Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2023.11.16 14:23:14 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.:3132151

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **ΙΑΝΟΣ ΑΚΙΝΗΤΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**, το διακριτικό τίτλο **ΙΑΝΟΣ ΑΚΙΝΗΤΑ Μ.Α.Ε.** και αριθμό ΓΕΜΗ **007822501000**.

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

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 3886372 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 3886373 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:

Τακτικοί Ελεγκτές:

- ο/η κ. ΚΟΥΦΟΣ ΚΩΝΣΤ του ΣΠΥ, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής, που γεννήθηκε στην το , με αριθμό μητρώου ΕΛΤΕ 13631.

Αναπληρωματικοί Ελεγκτές:

- ο/η κ. ΠΑΠΑΓΕΩΡΓΟΠΟΥΛΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ του ΝΙΚΟΛΑΟΣ, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής, που γεννήθηκε στην το , με αριθμό μητρώου ΕΛΤΕ 2554.

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.

ΙΑΝΟΣ ΑΚΙΝΗΤΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις
για τη χρήση από την 1η Ιανουαρίου έως την 31η Δεκεμβρίου 2022
σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ)

ΕΔΡΑ : ΚΟΡΑΗ 5, ΑΘΗΝΑ ΑΤΤΙΚΗΣ
ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ. 007822501000
Δ.Ο.Υ. ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας με την επωνυμία ΙΑΝΟΣ ΑΚΙΝΗΤΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ 4

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης 15

Κατάσταση Αποτελεσμάτων & Κατάσταση Συνολικών Εσόδων 16

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων 17

Κατάσταση Ταμειακών Ροών 18

Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων 19

1. Γενικές πληροφορίες 19
2. Σύνοψη σημαντικών λογιστικών αρχών 19
   - 2.1. Πλαίσιο κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων 19
   - 2.2. Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες 21
   - 2.3. Συναλλαγματικές μετατροπές 24
   - 2.4. Επενδύσεις σε Ακίνητα 24
   - 2.5. Χρηματοοικονομικά μέσα 25
   - 2.6. Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων 27
   - 2.7. Εμπορικές απαιτήσεις 27
   - 2.8. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα 27
   - 2.9. Μετοχικό κεφάλαιο 27
   - 2.10. Εμπορικές υποχρεώσεις 27
   - 2.11. Δάνεια 27
   - 2.12. Φόρος Εισοδήματος και Αναβαλλόμενος Φόρος 28
   - 2.13. Προβλέψεις 28
   - 2.14. Μισθώσεις 28
   - 2.15. Αναγνώριση εσόδων 29
3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου 29
   - 3.1. Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου 29
   - 3.2. Εκτίμηση εύλογων αξιών 31
   - 3.3. Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου 32
4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης 33
   - 4.1. Κρίσιμες λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις 33
5. Επενδυτικά Ακίνητα 34
6. Αναβαλλόμενος φόρος 34
7. Εμπορικές απαιτήσεις 35
8. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα 36
9. Μετοχικό κεφάλαιο 36
10. Λοιπά αποθεματικά 36
11. Δάνεια 37
12. Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις 38
13. Κύκλος Εργασιών 38

14. Γενικά λειτουργικά έξοδα 38
15. Λοιπά έσοδα και έξοδα 38
16. Χρηματοοικονομικά έξοδα – καθαρά 39
17. Συναλλαγές και απαιτήσεις-υποχρεώσεις με συνδεδεμένα μέρη 39
18. Φόρος εισοδήματος 40
19. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις 40
20. Γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς 41

Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας με την επωνυμία ΙΑΝΟΣ ΑΚΙΝΗΤΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Κύριοι μέτοχοι,

Σύμφωνα με το άρθρο 150 παρ.1 του ν. 4548/2018 υποβάλλουμε στη Γενική Συνέλευσή σας την παρούσα έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, καθώς και τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της ΙΑΝΟΣ ΑΚΙΝΗΤΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (εφεξής καλούμενη για λόγους συντομίας ως «Εταιρεία»), οι οποίες έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022 και εμφανίζουν με απόλυτη σαφήνεια την πραγματική εικόνα της περιουσιακής διάρθρωσης, της χρηματοοικονομικής θέσης και των αποτελεσμάτων χρήσεως της Εταιρείας.

Η Έκθεση περιέχει το σύνολο της αναγκαίας πληροφόρησης (χρηματοοικονομική και μη χρηματοοικονομική πληροφόρηση) με ευσύνοπτο, πλην όμως εύληπτο, αντικειμενικό και επαρκή τρόπο και με γνώμονα την πλήρη και ουσιαστική πληροφόρηση σχετικά με τα θέματα που περιέχονται σε αυτήν. Επισημαίνεται ότι η παρούσα Έκθεση περιλαμβάνεται αυτούσια μαζί με τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσεως 2022 και τα λοιπά απαιτούμενα από το νόμο στοιχεία και δηλώσεις στην Ετήσια Οικονομική Έκθεση η οποία αφορά στην κλειόμενη χρήση 2021. Οι θεματικές ενότητες της Εκθέσεως και το περιεχόμενο αυτών έχουν ειδικότερων ως ακολούθως:

1. ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΥ ΜΟΝΤΕΛΟΥ

Η ΙΑΝΟΣ ΑΚΙΝΗΤΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ δραστηριοποιείται με την αξιοποίηση, οποιονδήποτε αστικών ή μη ακινήτων, και ειδικότερα: (α) η εκμετάλλευση των ακινήτων με αγορά, πώληση, μίσθωση, υπεκμίσθωση, ανταλλαγή ή με οποιονδήποτε άλλο τρόπο και (β) η διαχείριση και εκμετάλλευση χώρων και εγκαταστάσεων ψυχαγωγίας, εμπορικών κέντρων, πολυκαταστημάτων, εστίασης, στάθμευσης και κάθε άλλης χρήσης.

Για την επιδίωξη του σκοπού της η Εταιρεία δύναται:

α. Να ιδρύει, αποκτά ή διοικεί οποιαδήποτε επιχείρηση ή να συμμετέχει σε οποιαδήποτε επιχείρηση με όμοιο ή παρεμφερή σκοπό, οποιουδήποτε εταιρικού τύπου στην Ελλάδα ή και στο εξωτερικό.
β. Να ιδρύει υποκαταστήματα και πρακτορεία σε οποιοδήποτε μέρος στην Ελλάδα ή και στο εξωτερικό.
γ. Να συνεργάζεται με οποιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο με οποιοδήποτε τρόπο, στην Ελλάδα ή και στο εξωτερικό.
δ. Να διεξάγει κάθε άλλη εργασία που θα εξυπηρετεί άμεσα ή έμμεσα το σκοπό της Εταιρείας.

2. ΣΤΟΧΟΙ, ΒΑΣΙΚΕΣ ΑΞΙΕΣ ΚΑΙ ΚΥΡΙΕΣ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΕΣ

Στόχος της Εταιρείας είναι να μεγιστοποιήσει τα οφέλη από την αξιοποίηση των ακινήτων που έχει στην ιδιοκτησία της και να προσθέσει αξία στους Μετόχους της από την ορθή και στρατηγικά στοχευμένη αξιολόγηση των ευκαιριών που διαμορφώνονται στο χώρο του Real Estate. Η στρατηγική ανάπτυξης του εταιρείας είναι πάντοτε πελατοκεντρική και βασίζεται στην ποιοτική διαχείριση των ακινήτων, στην εξειδίκευσή της και στην ορθή κατανόηση της αγοράς Real Estate και των συνεχών αλλαγών που αυτή υφίσταται.

3. ΑΡΧΕΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΣΩΤΕΡΙΚΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

Οι καθημερινές δραστηριότητες διακατέχονται από ένα ιδιαίτερο αίσθημα ευθύνης προς το περιβάλλον, την κοινωνική ευημερία και τον κώδικα δεοντολογίας μας. Η σχέση εμπιστοσύνης που έχουμε αναπτύξει με τους πελάτες μας ενισχύεται καθημερινά με τη συνεργασία αλλά, όταν απαιτηθεί, και με την ορθή και με κοινωνική ευθύνη διαχείριση της επικοινωνίας με όλες με τις τοπικές κοινότητες και οργανώσεις.

4. ΑΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΕΤΗΣΙΑΣ ΧΡΗΣΗΣ

Α. ΓΕΓΟΝΟΤΑ

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΣΗΜΑΝΤΙΚΩΝ ΜΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΓΕΓΟΝΟΤΩΝ ΠΟΥ ΣΥΝΕΒΗΣΑΝ ΣΤΗ ΧΡΗΣΗ

(α) Κατά την 31/12/2022, το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας είχε καταστεί θετικό, ως εκ τούτου δεν συνέτρεχαν οι λόγοι εφαρμογής των άρθρων 164 και 165 του ν.4548/2018.

Επίσης, την ημερομηνία αναφοράς τα χρηματικά διαθέσιμα της Εταιρείας, επαρκούν σχεδόν πλήρως για την κάλυψη των βραχυπρόθεσμων εμπορικών και λοιπών υποχρεώσεων της (πλην του βραχυπρόθεσμου μέρους του ομολογιακού δανείου – ανωτέρω).

Β. ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ – ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΜΕΓΕΘΗ

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα την 31/12/2022 ανήλθαν στο ποσό των € 202.417 έναντι € 147.077 την 31/12/2021.

Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις την 31/12/2022 ανήλθαν στο ποσό των € 23.716 έναντι € 39.826 την 31/12/2021.

Το σύνολο της καθαρής θέσης την 31/12/2022 ανήλθε στο ποσό των € 643.648 έναντι € 408.098 την 31/12/2021.

Ο κύκλος εργασιών για την διαχειριστική περίοδο 1/1/2022 - 31/12/2022 ανήλθε σε € 330.000 έναντι € 264.000 για την διαχειριστική περίοδο 1/1/2021-31/12/2021.

Τα κέρδη προ φόρων για την διαχειριστική περίοδο 1/1/2022 - 31/12/2022 ανήλθαν στο ποσό των € 235.550, έναντι κέρδη προ φόρων € 179.604 για την διαχειριστική περίοδο 1/1/2021 - 31/12/2021.

Τα κέρδη μετά φόρων για την διαχειριστική περίοδο 1/1/2022 - 31/12/2022 ανήλθαν στο ποσό των € 235.550 έναντι ζημιών μετά φόρων € (1.265.379) για την διαχειριστική περίοδο 1/1/2021 - 31/12/2021.

