠΕΖΙΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Οι υποχρεώσεις της Εταιρείας προς τα πιστωτικά ιδρύματα αναλύονται ως ακολούθως:

	31.12.2022	31.12.2021
Μέχρι 1 έτος	3.740,28	74.300.000,00
Από 1 μέχρι και 5 έτη	50.000.000,00	-
Σύνολο	**50.003.740,28**	**74.300.000,00**

Κατά την 31.12.2021 έληξε το Ομολογιακό Δάνειο της Εταιρείας από την Τράπεζα Πειραιώς ποσού € 74,3 εκατ.

Την 01.03.2022 υπεγράφη πρόσθετη πράξη τροποποίησης του προγράμματος ομολογιακού δανείου με την οποία παρατάθηκε εκ νέου η διάρκεια του ομολογιακού δανείου με ημερομηνία λήξης την 31.12.2022, χωρίς ενδιάμεση καταβολή δόσης κεφαλαίου.

Κατά την 31.12.2022 έληξε το Ομολογιακό Δάνειο της Εταιρείας από την Τράπεζα Πειραιώς ποσού € 50,0 εκατ. Την 20.01.2023 υπεγράφη πρόσθετη πράξη τροποποίηση του προγράμματος ομολογιακού δανείου - με αναδρομική ισχύ από 31.12.2022 - με την οποία παρατάθηκε εκ νέου η διάρκεια του ομολογιακού δανείου με ημερομηνία λήξης την 31.12.2024, χωρίς ενδιάμεση καταβολή δόσης κεφαλαίου.

Η εύλογη αξία των υποχρεώσεων προς πιστωτικά ιδρύματα προσεγγίζει τη λογιστική τους αξία.

Το μέσο κόστος του τραπεζικού δανεισμού για τη χρήση 2022 ανέρχεται σε 1,80% (2021: 1,50%).

13 ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΑΠΟ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ

Με την υπ' αριθμ. 2376/16.05.2017 απόφαση του Μονομελούς Εφετείου Αθηνών μειώθηκε το ετήσιο καταβαλλόμενο μίσθωμα προς το Μετοχικό Ταμείου Στρατού από την Εταιρεία για το ακίνητο Citylink από την 01.01.2014 μέχρι την 31.12.2015 κατά ποσοστό 20% και κρίθηκε ότι λόγω της δικαστικής διάπλασης της σχέσης παύει να ισχύει από την 13.12.2013, που επιδόθηκε η αγωγή αλλά και για το μέλλον, η συμφωνία των μερών περί σταδιακής αναπροσαρμογής του μισθώματος. Περαιτέρω, απορρίφθηκε από τον Δικαστή του Αρείου Πάγου το αίτημα του Ταμείου περί χορήγησης προσωρινής διαταγής περί μη εκτέλεσης της ανωτέρω απόφασης. Επιπροσθέτως, απορρίφθηκε η αίτηση ασφαλιστικών μέτρων του Ταμείου στον Άρειο Πάγο περί μη εκτέλεσης της ως άνω απόφασης. Τέλος, η αίτηση αναίρεσης και οι πρόσθετοι λόγοι αναίρεσης του Ταμείου για την αναίρεση της ανωτέρω απόφασης απορρίφθηκαν, δυνάμει της υπ' αρ. 1465/2018 απόφασης του Αρείου Πάγου. Συνακόλουθα, η υπ' αρ. 2376/16.05.2017 απόφαση του Μονομελούς Εφετείου Αθηνών κατέστη αμετάκλητη.

Η διαφορά μισθωμάτων περιόδου 01.01.2014-30.06.2017 καθαρού ποσού € 14.230,68 χιλ. διακανονίστηκε, βάσει της από 01.07.2019 Σύμβασης Διακανονισμού Οφειλής, σε 36 ισόποσες, άτοκες, συνεχόμενες μηνιαίες δόσεις των € 395χιλ (βλ. Σημείωση 9). Τον Ιούλιο 2022 καταβλήθηκε η τελευταία δόση του εν λόγω διακανονισμού.