Οικονομικοί Δείκτες

Παραθέτουμε τους οικονομικούς δείκτες που αφορούν στην οικονομική διάρθρωση και αποδοτικότητα της Εταιρείας σύμφωνα με τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις των χρήσεων 31/12/2022 και 31/12/2021 αντίστοιχα.

Αριθμοδείκτες αποδοτικότητας						
		31/12/2022			**31/12/2021**	
Αποδοτικότητα επενδυμένων κεφαλαίων	Κέρδη προ φόρων	235.550	7,77%		179.604	6,13%
	Συνολικό ενεργητικού	3.030.938			2.931.499	
		31/12/2022			**31/12/2021**	
Αποδοτικότητα ιδίων κεφαλαίων	Κέρδη προ φόρων	235.550	36,60%		179.604	44,01%
	Ίδια κεφάλαια	643.648			408.098	
Αριθμοδείκτες ρευστότητας						
		31/12/2022			**31/12/2021**	
Δείκτης κυκλοφοριακής ρευστότητας	Κυκλοφορούν ενεργητικό	270.938	188,52%		181.499	113,56%
	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	143.716			159.826	
		31/12/2022			**31/12/2021**	
Ταμειακής ρευστότητας	Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	202.417	140,84%		147.077	92,02%
	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	143.716			159.826	
Αριθμοδείκτης διαρθωτικής ισορροπίας						
		31/12/2022			**31/12/2021**	
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς ίδια κεφάλαια	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	143.716	22,33%		159.826	39,16%
	Ίδια κεφάλαια	643.648			408.098	
		31/12/2022			**31/12/2021**	
Ίδια κεφάλαια προς σύνολο υποχρεώσεων	Ίδια κεφάλαια	643.648	26,96%		408.098	16,17%
	Σύνολο υποχρεώσεων	2.387.290			2.523.401	
		31/12/2022			**31/12/2021**	
Κυκλοφορούν ενεργητικό προς συνολικό ενεργητικό	Κυκλοφορούν ενεργητικό	270.938	8,94%		181.499	6,19%
	Σύνολο ενεργητικού	3.030.938			2.931.499	
Αριθμοδείκτες δραστηριότητας						
		31/12/2022			**31/12/2021**	
Κυκλοφοριακή ταχύτητα ενεργητικού	Έσοδα από μισθώματα	330.000	10,89%		264.000	9,01%
	Σύνολο ενεργητικού	3.030.938			2.931.499	

		1/1/2022 έως 31/12/2022		**1/1/2021 έως 31/12/2021**	
Δείκτης καθαρού κέρδους	Κέρδη / (ζημίες) χρήσης / Έσοδα από μισθώματα	235.550 / 330.000	71,38%	(1.265.379) / 264.000	(479,31 %)

Αριθμοδείκτης οικονομικής μόχλευσης

		31/12/2022		**31/12/2021**	
Σύνολο ενεργητικού προς σύνολο ιδίων κεφαλαίων	Σύνολο ενεργητικού / Ίδια κεφάλαια	3.030.938 / 643.648	470,90%	2.931.499 / 408.098	718,33%
		31/12/2022		**31/12/2021**	
Δείκτης δανειακής επιβάρυνσης	Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων / Σύνολο παθητικού	2.363.574 / 3.030.938	77,98%	2.483.574 / 2.931.499	84,72%

Αριθμοδείκτης χρηματοδότησης παγίων

		31/12/2022		**31/12/2021**	
Δείκτης χρηματοδότησης παγίων	Ίδια κεφάλαια / Επενδυτικά ακίνητα	643.648 / 2.760.000	23,32%	408.098 / 2.750.000	14,84%
		31/12/2022		**31/12/2021**	
Δείκτης παγίων προς μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	Επενδυτικά ακίνητα / Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	2.760.000 / 2.243.574	123,02%	2.750.000 / 2.363.574	116,35%

Ο καθαρός δανεισμός της Εταιρείας κατά την 31/12/202 και 31/12/2020 παρουσιάζεται αναλυτικά στον ακόλουθο πίνακα:

Μακροπρόθεσμος δανεισμός		
	31/12/2022	**31/12/2021**
Ομολογιακό τραπεζικό δάνειο	2.243.574	2.363.575
Σύνολο μακροπρόθεσμου δανεισμού	**2.243.574**	**2.363.575**

Βραχυπρόθεσμος δανεισμός	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Ομολογιακό τραπεζικό δάνειο	120.000	120.000
Σύνολο βραχυπρόθεσμου δανεισμού	**120.000**	**120.000**
Σύνολο δανεισμού	**2.363.574**	**2.483.575**

Μακροπρόθεσμος δανεισμός	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Ομολογιακό τραπεζικό δάνειο	2.243.574	2.363.575
Σύνολο μακροπρόθεσμου δανεισμού	**2.243.574**	**2.363.575**

Βραχυπρόθεσμος δανεισμός	**31/12/2022**	**31/12/2021**

Ομολογιακό τραπεζικό δάνειο	120.000	120.000
Σύνολο βραχυπρόθεσμου δανεισμού	**120.000**	**120.000**
Σύνολο δανεισμού	**2.363.574**	**2.483.575**

	31/12/2022	**31/12/2021**
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	120.000	120.000
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	2.243.574	2.363.574
Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων	**2.363.574**	**2.483.574**
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	(202.417)	(147.077)
Καθαρός δανεισμός	**2.161.157**	**2.336.497**
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	643.648	408.098
Συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια	**2.804.805**	**2.744.595**
Συντελεστής μόχλευσης	**77,05%**	**85,13%**

Περισσότερες πληροφορίες σχετικά με το δείκτη μόχλευσης παρατίθενται στη σημ. 3.1.

Εναλλακτικοί δείκτες μέτρησης απόδοσης («ΕΔΜΑ»)

Η Εταιρεία χρησιμοποιεί το δείκτη EBITDA ως Εναλλακτικό Δείκτη Μέτρησης της Απόδοσης στο πλαίσιο λήψης αποφάσεων σχετικά με την αξιολόγηση των επιδόσεών του.
Ο ορισμός του ως άνω δείκτη είναι ο εξής: EBITDA (Earnings before Interest, Tax, Depreciation and Amortization): Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων που αντιστοιχεί στη γραμμή «Αποτελέσματα Εκμετάλλευσης» της Κατάστασης Αποτελεσμάτων της Εταιρείας πλέον Αποσβέσεων από την Κατάσταση Ταμειακών Ροών.

Συγκεκριμένα:

	1/1/2022 - 31/12/2022	**1/1/2021 - 31/12/2021**	**Ποσοστό**
Έσοδα από μισθώματα	330	264	25,00%
Κέρδος από αναπροσαρμογή της εύλογης αξίας ακινήτων	10	-	-
Γενικά λειτουργικά έξοδα	43	46	(7,30%)
EBITDA	(280)	(217)	29,20%
Χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα), καθαρά	(45)	(37)	19,77%
Κέρδη προ φόρων	236	180	31,15%
Κέρδη χρήσης	236	(1.265)	(118,61%)

5. ΚΥΡΙΟΤΕΡΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΚΑΙ ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΕΣ

Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου

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

Παράγοντες Χρηματοοικονομικού Κινδύνου

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

(α) Κίνδυνος αγοράς

i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

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

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

Η Εταιρεία έχει στο ενεργητικό της έντοκα στοιχεία που περιλαμβάνουν καταθέσεις όψεως. Η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη στον κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια λόγω των υποχρεώσεων της, καθώς έχει δανεισμό.

Ανάλυση ευαισθησίας δανείων της Εταιρείας σε μεταβολές επιτοκίων σε χιλ. ευρώ.

	31/12/2022	**31/12/2021**
Sensitivity +1% (σε ετήσια βάση)	(24.236)	(25.136)
Sensitivity -1% (σε ετήσια βάση)	24.236	25.136

Εάν την 31/12/2022 τα επιτόκια δανεισμού ήταν αυξημένα/μειωμένα κατά 1% ενώ οι λοιπές μεταβλητές παρέμεναν σταθερές, τα αποτελέσματα χρήσης της Εταιρείας θα ήταν μειωμένα/αυξημένα κατά € 24.236 (2021: € 25.136) Αναλογικά θα επηρεαζόταν και η Καθαρή Θέση της Εταιρείας.

iii) Κίνδυνος τιμών

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

i. από τις εξελίξεις στον κλάδο που δραστηριοποιείται η Εταιρεία
ii. από τα χαρακτηριστικά των ακινήτων ιδιοκτησίας της και
iii. από γεγονότα που αφορούν τους υφιστάμενους μισθωτές της Εταιρείας.

(β) Πιστωτικός κίνδυνος

Παρακολούθηση του πιστωτικού κινδύνου

Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλομένων να εκπληρώσουν τις συμβατικές τους υποχρεώσεις. Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022 και την 31 Δεκεμβρίου 2021 η Εταιρεία έχει συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τις εμπορικές απαιτήσεις, οι οποίες αφορούν κυρίως απαιτήσεις από μισθώματα που προέρχονται από συμβόλαια μίσθωσης ακίνητης περιουσίας.

(γ) Κίνδυνος ρευστότητας

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

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

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

	31/12/2022				
	Εντός 1 έτους	**1 έως 2 έτη**	**2 έως 5 έτη**	**Άνω των 5 ετών**	**Σύνολο**
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	11.373	-	-	-	11.373
Δεδουλευμένοι τόκοι δανείων	6.605	-	-	-	6.605
Ομολογιακό δάνειο	244.182	446.418	420.256	2.024.804	3.135.660
Σύνολο	**262.160**	**446.418**	**420.256**	**2.024.804**	**3.153.638**

	31/12/2021				
	Εντός 1 έτους	**1 έως 2 έτη**	**2 έως 5 έτη**	**Άνω των 5 ετών**	**Σύνολο**
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	12.884	-	-	-	12.884
Δεδουλευμένοι τόκοι δανείων	2.844	-	-	-	2.844
Ομολογιακό δάνειο	160.015	313.573	302.524	1.996.747	2.772.859
Σύνολο	**175.743**	**313.573**	**302.524**	**1.996.747**	**2.788.587**

Στην ανάλυση Εμπορικών και λοιπών υποχρεώσεων δεν συμπεριλαμβάνονται τα ποσά από «Πιστωτικά υπόλοιπα χρεωστών - λοιπών απαιτήσεων» και οι οφειλές για «Λοιπούς φόρους/τέλη».

6. ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΑΝΑΜΕΝΟΜΕΝΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΓΙΑ ΤΟ 2023

Το διοικητικό συμβούλιο παρακολουθεί την πορεία εργασιών της Εταιρείας και προσπαθεί να επαναδιαπραγματευτεί νέες συνεργασίες για το 2023.

7. ΑΝΘΡΩΠΙΝΟ ΔΥΝΑΜΙΚΟ

Η Εταιρεία δεν διαθέτει ανθρώπινο δυναμικό.

8. ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ

Η Εταιρεία επιδιώκει την προστασία και το σεβασμό στο φυσικό και ανθρωπογενές περιβάλλον, καθώς και την ελαχιστοποίηση των αρνητικών επιπτώσεων από τις δραστηριότητές της. Η Εταιρεία παρακολουθεί και συμμορφώνεται με όλες τις οδηγίες και τις περιβαλλοντικές εξελίξεις.

9. ΛΟΙΠΑ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Απόκτηση Ιδίων μετοχών

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 150 παρ. 3 του ν.4548/2018, οι ανώνυμες εταιρίες μπορούν, με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων τους να αποκτούν ίδιες μετοχές μέχρι ποσοστού 10% του συνόλου των μετοχών τους. Η Εταιρεία δεν έχει κάνει χρήση της ως άνω δυνατότητας που παρέχει ο νόμος.

Υποκαταστήματα

Η Εταιρεία δεν διαθέτει υποκαταστήματα.

Τομέας έρευνας και ανάπτυξης

Η Εταιρεία δεν διενεργεί έξοδα έρευνας και ανάπτυξης.

Ανέλεγκτες φορολογικές χρήσεις

Για τις χρήσεις 2011 έως και 2015, οι Ελληνικές Ανώνυμες Εταιρίες που οι ετήσιες χρηματοοικονομικές τους καταστάσεις ελέγχονται υποχρεωτικά από τους νόμιμους ελεγκτές, υποχρεούνταν σε φορολογικό έλεγχο από τον ίδιο Νόμιμο Ελεγκτή ή ελεγκτικό γραφείο που έλεγχε τις ετήσιες χρηματοοικονομικές τους καταστάσεις και λάμβαναν «Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης» όπως προβλεπόταν στην παρ. 5 του άρθρου 82 του Ν.2238/1994 και στο άρθρο 65Α του Ν.4174/2013. Για τις χρήσεις 2016 και εντεύθεν, ο φορολογικός έλεγχος και η έκδοση «Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης», ισχύουν σε προαιρετική βάση.

Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά για τις χρήσεις 2010-2015, ο έλεγχος των οποίων έχει παραγραφεί σύμφωνα με τις σχετικές φορολογικές διατάξεις. Για τις χρήσεις 2016 έως και 2019 η Εταιρεία επέλεξε την συνέχιση του φορολογικού ελέγχου από τους νόμιμους ελεγκτές, που πλέον ισχύει σε προαιρετική βάση. Στα πλαίσια αυτά, η Εταιρεία έχει ελεγχθεί και λάβει «Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης» για τις χρήσεις 2016 - 2021 δίχως ευρήματα. Ο φορολογικός έλεγχος της Εταιρείας είχε διεξαχθεί από την «BDO Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε.»

Για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2022 ο φορολογικός έλεγχος της Εταιρείας ήδη διενεργείται από την «ΣΥΝΕΡΓΑΖΟΜΕΝΟΙ ΟΡΚΩΤΟΙ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε..» 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.

10. ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

Δεν υπήρξαν γεγονότα που θα μπορούσαν να έχουν σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές δραστηριότητες της Εταιρείας μετά την περίοδο αναφοράς.

Αθήνα, 20 Οκτωβρίου 2023

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ

Γεώργιος Θεοδοσίου

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας :
«ΙΑΝΟΣ ΑΚΙΝΗΤΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της **«ΙΑΝΟΣ ΑΚΙΝΗΤΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»** (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση οικονομικής 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 **«ΙΑΝΟΣ ΑΚΙΝΗΤΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»** 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, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ) όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στην ενότητα της έκθεσής μας "Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων". Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία, 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 ΔΠΧΑ όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

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

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις, στο σύνολο τους, είναι απαλλαγμένες από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος και να εκδώσουμε έκθεση ελεγκτή, η οποία περιλαμβάνει τη γνώμη μας. Η εύλογη διασφάλιση συνιστά διασφάλιση υψηλού επιπέδου, αλλά δεν είναι εγγύηση ότι ο έλεγχος που διενεργείται σύμφωνα με τα ΔΠΕ, όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, θα εντοπίζει πάντα ένα ουσιώδες σφάλμα, όταν αυτό υπάρχει. Σφάλματα δύναται να προκύψουν από απάτη ή

από λάθος και θεωρούνται ουσιώδη όταν, μεμονωμένα ή αθροιστικά, θα μπορούσε εύλογα να αναμένεται ότι θα επηρέαζαν τις οικονομικές αποφάσεις των χρηστών, που λαμβάνονται με βάση αυτές τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

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

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.

- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό τη διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.

- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη Διοίκηση.

- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσεως 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.

Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

1. 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 οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31/12/2022.

β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας, για την εταιρεία **«ΙΑΝΟΣ ΑΚΙΝΗΤΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»** και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Άλλο Θέμα

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρίας για την προηγούμενη χρήση που έληξε την 31/12/2021 ελέγχθηκαν από άλλη ελεγκτική εταιρεία. Για την εν λόγω χρήση οι Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές εξέδωσαν στις 21/10/2022 έκθεση ελέγχου χωρίς επιφύλαξη.

Αθήνα, 23 Οκτωβρίου 2023

Κωνσταντίνος Σπ. Κουφός
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Α.Μ. ΣΟΕΛ 13631

ΣΟΛ Α.Ε.
Μέλος Δικτύου Crowe Global
Φωκ. Νέγρη 3, 112 57 Αθήνα
Α.Μ. ΣΟΕΛ 125

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

	Σημ.	31/12/2022	31/12/2021
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	2.760.000	2.750.000
Σύνολο μη κυκλοφορούντων στοιχείων του ενεργητικού		**2.760.000**	**2.750.000**
Κυκλοφορούντα στοιχεία του ενεργητικού			
Εμπορικές απαιτήσεις	7	68.521	34.421
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	8	202.417	147.077
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού		**270.938**	**181.499**
Σύνολο ενεργητικού		**3.030.938**	**2.931.499**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Ίδια Κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	9	160.000	160.000
Διαφορά υπέρ το άρτιο		6.436.000	6.436.000
Τακτικό αποθεματικό	10	11.720	11.720
Αποτελέσματα εις νέον		(5.964.073)	(6.199.622)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**643.648**	**408.098**
Υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	11	2.243.574	2.363.574
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		**2.243.574**	**2.363.574**
			-
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	11	120.000	120.000
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	12	23.716	39.826
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		**143.716**	**159.826**
Σύνολο υποχρεώσεων		**2.387.290**	**2.523.401**
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		**3.030.938**	**2.931.499**

Οι Σημειώσεις στις σελίδες 19 έως 42 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Αποτελεσμάτων & Κατάσταση Συνολικών Εσόδων

	Σημ.	1/1/2022 έως 31/12/2022	1/1/2021 έως 31/12/2021
Έσοδα από μισθώματα	13	330.000	264.000
Σύνολο εσόδων		**330.000**	**264.000**
Γενικά λειτουργικά έξοδα	14	(60.121)	(46.480)
Λοιπά έσοδα / (έξοδα)	15	190	(746)
Κέρδος / (Ζημία) από αναπροσαρμογή εύλογης αξίας επενδυτικού ακινήτου		10.000	-
Αποτελέσματα προ φόρων χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων		**280.069**	**216.774**
Χρηματοοικονομικά έξοδα	16	(44.519)	(37.170)
Χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα), καθαρά		**(44.519)**	**(37.170)**
Κέρδη προ φόρων		**235.550**	**179.604**
Φόρος	18	-	(1.444.983)
Κέρδη / (ζημίες) χρήσης		**233.550**	**(1.265.379)**

Οι Σημειώσεις στις σελίδες 19 έως 42 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Τακτικό Αποθεματικό	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2021	**160.000**	**-**	**11.720**	**(4.934.243)**	**(4.762.523)**
Καθαρές ζημίες χρήσης	-	-	-	(1.265.379)	(1.265.379)
Συγκεντρωτικά συνολικά έξοδα χρήσης	**-**	**-**	**-**	**(1.265.379)**	**(1.265.379)**
Καταβολή μετοχικού κεφαλαίου	-	6.436.000	-	-	6.436.000
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2021	**160.000**	**6.436.000**	**11.720**	**(6.199.622)**	**408.098**
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2022	**160.000**	**6.436.000**	**11.720**	**(6.199.622)**	**408.098**
Καθαρά κέρδη χρήσης	-	-	-	235.550	235.550
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα χρήσης	**-**	**-**	**-**	**235.550**	**235.550**
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2022	**160.000**	**6.436.000**	**11.720**	**(5.964.073)**	**643.648**

Οι Σημειώσεις στις σελίδες 19 έως 42 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

	1/1/2022 έως 31/12/2022	1/1/2021 έως 31/12/2021
Κέρδη προ φόρων	**235.550**	**179.604**
Προσαρμογές για:		
(Κέρδος) / Ζημία από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία	(10.000)	-
Έξοδα τόκων	44.519	37.170
	270.069	**216.774**
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης		
Μείωση / (Αύξηση) αποθεμάτων		
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	(34.389)	(10.640)
Αύξηση υποχρεώσεων	(22.714)	(71.452)
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	**212.966**	**134.682**
Καταβληθέντες τόκοι	**(37.627)**	**(34.326)**
Καθαρές ταμειακές εισροές από λειτουργικές δραστηριότητες	**175.339**	**100.357**
Καταβολή κεφαλαίου δανείων	(120.000)	(60.000)
Καθαρές ταμειακές εισροές / (εκροές) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	**(120.000)**	**(60.000)**
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	55.339	40.357
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης	**147.077**	**106.721**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης	**202.417**	**147.078**

Οι Σημειώσεις στις σελίδες 19 έως 42 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

1. Γενικές πληροφορίες

Η ΙΑΝΟΣ ΑΚΙΝΗΤΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ με διακριτικό τίτλο "ΙΑΝΟΣ ΑΚΙΝΗΤΑ Μ.Α.Ε." ("Εταιρεία"), δραστηριοποιείται στην αξιοποίηση αστικών ή μη ακινήτων και ειδικότερα: (α) στην εκμετάλλευση των ακινήτων με αγορά, πώληση, μίσθωση, υπεκμίσθωση, ανταλλαγή ή με οποιονδήποτε άλλο τρόπο και (β) στη διαχείριση και εκμετάλλευση χώρων και εγκαταστάσεων ψυχαγωγίας, εμπορικών κέντρων, πολυκαταστημάτων, εστίασης, στάθμευσης και κάθε άλλης χρήσης.