Οι υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις της Εταιρείας αφορούν την υποχρέωση προς το Μετοχικό Ταμείο Στρατού για καταβολή μελλοντικών ενοικίων προεξοφλημένων σε παρούσες αξίες με επιτόκιο 11% και αναλύονται ως ακολούθως:

13.1. Απεικόνιση υποχρέωσης σε Παρούσα Αξία στη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

Η παρούσα αξία της υποχρέωσης για το δικαίωμα της εκμετάλλευσης του κτιρίου του Μ.Τ.Σ. είναι € 24.456,44 χιλ.

13.2. Διάκριση ανάμεσα σε βραχυπρόθεσμη και μακροπρόθεσμη υποχρέωση

	31.12.2022	31.12.2021
Υποχρέωση από χρηματοδοτική μίσθωση επόμενης χρήσης	6.863.080,24	6.863.080,24
Υποχρέωση από χρηματοδοτική μίσθωση μεγαλύτερης του έτους	17.593.359,54	22.032.828,64
Σύνολο	**24.456.439,78**	**28.895.908,88**

13.3. Επιτόκια

Το επιτόκιο προεξόφλησης βάσει της αρχικής αναγνώρισης για τις χρήσεις 2022 και 2021 ήταν 11%.

13.4 Χρονική διάκριση υποχρέωσης

	31.12.2022	31.12.2021
Μέχρι 1 έτος	7.618.019,07	7.618.019,07
Από 1 μέχρι και 5 έτη	24.123.727,06	30.472.076,28
Περισσότερο από 5 έτη	0,00	1.269.669,85
Σύνολο	**31.741.746,13**	**39.359.765,20**
Μείον: μελλοντικοί τόκοι χρηματοδοτικής μίσθωσης	(7.285.306,35)	(10.463.856,32)
Παρούσα αξία υποχρέωσης από χρηματοδοτική μίσθωση	**24.456.439,78**	**28.895.908,88**

Η υποχρέωση αναλύεται ως ακολούθως:

	31.12.2022	31.12.2021
Μέχρι 1 έτος	6.863.080,24	6.863.080,24
Από 1 μέχρι και 5 έτη	17.593.359,54	21.292.333,72
Περισσότερο από 5 έτη	0,00	740.494,92
Σύνολο	**24.456.439,78**	**28.895.908,88**

14 ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΑΠΟ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ

Οι μελλοντικές υποχρεώσεις που έχουν δημιουργηθεί από την εφαρμογή του νέου προτύπου ΔΠΧΑ 16, αποτυπώνονται παρακάτω αναλόγως με τη διάρκει και τη ληκτότητά τους ως εξής:

	31.12.2022	31.12.2021
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις από λειτουργικές μισθώσεις	35.866,82	33.756,21
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από λειτουργικές μισθώσεις	217.591,96	248.537,80
Σύνολο	**253.458,78**	**282.294,01**

Ανάλυση μελλοντικής υποχρέωσης ανά έτος		
Έτος 1	35.866,82	33.756,21
Έτος 2	37.355,81	35.170,46
Έτος 3	38.892,95	36.630,53
Έτος 4	40.479,72	38.137,84
Έτος 5	42.117,61	39.693,80
Άνω των 5 ετών	58.745,87	98.905,17
Σύνολο	**253.458,78**	**282.294,01**

Με βάση τη μη ακυρούμενη σύμβαση λειτουργικής μίσθωσης γραφείων έδρας, τα σωρευτικά πληρωτέα μελλοντικά μισθώματα ανέρχονται στο ποσό των € 277.385,06.

Σύνολο Καταβολών	**31.12.2022**	**31.12.2021**
Έτος 1	42.651,58	41.409,39
Έτος 2 έως 5	174.914,35	169.820,13
Άνω των 5 ετών	59.819,13	102.179,42
Σύνολο	**277.385,06**	**313.408,94**

15 ΛΟΙΠΕΣ ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ

Η Εταιρεία έχει σχηματίσει τις ακόλουθες προβλέψεις:

	31.12.2022	**31.12.2021**
Υπόλοιπο αρχής περιόδου	3.809.009,54	915.465,61
Κίνηση Περιόδου	1.904.504,77	2.893.543,93
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	**5.713.514,31**	**3.809.009,54**

Οι λοιπές προβλέψεις αφορούν προβλέψεις για επίδικες υποθέσεις, όπως αναφέρεται στη Σημείωση 25.