Η Εταιρεία συστάθηκε στις 21/9/2007, έχει διάρκεια 99 έτη και εδρεύει στην Ελλάδα. Η έδρα της βρίσκεται στο Δήμο Αθηναίων Αττικής και συγκεκριμένα στη διεύθυνση Κοραή 5,Αθήνα κι έχει αριθμό μητρώου ΓΕΜΗ 7822501000. Η Εταιρεία αποτελεί θυγατρική της Τράπεζας Πειραιώς, η οποία κατέχει το 100% του μετοχικού κεφαλαίου.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αποτελείται από τα εξής μέλη:

α. Γεώργιος Θεοδοσίου (Πρόεδρος)
β. Ραγιάς Δημήτριος (Διευθύνων Σύμβουλος)
γ. Σταμπολίτη Αρχοντούλα (Μέλος)

Η θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου λήγει στις 18/06/2025.

Οι εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις, για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022, εγκρίθηκαν με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας την 20 Οκτωβρίου 2023.

2. Σύνοψη σημαντικών λογιστικών αρχών

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

2.1. Πλαίσιο κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί από τη Διοίκηση σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (εφεξής «ΔΠΧΑ») και τις Διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνειών των ΔΠΧΑ, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, εφαρμόζοντας την αρχή του ιστορικού κόστους, με εξαίρεση τις επενδύσεις σε ακίνητα τα οποία αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους.

Η σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων από τη Διοίκηση σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ έγινε σε προαιρετική βάση. Ως εκ τούτου, η εφαρμογή των ΔΠΧΑ είναι υποχρεωτική για πέντε συνεχόμενες ετήσιες περιόδους από την πρώτη εφαρμογή τους.

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί στη βάση της συνεχιζόμενης επιχειρηματικής δραστηριότητας (Going concern basis).

Η σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί την χρήση ορισμένων σημαντικών λογιστικών εκτιμήσεων και την άσκηση κρίσης από την Διοίκηση στην διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών. Οι περιοχές που αφορούν περίπλοκες συναλλαγές και εμπεριέχουν μεγάλο βαθμό υποκειμενικότητας, ή οι υποθέσεις και εκτιμήσεις που είναι σημαντικές για τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας αναφέρονται στη Σημείωση 4.

2.1.1. Συνέχιση Δραστηριότητας

Οι παρούσες εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί στη βάση της συνεχιζόμενης επιχειρηματικής δραστηριότητας (Going concern basis).

Η Διοίκηση αξιολογεί διαρκώς την κατάσταση και τις πιθανές επιπτώσεις την Εταιρεία, προκειμένου να διασφαλίσει ότι λαμβάνονται έγκαιρα όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα και ενέργειες για την ελαχιστοποίηση τυχόν αρνητικών επιπτώσεων αλλά και για την αξιοποίηση των θετικών εξελίξεων.

Με την από 19/06/2020 απόφαση της Έκτακτης Αυτόκλητης Καθολικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας, εγκρίθηκε η αύξηση μετοχικού κεφαλαίου κατά εκατό χιλιάδες ευρώ (€100.000) με συμψηφισμό χρηματικών υποχρεώσεων της Εταιρείας έναντι της Μητρικής της, με την έκδοση εκατό χιλιάδων (100.000) νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας ενός ευρώ (€ 1,00) η κάθε μία και τιμή διάθεσης εξήντα πέντε ευρώ και τριάντα έξι λεπτών (€65,36) εκάστη.

Η διαφορά μεταξύ της ονομαστικής αξίας των νέων μετοχών και της τιμής διάθεσής τους οδηγήθηκε σε πίστωση του λογαριασμού των ιδίων κεφαλαίων «Διαφορά από Έκδοση Μετοχών Υπέρ το Άρτιο». Ως εκ τούτου, κατά την 31/12/2022 και 31/12/2021 δεν συντρέχουν πλέον οι λόγοι εφαρμογής των άρθρων 164 και 165 του ν.4548/2018.

Επιπρόσθετα, δεδομένου ότι το σύνολο των δανειακών υποχρεώσεων της Εταιρείας είναι έναντι της Μητρικής εταιρείας και μοναδικού της μετόχου, εκτιμάται ότι δεν συντρέχουν λόγοι καταγγελίας και πως η Εταιρεία θα μπορέσει να ανταποκριθεί στις υποχρεώσεις της.

Επίσης, την ημερομηνία αναφοράς τα χρηματικά διαθέσιμα της Εταιρείας, επαρκούν πλήρως για την κάλυψη των βραχυπρόθεσμων εμπορικών και λοιπών υποχρεώσεων της καθώς και του βραχυπρόθεσμου μέρους του ομολογιακού δανείου – ανωτέρω.

Προοπτικές και αναμενόμενη εξέλιξη για το 2023

Η ελληνική οικονομία διατηρεί την αναπτυξιακή δυναμική της το 2022, παρά τις αυξανόμενες πληθωριστικές πιέσεις και την έντονη αβεβαιότητα που συνδέεται με τις γεωπολιτικές εξελίξεις και την ενεργειακή κρίση. Το α' ενιάμηνο του 2022, το πραγματικό ΑΕΠ αυξήθηκε κατά 5,9% σε ετήσια εποχικά εξομαλυμένη βάση - κυρίως λόγω της θετικής συμβολής της ιδιωτικής κατανάλωσης και των επενδύσεων – ενώ ο ρυθμός αύξησης του ονομαστικού ΑΕΠ έφτασε σε διψήφιο επίπεδο στο 13,8%. Η άνοδος του ονομαστικού ΑΕΠ το 2022 αναμένεται να έχει θετική επίπτωση στα δημοσιονομικά μεγέθη της οικονομίας και στη σταδιακή αποκλιμάκωση του λόγου δημόσιο χρέος προς ΑΕΠ. Σύμφωνα με την εισηγητική έκθεση Προϋπολογισμού του 2023, ο λόγος χρέους της γενικής κυβέρνησης προς το ΑΕΠ το αναμένεται να μειωθεί έντονα από το 194,5% του ΑΕΠ το 2021 στο 168,9% το 2022 και να παραμείνει σε πτωτική τροχιά (2023: 159,3% του ΑΕΠ). Επίσης σύμφωνα με την έκθεση του Προϋπολογισμού, αναμένεται πραγματικός ρυθμός ανάπτυξης 5,6% το 2022 και 1.8% το 2023.

Σύμφωνα με τους βραχυχρόνιους δείκτες οικονομικής δραστηριότητας: (α) διατηρήθηκε η ανοδική πορεία σε δείκτες κύκλου εργασιών και όγκου που συνδέονται με την δραστηριότητα στην βιομηχανία, το εμπόριο, τις κατασκευές και τις υπηρεσίες, (β) την περίοδο Ιανουάριος-Οκτώβριος 2022 οι ταξιδιωτικές εισπράξεις αυξήθηκαν στα € 17,1 δισ. αντιπροσωπεύοντας το 97,4% των αντίστοιχων του 2019, (γ) στην αγορά ακινήτων, ο δείκτης τιμών διαμερισμάτων αυξήθηκε το 1ο ενιάμηνο 2022 κατά 10,4%, (1ο ενιαμ.2021: 6,8%) ενώ ο δείκτης τιμών γραφείων αυξήθηκε το 1ο εξάμηνο του 2022 κατά 1,8% σε ετήσια βάση.

Οι έντονες πληθωριστικές πιέσεις αποτελούν βασικό χαρακτηριστικό του 2022, τόσο στη διεθνή αγορά όσο και στην Ελλάδα. Ειδικότερα, ο εθνικός πληθωρισμός (Δείκτης Τιμών Καταναλωτή, ΔΤΚ) το 2022 έφτασε το 9,6% (2021: 1,2%). Την ίδια περίοδο ο πληθωρισμός, βάσει του εναρμονισμένου δείκτη (ΕνΔΤΚ) διαμορφώθηκε στο 9,3%. Σύμφωνα με τον Προϋπολογισμού 2023 εκτιμάται ότι ο ΕνΔΤΚ θα μειωθεί στο 5,0% το 2023. Στην αγορά εργασίας τον Νοέμβριο, σε εποχικά εξομαλυμένη βάση, το ποσοστό ανεργίας έφτασε το 11,4% (Νοεμ. 2021: 13,1%). Η απασχόληση κατά μέσο όρο την περίοδο Ιαν. – Νοεμ. 2022 αυξήθηκε κατά 5,6% σε ετήσια βάση. Σε δημοσιονομικό επίπεδο, σύμφωνα με την εισαγωγική έκθεση του Προϋπολογισμού του 2023, το έλλειμμα της γενικής κυβέρνησης (μεθοδολογία κατά ESA) θα μειωθεί από το 7,5% του ΑΕΠ το 2021 σε 4,1% του ΑΕΠ το 2022, το οποίο αντιστοιχεί σε πρωτογενές έλλειμμα 1,6% του ΑΕΠ για το 2022. Το έλλειμμα της γενικής κυβέρνησης αναμένεται να μειωθεί περαιτέρω στο 2,0% του ΑΕΠ το 2023, φέρνοντας το πρωτογενές ισοζύγιο σε πλεόνασμα της τάξεως του 0,7% του ΑΕΠ.

Στις αρχές Απριλίου 2022, η Ελλάδα ολοκλήρωσε την αποπληρωμή των οφειλών της προς το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο (ΔΝΤ). Επίσης, το καθεστώς ενισχυμένης εποπτείας της Ελλάδας έληξε στις 20 Αυγούστου 2022 και η πρώτη έκθεση παρακολούθησης με βάση την καθιερωμένη μετα – προγραμματική εποπτεία (Post-Programme Surveillance, PPS) δημοσιεύτηκε στις 22 Νοεμβρίου.