16 ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις αφορούν εγγύσεις ενοικίων που έχουν ληφθεί σύμφωνα με τις μισθωτικές συμβάσεις και αναλύονται ως ακολούθως:

	31.12.2022	**31.12.2021**
Εγγυήσεις μισθωμάτων	242.281,90	242.281,90
Σύνολο	**242.281,90**	**242.281,90**

17 ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις σε προμηθευτές και οι λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

	31.12.2022	**31.12.2021**
Λοιποί φόροι τέλη	873.213,23	774.588,04
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη	23.719,63	8.729,96
Λοιποί πιστωτές	2.291.226,69	1.746.511,80
ΣΥΝΟΛΑ	**3.188.159,55**	**2.529.829,80**

18 ΑΝΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΣ ΦΟΡΟΣ

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν υπάρχει εφαρμόσιμο νομικό δικαίωμα να συμψηφισθούν οι τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις έναντι των τρεχουσών φορολογικών υποχρεώσεων και όταν οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος αφορούν στην ίδια φορολογική αρχή.

Ο αναβαλλόμενος φόρος υπολογίζεται για την Εταιρεία με τους φορολογικούς συντελεστές που αναμένονται να εφαρμοστούν στην περίοδο κατά την οποία θα τακτοποιηθεί η κάθε προσωρινή διαφορά, λαμβάνοντας υπόψη τους φορολογικούς συντελεστές (και φορολογικούς νόμους) που έχουν θεσπιστεί ή ουσιωδώς θεσπιστεί, μέχρι την ημερομηνία του ισολογισμού. Η αναβαλλόμενη φορολογία εισοδήματος προέρχεται από προβλέψεις επισφαλών απαιτήσεων, επίδικων υποθέσεων και απομείωσης αϋλων στοιχείων ενεργητικού.

Η αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση για τις χρήσεις 2021 και 2022 είναι € 1.124,28 χιλ. και € 1.853,91 χιλ. αντίστοιχα, και αναλύεται ως ακολούθως:

	31.12.2022	**31.12.2021**
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	1.853.912,01	1.124.283,36
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	-	-
Καθαρή Αναβαλλόμενη Φορολογική Απαίτηση / (Υποχρέωση)	**1.853.912,01**	**1.124.283,36**

Το μεγαλύτερο ποσοστό των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων είναι ανακτήσιμο άνω του ενός έτους.

Η συνολική μεταβολή στην αναβαλλόμενη φορολογία είναι η παρακάτω:

Αναβαλλόμενα Φορολογικά Στοιχεία Ενεργητικού	**31.12.2022**	**31.12.2021**
Προβλέψεις απομείωσης απαιτήσεων	1.821.561,98	1.074.874,86
Λοιπών εσόδων επόμενων περιόδων	24.930,20	34.568,84
Απομείωση αϋλων περιουσιακών στοιχείων	7.419,83	14.839,66
Σύνολο (α)	**1.853.912,01**	**1.124.283,36**
Καθαρή Αναβαλλόμενη Φορολογική Απαίτηση	**1.853.912,01**	**1.124.283,36**

Η κίνηση της καθαρής Αναβαλλόμενης Φορολογίας έχει ως εξής:

	2022	2021
Καθαρή Αναβαλλόμενη Φορολογική Απαίτηση την 1 Ιανουαρίου	**1.124.283,36**	**1.162.521,58**
Επίδραση Αναβαλλόμενου Φόρου στα Αποτελέσματα	729.628,65	(38.238,22)
Καθαρή Αναβαλλόμενη Φορολογική Απαίτηση την 31η Δεκεμβρίου	**1.853.912,01**	**1.124.283,36**

Ο αναβαλλομενος φόρος που επηρέασε τα αποτελέσματα αναλύεται ως εξής:

Αναβαλλόμενοι Φόροι (Αποτελέσματα)	1.1-31.12.2022	1.1-31.12.2021
Προβλέψεις απομείωσης απαιτήσεων	746.687,12	202.353,07
Προβλέψεις επίδικων υποθέσεων	-	(219.711,75)
Λοιπών εσόδων επόμενων περιόδων	(9.638,64)	(11.436,12)
Απομείωση αϋλων περιουσιακών στοιχείων	(7.419,83)	(9.443,42)
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	**729.628,65**	**(38.238,22)**

19 ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

	01.01-31.12.2022	01.01-31.12.2021
Αναβαλλόμενος φόρος	729.628,65	(38.238,22)
Τρέχων φόρος	-	-
Σύνολο	**729.628,65**	**(38.238,22)**

Η Εταιρεία φορολογείται με ονομαστικό συντελεστή φόρου 22% (2021: 22%) επί των κερδών της τρέχουσας χρήσης.

Η ανάλυση του φόρου εισοδήματος έχει ως ακολούθως:

	01.01-31.12.2022	01.01-31.12.2021
Κέρδη / Ζημίες προ φόρων με βάση τα ΔΠΧΑ	**(6.167.428,39)**	**(9.936.692,14)**
Φόρος υπολογισμένος με τους ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές	1.356.834,25	2.186.072,27
Φόρος που αναλογεί στο μη υποκείμενο σε φόρο εισόδημα	-	206.643,58
Φόρος που αναλογεί στα μη εκπιπτόμενα έξοδα	(232.791,04)	(224.224,09)
Διαφορές ΔΛΠ για τις οποίες δεν αναγνωρίστηκε αναβαλλόμενος φόρος	(780.419,72)	(363.138,02)
Χρήση προηγούμενων μη χρησιμοποιηθέντων φορολογικών ζημιών	386.005,16	-
Φορολογικές ζημίες για τις οποίες δε λογίστηκε αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση	-	(720.585,70)
Επίπτωση μεταβολής φορολογικών συντελεστών	-	(96.876,82)
Φόρος εισοδήματος	**729.628,65**	**987.891,22**

Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης

Για τις χρήσεις 2011 έως 2015, οι Ελληνικές Ανώνυμες Εταιρείες και οι Εταιρείες Περιορισμένης Ευθύνης που οι ετήσιες χρηματοοικονομικές τους καταστάσεις ελέγχονται υποχρεωτικά, υποχρεούνται να λαμβάνουν «Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης» που προβλέπεται στην παρ.5 του άρθρου 82 του Ν.2238/1994 και το άρθρο 65Α του Ν.4174/2013, το οποίο εκδίδεται μετά από φορολογικό έλεγχο που διενεργείται από τον ίδιο Νόμιμο Ελεγκτή ή ελεγκτικό γραφείο που ελέγχει τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Κατόπιν ολοκλήρωσης του φορολογικού ελέγχου, ο Νόμιμος Ελεγκτής ή ελεγκτικό γραφείο εκδίδει στην εταιρεία «Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης» και στη συνέχεια την υποβάλει ηλεκτρονικά στο Υπουργείο Οικονομικών.

Από τη χρήση 2016 και μετά, η έκδοση της «Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης» είναι προαιρετική. Η φορολογική αρχή διατηρεί το δικαίωμα να προχωρήσει σε φορολογικό έλεγχο εντός του θεσπισθέντος πλαισίου, όπως αυτό ορίζεται στο άρθρο 36 του Ν.4174/2013.

Πρόσθετοι φόροι και προσαυξήσεις μπορούν να επιβληθούν ως αποτέλεσμα των εν λόγω φορολογικών ελέγχων που διενεργούνται από τις Φορολογικές Αρχές αν και δεν αναμένεται αν έχουν ουσιώδη επίπτωση στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις

Η Εταιρεία έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές και έχει περαιώσει οριστικά όλες τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις, μέχρι και τη χρήση του 2015.

Για τις χρήσεις 2011 έως 2016, η Εταιρεία έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, σύμφωνα με το καθεστώς που προσβλεπόταν από τις διατάξεις της παρ.5 του άρθρου 82 του Ν.2238/1994 (χρήσεις 2011 έως 2013) και του άρθρου 65Α του Ν.4174/2013 (χρήσεις 2014 έως 2016), όπως ισχύει και εκδόθηκαν «Εκθέσεις Φορολογικής Συμμόρφωσης» χωρίς επιφύλαξη.

Για τις χρήσεις 2017 έως και 2021, ο φορολογικός έλεγχος διενεργήθηκε από την «Deloitte Α.Ε. Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών» σύμφωνα με το άρθρο 65Α του Ν.4174/2013 και η Εταιρεία έλαβε «Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης» χωρίς επιφύλαξη.