Αναφορικά με την πιστοληπτική ικανότητα της χώρας, η σταδιακή αναβάθμιση της είχε ως αποτέλεσμα να υπολείπεται μια βαθμίδα της αξιολόγησης "investment grade". Ειδικότερα, στις 22 Απριλίου 2022, ο οίκος αξιολόγησης S&P Global αναβάθμισε την πιστοληπτική αξιολόγηση σε "BB+" από "BB", με σταθερές προοπτικές (Stable outlook) και στις 18 Μαρτίου 2022 ο οίκος DBRS Morningstar αναβάθμισε την πιστοληπτική αξιολόγηση σε "BB (high)" από "BB", με σταθερές προοπτικές (Stable outlook). Ο οίκος Moody's τοποθετεί την

πιστοληπτική αξιολόγηση της χώρας σε "Ba3, με σταθερή προοπτική" και ο οίκος Fitch σε "BB, με θετική προοπτική.
Βασική παράμετρος στήριξης της οικονομίας αποτελούν οι πόροι από το Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (ΤΑΑ). Η Ελλάδα πρόκειται να επωφεληθεί από ένα συνολικό ποσό ύψους €30,16 δισ. (€17,43 δισ. σε επιχορηγήσεις και 12,73 δισ. ευρώ σε δάνεια) στο πλαίσιο του Μηχανισμού Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας, το 25% του οποίου έχει ήδη εκταμιευθεί μέσω της προχρηματοδότησης και της πρώτης τακτικής δόση τον Απρίλιο του 2022. Στις 25 Νοεμβρίου, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή εξέδωσε θετική προκαταρκτική αξιολόγηση, για το δεύτερο αίτημα πληρωμής από το Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας της Ελλάδας ύψους €3,6 δισ., που υποβλήθηκε στα τέλη Σεπτεμβρίου.

Η αναπτυξιακή πορεία της ελληνικής οικονομίας εξαρτάται από την αξιοποίηση των ευρωπαϊκών κεφαλαίων, την υλοποίηση των επενδυτικών σχεδίων, την αποκλιμάκωση των πληθωριστικών πιέσεων, τις γεωπολιτικές εξελίξεις την περαιτέρω ανάκαμψη της τουριστικής και την ανάκαμψη της οικονομικής δραστηριότητας στην ευρωζώνη. Οι συνθήκες κινδύνου που επηρεάζουν την πορεία της ελληνικής οικονομίας και τον ελληνικό τραπεζικό κλάδο εν γένει συνδέονται κυρίως με εξωγενείς παράγοντες και αφορούν στο συνεχιζόμενο αντίκτυπο που δημιουργούν οι διεθνείς γεωπολιτικές προκλήσεις, η επιδείνωση των ανισορροπιών προσφοράς και ζήτησης, η διατήρηση των υψηλών πληθωριστικών πιέσεων, η μεταβλητότητα στην αλυσίδα εφοδιασμού και η εμφάνιση νέου κύματος της πανδημίας.

Κατά τη διάρκεια του 2022, το χρηματοπιστωτικό σύστημα συνέχισε να βελτιώνεται στους τομείς της κερδοφορίας, της ρευστότητας και της ποιότητας των στοιχείων ενεργητικού. Στο τέλος Σεπτεμβρίου του 2022 η ποιότητα του χαρτοφυλακίου δανείων σε ατομική βάση βελτιώθηκε, καθώς τα μη εξυπηρετούμενα δάνεια (ΜΕΔ) ανήλθαν σε 14,6 δισεκ. ευρώ, μειωμένα κατά 3,8 δισεκ. ευρώ συγκριτικά με το τέλος Δεκεμβρίου 2021 και κατά 94,1 δισεκ. ευρώ έναντι του Μαρτίου του 2016, οπότε είχε καταγραφεί και το υψηλότερο επίπεδο ΜΕΔ. Ο λόγος των ΜΕΔ προς το σύνολο των δανείων σε επίπεδο τραπεζικού συστήματος αποκλιμακώθηκε περαιτέρω το εννεάμηνο του 2022 (Σεπτέμβριος 2022: 9,7%, Δεκέμβριος 2021: 12,8%), αλλά παρέμεινε σημαντικά υψηλότερος από το αντίστοιχο επίπεδο της ευρωζώνης. Όλες οι σημαντικές τράπεζες έχουν ήδη επιτύχει τον επιχειρησιακό στόχο τους για μονοψήφιο ποσοστό ΜΕΔ. Οι καταθέσεις πελατών συνέχισαν την ανοδική τους πορεία, αν και με χαμηλότερο ρυθμό σε σχέση με το προηγούμενο έτος, αντικατοπτρίζοντας την ισχυρή οικονομική ανάπτυξη και την πιστωτική επέκταση, κυρίως προς τις επιχειρήσεις. Το υπόλοιπο των καταθέσεων από επιχειρήσεις και νοικοκυριά ανήλθε σε 183,9 δισεκ. ευρώ το Νοέμβριο του 2022 (Δεκέμβριος 2021: 180 δισεκ. ευρώ). Παρά την ανοδική πορεία των ονομαστικών επιτοκίων, το 2022 υπήρξε χρονιά ισχυρής και επιταχυνόμενης πιστωτικής επέκτασης προς τις μη χρηματοπιστωτικές επιχειρήσεις και ιδιαίτερα προς επιχειρήσεις σχετικά μεγαλύτερου μεγέθους. Ο ετήσιος ρυθμός αύξησης της τραπεζικής χρηματοδότησης προς τις μη χρηματοπιστωτικές επιχειρήσεις (ΜΧΕ) διαμορφώθηκε στο 10% το Νοέμβριο 2022. Οι τραπεζικές πιστώσεις προς τα νοικοκυριά συνέχισαν να συρρικνώνονται το Νοέμβριο 2022, με λιγότερο έντονο ετήσιο ρυθμό (-2,1%).

Σύμφωνα με την Ενδιάμεση Έκθεση της Τράπεζας της Ελλάδος για τη Νομισματική Πολιτική 2022, η πορεία εξυγίανσης των τελευταίων ετών έχει συμβάλει καθοριστικά στη βελτίωση των μεγεθών του τραπεζικού τομέα, ενώ και η αύξηση των τιμών στην αγορά ακινήτων βελτιώνει την αξία των εξασφαλίσεων και των ακινήτων που έχουν περιέλθει στις τράπεζες. Εντούτοις, η αβεβαιότητα σχετικά με τις επιδράσεις της ανόδου των επιτοκίων, οι προοπτικές για χαμηλότερη ανάπτυξη της ελληνικής οικονομίας και η εντεινόμενη γεωπολιτική και ενεργειακή κρίση δεν αφήνουν περιθώρια εφησυχασμού. Συνεπώς, θα πρέπει να αντιμετωπιστούν οι προκλήσεις που συνδέονται με το τραπεζικό σύστημα και αφορούν την περαιτέρω μείωση των μη εξυπηρετούμενων δανείων, τη βελτίωση της οργανικής κερδοφορίας και την ποιοτική και ποσοτική ενίσχυση της κεφαλαιακής βάσης των πιστωτικών ιδρυμάτων, συμπεριλαμβανομένων των Λιγότερο Σημαντικών Τραπεζών (LSIs), και την οριστική εκκαθάριση του ιδιωτικού χρέους που διαχειρίζονται οι Εταιρίες Διαχείρισης Απαιτήσεων από Δάνεια και Πιστώσεις.

2.2. Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες: Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1 Ιανουαρίου 2022 ή μεταγενέστερα. Η εκτίμηση της Εταιρείας σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση

Τα παρακάτω πρότυπα και διερμηνείες δεν είχαν σημαντική επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

ΔΠΧΑ 16 Μισθώσεις – Κίνητρα μίσθωσης

Η τροποποίηση αφαίρεσε το παράδειγμα για πληρωμές από τον εκμισθωτή σχετικά με τις βελτιώσεις μισθωμάτων στο επεξηγηματικό παράδειγμα 13 του προτύπου, με σκοπό να αποτρέψει οποιαδήποτε σύγχυση σχετικά με τον λογιστικό χειρισμό των κινήτρων μίσθωσης που μπορεί να προκύψει από τον τρόπο που τα κίνητρα μίσθωσης παρουσιάζονται στο παράδειγμα.

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

Στις 14 Μαΐου 2020 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο ΔΛΠ 1. Η τροποποίηση αλλάζει τον τρόπο που καταχωρείται το κόστος των δοκιμών καλής λειτουργίας του περιουσιακού στοιχείου και το καθαρό προϊόν της πώλησης από πωλήσεις στοιχείων που παράχθηκαν κατά τη διαδικασία της θέσης του περιουσιακού στοιχείου στη συγκεκριμένη τοποθεσία και κατάσταση. Τα έσοδα και οι δαπάνες παραγωγής αυτών των προϊόντων θα καταχωρούνται πλέον στο αποτέλεσμα χρήσης αντί να εμφανίζονται μειωτικά στο κόστος κτήσης των παγίων. Απαιτεί επίσης από τις οντότητες να γνωστοποιούν χωριστά τα ποσά των εσόδων και των δαπανών που σχετίζονται με τέτοια παραγόμενα είδη που δεν αποτελούν αποτέλεσμα της συνήθους δραστηριότητας της οντότητας.

Η τροποποίηση εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2022.

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

Στις 14 Μαΐου 2020 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο ΔΛΠ 37. Η τροποποίηση καθορίζει ποιες δαπάνες θα πρέπει να περιλαμβάνει μια οντότητα στον προσδιορισμό του κόστους εκπλήρωσης μιας σύμβασης με σκοπό την αξιολόγηση εάν η σύμβαση είναι επαχθής. Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι «το κόστος εκπλήρωσης μιας σύμβασης» περιλαμβάνει το άμεσα συσχετιζόμενο κόστος της εκπλήρωσης αυτής της σύμβασης και την κατανομή άλλων δαπανών που σχετίζονται άμεσα με την εκτέλεσή της. Η τροποποίηση διευκρινίζει επίσης ότι, προτού αναγνωριστεί χωριστή πρόβλεψη για επαχθή σύμβαση, μια οντότητα αναγνωρίζει τυχόν ζημιά απομείωσης στα περιουσιακά στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν για την εκπλήρωση της σύμβασης, και όχι σε περιουσιακά στοιχεία που ήταν αφοσιωμένα μόνο στη συγκεκριμένη σύμβαση.