Για τη χρήση 2022, ο φορολογικός έλεγχος ήδη διενεργείται από την «Deloitte Α.Ε. Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών» σύμφωνα με το άρθρο 65Α του Ν.4174/2013. Κατά 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 χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

20 ΚΥΚΛΟΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ

Τα ποσά που περιλαμβάνονται στον κύκλο εργασιών αναλύονται ως εξής:

	01.01-31.12.2022	01.01-31.12.2021
Έσοδα από μισθώματα	17.484.315,60	12.628.981,55
Επιδοτήσεις ενοικίων Covid-19 από την Πολιτεία	-	939.288,99
Έσοδα από επανατιμολογούμενα έξοδα	3.532.973,74	2.194.827,32
Σύνολο	**21.017.289,34**	**15.763.097,86**

21 ΕΞΟΔΑ ΑΝΑ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ

Τα έξοδα ανά κατηγορία αναλύονται ως ακολούθως:

	1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2022			
	Λειτουργικά έξοδα ακινήτων	Έξοδα Διοίκησης	Έξοδα Διάθεσης	Σύνολο
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	(480.967,10)	(160.532,92)	-	(641.500,02)
Παροχές τρίτων	(3.671.301,63)	(22.122,90)	-	(3.693.424,53)
Φόροι - τέλη	-	(331.582,22)	-	(331.582,22)
Διάφορα έξοδα	(114.854,15)	(68.637,57)	(64.028,98)	(247.520,70)
Αποσβέσεις παγίων στοιχείων	-	(44.708,57)	-	(44.708,57)
Προβλέψεις	(5.298.537,18)	-	-	(5.298.537,18)
ΣΥΝΟΛΑ	**(9.565.660,06)**	**(627.584,18)**	**(64.028,98)**	**(10.257.273,22)**

	1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2021			
	Λειτουργικά έξοδα ακινήτων	Έξοδα Διοίκησης	Έξοδα Διάθεσης	Σύνολο
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	(416.334,33)	(174.181,44)	-	(590.515,77)
Παροχές τρίτων	(2.329.310,46)	(19.294,53)	-	(2.348.604,99)
Φόροι - τέλη	-	(574.261,60)	-	(574.261,60)
Διάφορα έξοδα	(75.583,75)	(50.085,48)	(154.765,50)	(280.434,73)
Αποσβέσεις παγίων στοιχείων	-	(46.243,34)	-	(46.243,34)
Προβλέψεις	(4.244.220,95)	-	-	(4.244.220,95)
ΣΥΝΟΛΑ	**(7.065.449,49)**	**(864.066,39)**	**(154.765,50)**	**(8.084.281,38)**

22 ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΣΟΔΑ / (ΕΞΟΔΑ) - ΚΑΘΑΡΑ

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα και έξοδα αναλύονται ως ακολούθως:

	01.01-31.12.2022	01.01-31.12.2021
Έσοδα από τόκους	8.073,34	15.544,16
Έξοδα τόκων από τραπεζικές υποχρεώσεις	(1.329.236,73)	(1.129.979,17)
Προμήθειες εγγυητικών επιστολών	(328.420,76)	(328.420,76)
Έξοδα τόκων από χρηματοδοτικές μισθώσεις	(3.178.549,94)	(3.618.497,34)
Έξοδα τόκων από λειτουργικές μισθώσεις	(7.752,05)	(8.621,80)
ΣΥΝΟΛΑ	**(4.835.886,14)**	**(5.069.974,91)**

23 ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Στα πλαίσια των δραστηριοτήτων της, η Εταιρεία συναλλάσσεται με άλλες εταιρείες του Ομίλου της Τράπεζας Πειραιώς. Όλες οι συναλλαγές με τη μητρική και τα συνδεδεμένα μέρη διενεργούνται με όρους που ισοδυναμούν με εκείνους που επικρατούν σε συναλλαγές σε καθαρά εμπορική βάση.