Η τροποποίηση εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2022.

ΔΠΧΑ 3 (Τροποποίηση) «Αναφορά στο Εννοιολογικό Πλαίσιο»

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

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2018–2020

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα»

Η τροποποίηση διευκρινίζει ποιες αμοιβές μια οντότητα πρέπει να περιλαμβάνει όταν εφαρμόζει το τεστ του 10% της παραγράφου Β.3.3.6 του ΔΠΧΑ 9 ώστε να προσδιορίσει εάν θα πρέπει να διαγράψει μια χρηματοοικονομική υποχρέωση. Η οντότητα περιλαμβάνει αμοιβές που καταβλήθηκαν ή εισπράχθηκαν

μεταξύ της οντότητας (δανειζόμενη) και του δανειστή, συμπεριλαμβανομένων αμοιβών που καταβλήθηκαν ή εισπράχθηκαν είτε από την οντότητα ή το δανειστή για λογαριασμό άλλου μέρους.

ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις»

Η τροποποίηση αφαίρεσε το παράδειγμα για πληρωμές από τον εκμισθωτή σχετικά με τις βελτιώσεις μισθωμάτων στο επεξηγηματικό παράδειγμα 13 του προτύπου, προκειμένου να εξαλειφθεί οποιαδήποτε πιθανή σύγχυση σχετικά με τον χειρισμό των κινήτρων μίσθωσης.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

Τα παρακάτω πρότυπα και διερμηνείες δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

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

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

ΔΛΠ 1 (Τροποποίηση) «Ταξινόμηση υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

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

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

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

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

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

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

Οι τροποποιήσεις απαιτούν οι εταιρείες να αναγνωρίζουν αναβαλλόμενη φορολογία σε συγκεκριμένες συναλλαγές που, κατά την αρχική αναγνώριση, οδηγούν σε ίσα ποσά φορολογητέων και εκπεστέων προσωρινών

διαφορών. Αυτό ισχύει συνήθως για συναλλαγές, όπως οι μισθώσεις για τους μισθωτές και οι υποχρεώσεις αποκατάστασης.

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

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

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

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

2.3. Συναλλαγματικές μετατροπές

(α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης

Τα στοιχεία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων Εταιρείας υπολογίζονται χρησιμοποιώντας το νόμισμα του πρωτεύοντος οικονομικού περιβάλλοντος, στο οποίο κάθε Εταιρεία λειτουργεί («λειτουργικό νόμισμα»).
Οι εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ, που είναι το λειτουργικό νόμισμα αποτίμησης και το νόμισμα παρουσίασης της Εταιρείας.

(β) Συναλλαγές και υπόλοιπα σε ξένο νόμισμα

Οι συναλλαγές σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται στο νόμισμα αποτίμησης βάσει των ισοτιμιών που ισχύουν κατά την ημερομηνία της κάθε συναλλαγής. Κέρδη και ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές οι οποίες προκύπτουν από την εξόφληση τέτοιων συναλλαγών και από την μετατροπή των χρηματικών στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων που είναι σε ξένο νόμισμα με τις συναλλαγματικές ισοτιμίες που ισχύουν κατά την ημερομηνία κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων. Οι συναλλαγματικές διαφορές από μη νομισματικά στοιχεία που αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους, θεωρούνται ως τμήμα της εύλογης αξίας και συνεπώς καταχωρούνται όπου και οι διαφορές της εύλογης αξίας.

Η Εταιρεία δεν έχει συναλλαγές σε ξένο νόμισμα.

2.4. Επενδύσεις σε Ακίνητα

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

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

Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται σε εύλογη αξία. Η εύλογη αξία βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φυσική κατάσταση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε ακινήτου. Αν η πληροφόρηση

αυτή δεν είναι διαθέσιμη, η Εταιρεία εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές ή προεξόφληση ταμειακών ροών. Οι αποτιμήσεις αυτές διεξάγονται κάθε έτος από ανεξάρτητους εκτιμητές και συνάδουν με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Επιτροπή των Διεθνών Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

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

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

Μεταβολές στις εύλογες αξίες καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσης. Οι επενδύσεις σε ακίνητα παύουν να αναγνωρίζονται όταν πωλούνται ή όταν παύει οριστικά η χρήση ενός επενδυτικού ακινήτου και δεν αναμένεται οικονομικό όφελος από την πώληση του.

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

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

2.5. Χρηματοοικονομικά μέσα

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

2.5.1. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία.

i) Αναγνώριση, κατάταξη και μεταγενέστερη επιμέτρηση

Κατά την αρχική αναγνώριση, και η Εταιρεία επιμετρούν τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά τους στοιχεία στη εύλογη αξία τους πλέον, για τις περιπτώσεις που ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο δεν αποτιμάται στην εύλογη αξία του μέσω αποτελεσμάτων, των άμεσα επιρρίπτων στη συναλλαγή δαπανών. Για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, που αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους μέσω αποτελεσμάτων, οι δαπάνες συναλλαγής αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα της περιόδου που προκύπτουν.

Μετά την αρχική αναγνώριση τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία θα επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων, στο αποσβέσιμο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω της κατάστασης λοιπών συνολικών εισοδημάτων. Η ταξινόμηση βασίζεται στα εξής δύο κριτήρια:

- Τα χαρακτηριστικά των συμβατικών ταμειακών ροών των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που θα πρέπει να συνίστανται αποκλειστικά σε αποπληρωμή κεφαλαίου και τόκων επί του ανεξόφλητου υπολοίπου («SPPI» κριτήριο), και
- Το επιχειρηματικό μοντέλο σύμφωνα με το οποίο τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία διαχειρίζονται. Το ΔΠΧΑ 9 βάσει αναγνωρίζει χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία βάσει επιχειρηματικών μοντέλων στόχος των οποίων είναι:

    - Η διακράτηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων με σκοπό την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών,

    - Η είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών και η πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και

    - Η εμπορία των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων.

Η Εταιρεία χρησιμοποιεί τις ακόλουθες κατηγορίες κατάταξης και επιμέτρησης για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία:

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αποσβέσιμο κόστος

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που ταξινομούνται σε αυτή την κατηγορία περιλαμβάνουν κυρίως τα παρακάτω περιουσιακά στοιχεία:

Εμπορικές απαιτήσεις
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

ii) Απομείωση αξίας

Η Εταιρεία αξιολογεί σε κάθε ημερομηνία κατάρτισης οικονομικών καταστάσεων τα δεδομένα αναφορικά με το κατά πόσον η αξία ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή μίας ομάδας χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων έχει απομειωθεί ως ακολούθως:
Η Εταιρεία αναγνωρίζει πρόβλεψη ζημιάς έναντι αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών για όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που δεν αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων.

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

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

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

Για τις απαιτήσεις από μισθώματα και τα συμβατικά περιουσιακά στοιχεία, η Εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών. Επομένως, σε κάθε ημερομηνία αναφοράς, η Εταιρεία επιμετρά την πρόβλεψη ζημιάς για ένα χρηματοοικονομικό μέσο σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια ζωής χωρίς να παρακολουθούν τις μεταβολές στον πιστωτικό κίνδυνο. Για τις ημερομηνίες αναφοράς η Εταιρεία δεν προέβη σε πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων από μισθώματα καθώς εκτίμησε ότι η οποιαδήποτε απομείωση προέκυπτε δεν θα ήταν σημαντική.

iii) Αποαναγνώριση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Η Εταιρεία παύει να αναγνωρίζει ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο όταν και μόνον όταν εκπνεύσουν τα συμβατικά δικαιώματα επί των ταμιακών ροών του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή μεταβιβάσουν το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο και η μεταβίβαση πληροί τους όρους για διαγραφή.

2.5.2. Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

i) Αρχική αναγνώριση και μεταγενέστερη επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων

Τα υπόλοιπα προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων αναγνωρίζονται στο κόστος που ταυτίζεται με την εύλογη αξία της μελλοντικής πληρωμής για τις αγορές αγαθών και υπηρεσιών που παρασχέθηκαν.

Μετά την αρχική αναγνώριση, η Εταιρεία επιμετρούν όλες τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις στο αποσβεσμένο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

ii) Αποαναγνώριση χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων

Μια χρηματοοικονομική υποχρέωση διαγράφεται όταν η δέσμευση που απορρέει από την υποχρέωση, ακυρώνεται ή εκπνέει. Όταν μία υφιστάμενη χρηματοοικονομική υποχρέωση αντικαθίσταται από μία άλλη από τον ίδιο δανειστή αλλά με ουσιαστικά διαφορετικούς όρους, ή οι όροι μίας υφιστάμενης υποχρέωσης τροποποιούνται σημαντικά, αυτή η ανταλλαγή ή τροποποίηση αντιμετωπίζεται ως αποαναγνώριση της αρχικής υποχρέωσης και αναγνώριση μίας νέας υποχρέωσης. Η διαφορά στις αντίστοιχες λογιστικές αξίες αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

2.6. Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

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

2.7. Εμπορικές απαιτήσεις

Οι εμπορικές απαιτήσεις είναι τα ποσά που οφείλονται από τους πελάτες για υπηρεσίες που παρασχέθηκαν σε αυτούς κατά τις συνήθεις δραστηριότητες της Εταιρείας. Εάν η είσπραξη των απαιτήσεων αναμένεται να πραγματοποιηθεί εντός 12 μηνών από το τέλος της χρήσης (ή μέσα στη περίοδο που διαρκεί ο κανονικός λειτουργικός κύκλος της επιχείρησης εάν είναι μεγαλύτερος από 12 μήνες) καταχωρούνται στο κυκλοφορούν ενεργητικό, διαφορετικά, καταχωρούνται στο μη κυκλοφορούν ενεργητικό.

Οι απαιτήσεις από πελάτες καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αποσβεσμένο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, αφαιρούμενων των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών.

2.8. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

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

2.9. Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο περιλαμβάνει τις ονομαστικές μετοχές της Εταιρείας. Άμεσα έξοδα για την έκδοση μετοχών εμφανίζονται απαλλαγμένα από κάθε σχετικό όφελος φόρου εισοδήματος, αφαιρετικά στην καθαρή θέση.

2.10. Εμπορικές υποχρεώσεις

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

Οι εμπορικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται σύμφωνα με τη μέθοδο του αποσβεσμένου κόστους με τη χρήση του πραγματικού επιτοκίου.

2.11. Δάνεια

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

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

προπληρωθέντα έξοδα και αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα κατά τη διάρκεια ζωής της σχετικής πιστωτικής γραμμής.

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

2.12. Φόρος Εισοδήματος και Αναβαλλόμενος Φόρος

Στο φόρο της περιόδου περιλαμβάνεται ο τρέχων φόρος εισοδήματος και οι αναβαλλόμενοι φόροι. Ο φόρος αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων, εκτός από τους φόρους που σχετίζονται με κονδύλια που αναγνωρίζονται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα ή απευθείας στην καθαρή θέση. Σε αυτή την περίπτωση, ο φόρος αναγνωρίζεται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα ή απευθείας στην Καθαρή Θέση, αντίστοιχα.

Φόρος εισοδήματος

Ο τρέχων φόρος εισοδήματος υπολογίζεται επί του φορολογητέου εισοδήματος της χρήσης, βάσει των ισχυουσών φορολογικών διατάξεων και συντελεστών φόρου, κατά την ημερομηνία κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων στις χώρες όπου η Εταιρεία δραστηριοποιείται και δημιουργεί φορολογητέο εισόδημα. Η Διοίκηση περιοδικά προβαίνει σε εκτιμήσεις κατά την υποβολή φορολογικών δηλώσεων σε περιπτώσεις που οι σχετικές φορολογικές διατάξεις επιδέχονται ερμηνείας και προβαίνει στο σχηματισμό προβλέψεων, όπου χρειάζεται, με βάση τα ποσά που αναμένεται να καταβληθούν στις φορολογικές αρχές.

Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος προσδιορίζεται με τη μέθοδο της υποχρέωσης που προκύπτει από τις προσωρινές διαφορές μεταξύ της λογιστικής αξίας και της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων που εμφανίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος δεν λογίζεται εάν προκύπτει από την αρχική αναγνώριση στοιχείου ενεργητικού ή παθητικού σε συναλλαγή, εκτός επιχειρηματικής συνένωσης, η οποία όταν έγινε δεν επηρέασε ούτε το λογιστικό ούτε το φορολογικό κέρδος ή ζημία. Ο αναβαλλόμενος φόρος προσδιορίζεται με τους φορολογικούς συντελεστές και νόμους που ισχύουν κατά την ημερομηνία αναφοράς και αναμένεται να ισχύσουν όταν οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις θα πραγματοποιηθούν ή οι αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις θα αποπληρωθούν.

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

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

2.13. Προβλέψεις

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

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

2.14. Μισθώσεις

Κατά την έναρξη ισχύος μίας σύμβασης, η Εταιρεία αξιολογεί εάν η σύμβαση αποτελεί ή εμπεριέχει μια μίσθωση. Κατά την αξιολόγηση θα πρέπει να εξετασθεί κατά πόσον: α) η εκπλήρωση μιας σύμβασης εξαρτάται

από τη χρήση ενός συγκεκριμένου περιουσιακού στοιχείου ή στοιχείων και β) η σύμβαση εκχωρεί το δικαίωμα χρήσης του περιουσιακού στοιχείου για ένα χρονικό διάστημα έναντι ανταλλάγματος.

Η Εταιρεία ως μισθωτής

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

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

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

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

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

Η Εταιρεία είναι μέρος μίσθωσης, η οποία δεν πληροί τα κριτήρια αναγνώρισης σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 16 και ως εκ τούτου αναγνωρίζει τα έξοδα μίσθωσης στη Κατάσταση Αποτελεσμάτων.

Η Εταιρεία ως εκμισθωτής

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

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

2.15. Αναγνώριση εσόδων

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

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

β) Τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζεται βάση μιας χρονικής αναλογίας, που προσδιορίζεται από την πραγματική απόδοση του περιουσιακού στοιχείου.

Τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του αποτελεσματικού επιτοκίου και καταχωρούνται στο κονδύλι "Χρηματοοικονομικά έσοδα" στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων.

3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

3.1. Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Η Εταιρεία εκτίθενται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους, όπως κινδύνους αγοράς (μεταβολές σε συναλλαγματικές ισοτιμίες, επιτόκια, τιμές αγοράς), πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας.

Οι χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι σχετίζονται με τα παρακάτω χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης: ταμειακά διαθέσιμα, εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις, καθώς και τις εμπορικές και λοιπές βραχυπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.

α) Κίνδυνος αγοράς

i. Κίνδυνος τιμών

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

- από τις εξελίξεις στον κλάδο που δραστηριοποιείται η Εταιρεία
- από τα χαρακτηριστικά των ακινήτων ιδιοκτησίας της
- από γεγονότα που αφορούν τους υφιστάμενους μισθωτές της Εταιρείας
- από τον πληθωρισμό (αφορά την αβεβαιότητα για την πραγματική αξία των επενδύσεων της Εταιρείας από ενδεχόμενη σημαντική αύξησή του).

Οι ετήσιες αναπροσαρμογές των μισθωμάτων συνδέονται με το Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (Δ.Τ.Κ.).

ii. Συναλλαγματικός κίνδυνος

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

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

Η Εταιρεία έχει στο ενεργητικό του έντοκα στοιχεία που περιλαμβάνουν καταθέσεις όψεως. Η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη στον κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια λόγω των υποχρεώσεων της, καθώς έχει δανεισμό.

Ανάλυση ευαισθησίας δανείων της Εταιρείας σε μεταβολές επιτοκίων

Εάν την 31/12/2022 τα επιτόκια δανεισμού ήταν αυξημένα/μειωμένα κατά 1% ενώ οι λοιπές μεταβλητές παρέμεναν σταθερές, τα αποτελέσματα χρήσης της Εταιρείας θα ήταν μειωμένα/αυξημένα κατά € 24.236 (2021: € 25.136). Αναλογικά θα επηρεαζόταν και η Καθαρή Θέση της Εταιρείας.

β) Πιστωτικός κίνδυνος

Παρακολούθηση του πιστωτικού κινδύνου

Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλομένων να εκπληρώσουν τις συμβατικές τους υποχρεώσεις. Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021 και 31 Δεκεμβρίου 2020 η Εταιρεία έχει συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τις εμπορικές απαιτήσεις, οι οποίες αφορούν κυρίως απαιτήσεις από μισθώματα που προέρχονται από συμβόλαια μίσθωσης ακίνητης περιουσίας.

Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές προκύπτουν από τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα της Εταιρείας και από ενοίκια που προέρχονται από συμβόλαια μίσθωσης ακίνητης περιουσίας. Η Εταιρεία αξιολόγησε την έκθεση στον πιστωτικό κίνδυνο και κατέληξε ότι η έκθεσή της δεν είναι σημαντική.

γ) Κίνδυνος ρευστότητας

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

Για τη διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας η Εταιρεία προϋπολογίζει και παρακολουθεί τακτικά τις χρηματοροές της για να εξασφαλίσει ότι διαθέτει επαρκή ρευστότητα για την κάλυψη των αναγκών της. Ο προϋπολογισμός των ταμειακών ροών της Εταιρείας λαμβάνει υπόψη τα σχέδια της Εταιρείας για τη

χρηματοδότηση του χρέους, την τήρηση των συμβατικών όρων των συμβάσεων δανεισμού και εφόσον συντρέχει περίπτωση, τις εφαρμόσιμες εξωτερικές ρυθμιστικές ή νομικές απαιτήσεις.

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

	31/12/2022				
	Εντός 1 έτους	**1 έως 2 έτη**	**2 έως 5 έτη**	**Άνω των 5 ετών**	**Σύνολο**
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	11.373	-	-	-	11.373
Δεδουλευμένοι τόκοι δανείων	6.605	-	-	-	6.605
Ομολογιακό δάνειο	244.182	446.418	420.256	2.024.804	3.135.660
Σύνολο	**262.160**	**446.418**	**420.256**	**2.024.804**	**3.153.638**

	31/12/2021				
	Εντός 1 έτους	**1 έως 2 έτη**	**2 έως 5 έτη**	**Άνω των 5 ετών**	**Σύνολο**
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	12.884	-	-	-	12.884
Δεδουλευμένοι τόκοι δανείων	2.844	-	-	-	2.844
Ομολογιακό δάνειο	160.015	313.573	302.524	1.996.747	2.772.859
Σύνολο	**175.743**	**313.573**	**302.524**	**1.996.747**	**2.788.587**

Στην ανάλυση Εμπορικών και λοιπών υποχρεώσεων δεν συμπεριλαμβάνονται τα ποσά από «Πιστωτικά υπόλοιπα χρεωστών - λοιπών απαιτήσεων» και οι οφειλές για «Λοιπούς φόρους/τέλη».

3.2. Εκτίμηση εύλογων αξιών

Χρηματοοικονομικά μέσα

Η εύλογη αξία ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου είναι η τιμή που θα λάμβανε κάποιος για την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου ή που θα κατέβαλε κάποιος για τη μεταβίβαση μιας υποχρέωσης σε μια κανονική συναλλαγή μεταξύ συμμετεχόντων στην αγορά κατά την ημερομηνία επιμέτρησης.

Οι μέθοδοι αποτίμησης της εύλογης αξίας ιεραρχούνται σε τρία επίπεδα.

Επίπεδο 1: Χρηματιστηριακές αξίες από ενεργές χρηματαγορές για ακριβώς ίδια εμπορεύσιμα στοιχεία.

Επίπεδο 2: Αξίες που δεν είναι επίπεδο 1 αλλά μπορεί να εντοπισθούν ή να προσδιοριστούν άμεσα ή έμμεσα μέσω χρηματιστηριακών τιμών από ενεργές αγορές.