	31.12.2022		01.01.2022 - 31.12.2022	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
Μητρική	22.998.642,43	50.003.740,28	3.852.324,71	1.658.000,97
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	-	23.719,63	-	398.041,05
ΣΥΝΟΛΑ	**22.998.642,43**	**50.027.459,91**	**3.852.324,71**	**2.056.042,02**

	31.12.2021		01.01.2021 - 31.12.2021	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
Μητρική	39.402.250,35	74.300.000,00	4.148.729,26	1.458.789,17
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	-	8.729,96	5.446,56	368.952,32
ΣΥΝΟΛΑ	**39.402.250,35**	**74.308.729,96**	**4.154.175,82**	**1.827.741,49**

Οι απαιτήσεις από τη μητρική € 22.998,64 χιλ. (2021 € 39.402,25 χιλ.), αφορούν κατά κύριο λόγο καταθέσεις όψεως, ενώ συμπεριλαμβάνονται και λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις. Οι υποχρεώσεις των € 50.003,74 χιλ. (2021: € 74.300,00 χιλ.) αφορούν μακροπρόθεσμο και βραχυπρόθεσμο δανεισμό από τη μητρική εταιρεία Τράπεζα Πειραιώς και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις.

Τα έσοδα από τη μητρική ποσού € 3.852,32 χιλ. (2021: € 4.148,73 χιλ.) αφορούν σε έσοδα από μισθώματα, επανατιμολογήσεις δαπανών ηλεκτροδότησης και τόκους προθεσμιακών καταθέσεων, ενώ τα έξοδα ποσού € 1.658,00 χιλ. (2021: € 1.458,79 χιλ.) αφορούν σε τόκους ομολογιακού δανείου και τραπεζικές προμήθειες.

ΠΑΡΟΧΕΣ ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΔΙΟΙΚΗΣΗ
Για την περίοδο από 1.1.2022 έως 31.12.2022 καταβλήθηκαν αμοιβές σε μέλη του Δ.Σ. ποσού € 8,82 χιλ., ενώ από 1.1.2021 έως 31.12.2021 καταβλήθηκαν αμοιβές σε μέλη του Δ.Σ. ποσού € 24 χιλ.

24 ΑΜΟΙΒΕΣ ΕΛΕΓΚΤΙΚΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ

Στις 29.12.2022, η Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων εξέλεξε την ανεξάρτητη εταιρεία ορκωτών ελεγκτών λογιστών την εταιρεία «Deloitte Α.Ε. Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών» για τη χρήση που έληξε στις 31.12.2022. Ο ακόλουθος πίνακας παρουσιάζει τις συνολικές αμοιβές για τον τακτικό - υποχρεωτικό έλεγχο και το φορολογικό έλεγχο για τις χρήσεις 2022 και 2021 (χωρίς ΦΠΑ).

	01.01-31.12.2022	01.01-31.12.2021
Τακτικός Υποχρεωτικός Έλεγχος	30.000,00	28.000,00
Φορολογικός Έλεγχος	17.500,00	16.500,00
ΣΥΝΟΛΑ	**47.500,00**	**44.500,00**

25 ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ

α) Κατά την 31.12.2022 εκκρεμούσε αγωγή κατά της Εταιρείας για επίδικες υποθέσεις ποσού € 943,05 χιλ. περίπου. Για τις εν λόγω επίδικες υποθέσεις είχε σχηματιστεί ισόποση πρόβλεψη στις προηγούμενες χρήσεις. Κατά την τρέχουσα χρήση έγινε πρόσθετη πρόβλεψη ποσού € 27,59 χιλ. περίπου. Τον Ιούλιο του 2022 εκδόθηκε εφετειακή απόφαση υπέρ της εταιρείας και βάσει αυτής έγινε ολική αναστροφή της σχηματισθείσας πρόβλεψης ποσού € 943,05 χιλ. περίπου και δεν αναμένονται περαιτέρω επίπτωσεις στη λειτουργία και την χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας.

β) Στις 30.12.2019 επιδόθηκε στην Εταιρεία η από 30.12.2019 (με ΓΑΚ 115400/2019 & ΕΑΚ 1888/2019) αγωγή του Μετοχικού Ταμείου Στρατού (Μ.Τ.Σ.) ενώπιον του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών (διαδικασία μισθώσεων - περιουσιακών διαφορών) με αίτημα την αναπροσαρμογή του μισθώματος κατά € 1,2 εκατ. μηνιαίως για τα έτη 2020-2021 και η οποία συζητήθηκε μετά από αναβολές στις 13.01.2022. Για τη συγκεκριμένη αγωγή, εκδόθηκε η 726/2022 πρωτόδικη απόφαση η οποία έκανε εν μέρει δεκτή την αγωγή του Μ.Τ.Σ. καθορίζοντας ετήσιο μίσθωμα ποσού € 10,3 εκατ., ήτοι περίπου € 0,86 εκατ. μηνιαίως. Κατά την κρίση του νομικού συμβούλου της Εταιρείας και της Διοίκησης έχει εκτιμηθεί στο παρόν στάδιο η πιθανότητα εν μέρει ευδοκίμησης και η ενδεχόμενη επίπτωση από την τελεσιδικία της αγωγής αυτής και η Εταιρεία α) έχει σχηματίσει σχετική πρόβλεψη για επίδικες υποθέσεις (βλ. Σημείωση 16) και β) έχει απομειώσει την εύλογη αξία του ακινήτου (βλ. Σημείωση 6) στις οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2021. Η έφεση των δύο μερών κατά της 726/2022 απόφασης συζητήθηκε την 26.09.2023 ενώπιον του Εφετείου Αθηνών και αναμένεται η έκδοση αποφάσεως.

γ) Δεσμεύσεις λειτουργικών μισθώσεων της Εταιρείας λειτουργούντος ως μισθωτή, για τις οποίες δεν έχει εφαρμοστεί το πρότυπο ΔΠΧΑ 16: Η Εταιρεία πέρα από τα γραφεία έδρας της, για τα οποια έχει εφαρμόσει το πρότυπο ΔΠΧΑ 16 (βλ.Σημείωση 5 & 15), μισθώνει και μία αποθήκη στη Μεταμόρφωση Αττικής, η μίσθωση της οποίας λήγει στις 16.07.2022. Τα μελλοντικά πληρωτέα συνολικά μισθώματα σύμφωνα με τις μη ακυρώσιμες λειτουργικές μισθώσεις έχουν ως εξής:

	31.12.2022	31.12.2021
Μέχρι 1 έτος	-	11.396,71
Από 1 μέχρι και 5 έτη	-	-
Περισσότερο από 5 έτη	-	-
Σύνολο	**0,00**	**11.396,71**

26 ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΑ ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Η περίοδος μίσθωσης για την οποία η Εταιρεία εκμισθώνει το επενδυτικό της ακίνητο, μέσω λειτουργικής μίσθωσης θεωρήθηκε η συνολική περίοδος μίσθωσης του ακινήτου μέχρι το 2027. Για όλα τα συμβόλαια μίσθωσης λήφθηκε υπόψη η προαναφερόμενη περίοδος μίσθωσης.

Τα σωρευτικά μελλοντικά μισθώματα, εισπρακτέα με βάση τις μη ακυρούμενες συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης, ανέρχονται στο ποσό των € 80.650,67 χιλ., ενώ το 2021 ήταν € 100.462,78 χιλ. και αναλύονται ως ακολούθως:

	31.12.2022	31.12.2021
Μέχρι 1 έτος	18.476.954,98	17.970.680,83
Από 1 μέχρι και 5 έτη	62.173.712,65	78.930.137,41
Περισσότερο από 5 έτη	-	3.561.957,48
Σύνολο	**80.650.667,63**	**100.462.775,72**

27 ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ

Κατά την 31.12.2022 έληξε το Ομολογιακό Δάνειο της Εταιρείας από την Τράπεζα Πειραιώς ποσού € 50,0 εκατ. Την 20.01.2023 υπεγράφη πρόσθετη πράξη τροποποίηση του προγράμματος ομολογιακού δανείου - με αναδρομική ισχύ από 31.12.2022 - με την οποία παρατάθηκε εκ νέου η διάρκεια του ομολογιακού δανείου με ημερομηνία λήξης την 31.12.2024, χωρίς ενδιάμεση καταβολή δόσης κεφαλαίου.

Πέραν του ανωτέρω γεγονότος, δεν υπάρχουν γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού που να επηρεάζουν τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

Αθήνα, 23 Οκτωβρίου 2023

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.	Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ	Ο ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ
		PRICEWATERHOUSECOOPERS BUSINESS SOLUTIONS A.E. ΑΡ.ΑΔΕΙΑΣ ΓΡΑΦΕΙΟΥ: 181
ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΠΑΣΧΑΛΗΣ Α.Δ.Τ. ΑΖ 630875	ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΡΑΓΙΑΣ Α.Δ.Τ. ΑΖ 378307	ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΤΣΙΩΤΑΚΗΣ Α.Δ.Τ. ΑΙ 108568 ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ ΟΕΕ Α΄ ΤΑΞΗΣ 0104921