Επίπεδο 3: Αξίες για περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις που δεν βασίζονται σε χρηματιστηριακές τιμές από ενεργές χρηματαγορές.
Μη χρηματοοικονομικά μέσα

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

31/12/2022	**Επίπεδο 1**	**Επίπεδο 2**	**Επίπεδο 3**
Επενδύσεις σε ακίνητα	-	-	2.760.000
Σύνολο	**-**	**-**	**2.760.000**

31/12/2021	**Επίπεδο 1**	**Επίπεδο 2**	**Επίπεδο 3**
Επενδύσεις σε ακίνητα	-	-	2.750.000
Σύνολο	**-**	**-**	**2.750.000**

3.3. Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου

Ο σκοπός της Εταιρείας όσον αφορά στη διαχείριση κεφαλαίου είναι η διασφάλιση της ικανότητας τους να συνεχίζουν απρόσκοπτα τη δραστηριότητα τους, ώστε να εξασφαλίζουν αποδόσεις για τους μετόχους και οφέλη για τα λοιπά μέρη που έχουν σχέση με την Εταιρεία και να διατηρούν μια βέλτιστη κεφαλαιακή διάρθρωση ώστε να επιτυγχάνουν μείωση του κόστους κεφαλαίου.

Όπως και οι άλλες εταιρείες του κλάδου, η Εταιρεία παρακολουθεί το κεφάλαιό της με βάση το δείκτη μόχλευσης. Ο δείκτης αυτός υπολογίζεται ως ο λόγος του καθαρού χρέους διαιρούμενος με το συνολικό απασχολούμενο κεφάλαιο. Το καθαρό χρέος προκύπτει μετά την αφαίρεση των ταμειακών διαθεσίμων και των ισοδύναμων τους από τις δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας (βραχυπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις όπως αυτές εμφανίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης). Το συνολικό κεφάλαιο υπολογίζεται σαν το άθροισμα των ιδίων κεφαλαίων, όπως αυτά εμφανίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης, με το καθαρό χρέος.

Ο καθαρός δανεισμός της Εταιρείας κατά την 31/12/2022 και 31/12/2021 παρουσιάζεται αναλυτικά στον ακόλουθο πίνακα:

	31/12/2022	**31/12/2021**
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	120.000	120.000
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	2.243.574	2.363.574
Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων	**2.363.574**	**2.483.574**
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	(202.417)	(147.077)
Καθαρός δανεισμός	**2.161.157**	**2.336.497**
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	643.48	408.098
Συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια	**2.804.805**	**2.744.595**
Συντελεστής μόχλευσης	**77,05%**	**85,13%**

Συμφωνία καθαρού δανεισμού

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

	31/12/2022	**31/12/2021**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	202.417	147.077
Δανεισμός - πληρωτέος μέσα σε ένα έτος	(120.000)	(120.000)
Δανεισμός - πληρωτέος μετά από ένα έτος	(2.243.574)	(2.363.574)
Καθαρός δανεισμός	**(2.161.157)**	**(2.336.497)**

	Λοιπά πάγια	**Δανεισμός**		
	Ταμειακά διαθέσιμα/τράπεζα	**Δανεισμός πληρωτέος εντός 1 έτους**	**Δανεισμός πληρωτέος μετά από 1 έτος**	**Σύνολο**
Καθαρός δανεισμός την 1 Ιανουαρίου 2021	**106.721**	**(60.000)**	**(2.483.575)**	**(2.436.854)**
Ταμειακές ροές	40.356	-	60.000	100.356
Αναταξινόμηση σε βραχυπρόθεσμο δανεισμό	-	(60.000)	60.000	-
Καθαρός δανεισμός την 31 Δεκεμβρίου 2021	**147.077**	**(120.000)**	**(2.363.575)**	**(2.336.497)**
Καθαρός δανεισμός την 1 Ιανουαρίου 2022	**147.077**	**(120.000)**	**(2.363.575)**	**(2.336.497)**

Ταμειακές ροές	55.340		120.000	175.340
Καθαρός δανεισμός την 31 Δεκεμβρίου 2022	**202.417**	**(120.000)**	**(2.243.574)**	**(2.161.157)**

4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης

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

4.1. Κρίσιμες λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις

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

Προβλέψεις αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών εμπορικών απαιτήσεων

Η Εταιρεία χρησιμοποιούν ποσοστά για αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια ζωής των απαιτήσεων τους. Τα ποσοστά αυτά βασίζονται στην εμπειρία του παρελθόντος και προσαρμόζονται με τέτοιο τρόπο ώστε να αντανακλούν προβλέψεις για τη μελλοντική οικονομική κατάσταση των πελατών αλλά και του οικονομικού περιβάλλοντος.

Σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού, επικαιροποιούνται τα ιστορικά ποσοστά που χρησιμοποιούνται και αναλύονται οι εκτιμήσεις της μελλοντικής οικονομικής κατάστασης. Η συσχέτιση μεταξύ των ιστορικών στοιχείων, της μελλοντικής οικονομικής κατάστασης και των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών περιλαμβάνει σημαντικές εκτιμήσεις. Το ύψος των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών εξαρτάται σε μεγάλο βαθμό από τις αλλαγές των συνθηκών και των προβλέψεων της μελλοντικής οικονομικής κατάστασης. Επιπλέον η εμπειρία του παρελθόντος αλλά και οι προβλέψεις που γίνονται για το μέλλον ενδέχεται να μην οδηγήσουν σε συμπεράσματα ενδεικτικά του πραγματικού ύψους αθέτησης υποχρεώσεων πελατών στο μέλλον.

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022 και 2021 τα ανοιχτά υπόλοιπα των πελατών δεν ήταν σημαντικά, ενώ μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων είχαν πλήρως εξοφληθεί. Ως εκ τούτου, η Διοίκηση εκτίμησε ότι η επίδραση από την αναγνώριση πρόβλεψης αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών εμπορικών απαιτήσεων δεν αναμένεται να είναι σημαντική και δεν προχώρησε στην αναγνώριση κάποιου ποσού πρόβλεψης.

Φόρος εισοδήματος

Η Εταιρεία υπόκειται σε περιοδικούς ελέγχους από τις ελληνικές φορολογικές αρχές. Η διαδικασία προσδιορισμού του φόρου εισοδήματος και της αναβαλλόμενης φορολογίας είναι πολύπλοκη και απαιτεί σε μεγάλο βαθμό να γίνουν εκτιμήσεις και να ασκηθεί κρίση.

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

Εκτίμηση της ωφέλιμης ζωής και υπολειμματικής αξίας περιουσιακών στοιχείων

Απαιτείται κρίση για τον προσδιορισμό της ωφέλιμης ζωής καθώς και της υπολειμματικής αξίας των ενσώματων παγίων τα οποία αναγνωρίζονται μέσω απόκτησής τους. Η εκτίμηση της ωφέλιμης ζωής ενός περιουσιακού στοιχείου είναι θέμα κρίσης, που βασίζεται στην εμπειρία της Εταιρείας από όμοια περιουσιακά στοιχεία. Η υπολειμματική αξία και η ωφέλιμη ζωή ενός περιουσιακού στοιχείου επανεξετάζονται τουλάχιστον σε ετήσια βάση λαμβάνοντας υπόψη τα νέα δεδομένα και τις εκάστοτε συνθήκες της αγοράς.

5. Επενδυτικά Ακίνητα

	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2021	**2.750.000**
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2021	**2.750.000**
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2022	**2.750.000**
Κέρδος από την αναπροσαρμογή της εύλογης αξίας του επενδυτικού ακινήτου	10.000
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2022	**2.760.000**

Η εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων για την 31/12/2022 ανήλθε σε €2.760.000 (31/12/2021 : €2.750.000)

Το έσοδο της χρήσης από την εκμίσθωση του ακινήτου ανήλθε για την 31/12/2022 και 31/12/2021 σε € 330.000 και € 264.000 αντίστοιχα.

Προς εξασφάλιση των απαιτήσεων των Ομολογιούχων κατά του Εκδότη, οι οποίες απορρέουν ή θα απορρεύσουν από το Δάνειο και τη σύμβαση, ο Εκδότης κατά την Ημερομηνία Έκδοσης υποχρεούται να έχει παραχωρήσει νομότυπα τις ακόλουθες εμπράγματες ή μη εξασφαλίσεις υπέρ του Εκπρόσωπου των Ομολογιούχων και για λογαριασμό του:

- Να παραχωρήσει, εντός 3 μηνών από την υπογραφή της σύμβασης, υποθήκη Α' σειράς υπέρ των Ομολογιούχων που θα ισχύει μέχρι και τη πλήρη εξόφληση του Δανείου, σύμφωνα με το άρθρο 1289 του Αστικού Κώδικα, επί του οικοπέδου, με την επ ' αυτού πολυώροφη οικοδομή, στη συμβολή των οδών Αιόλου 99 και Λυκούργου 2,στο δήμο Αθηναίων, εκτάσεως 281,25 τ.μ..
- Αναλαμβάνει την υποχρέωση να ασφαλίσει το Ακίνητο, κατά παντός κινδύνου. Το σχετικό ασφάλιστρο θα πρέπει να παραδίδεται στον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων. Εάν ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων κρίνει ότι η αξία του υπέγγυου μειώθηκε, δικαιούται να αξιώσει από τον Εκδότη τη συμπλήρωση της ασφάλειας.
- Ο Εκδότης αναλαμβάνει την υποχρέωση, όπως σε εξασφάλιση όλων των απαιτήσεων των Ομολογιούχων Δανείων που απορρέουν από το Δάνειο κατά κεφάλαιο, τόκους και έξοδα κάθε είδους σύμφωνα με το άρθρο 12 του ν.3156/2003, εκχωρήσει, λόγω ενέχυρου, στους Ομολογιούχους Δανειστές, όλες τις απαιτήσεις και τα δικαιώματα του από τις εκάστοτε μισθώσεις του Ακινήτου, έναντι των εκάστοτε μισθωτών.
- Ο Εκδότης θα συστήσει ενέχυρο επί του λογαριασμού καταθέσεων που τηρεί η Εταιρεία στην ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. (ως καθολική διάδοχο της Τράπεζας Millennium Bank Ανώνυμη Εταιρεία) και που θα πιστώνεται και με τα μηνιαία ποσά από τα μισθώματα του Ακινήτου, μέχρι το υπόλοιπο του λογαριασμού αυτού να επαρκεί για την ολοσχερή αποπληρωμή του χρέους, σε εξασφάλιση όλων των απαιτήσεων των Ομολογιούχων που απορρέουν από το Δάνειο κατά κεφάλαιο, τόκους, έξοδα κάθε είδους σύμφωνα με το άρθρο 12 του ν. 3156/2003.

6. Αναβαλλόμενος φόρος

Οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος προκύπτουν από τις προσωρινές διαφορές μεταξύ της λογιστικής αξίας και της φορολογικής βάσης των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού και υπολογίζονται με βάση τους φορολογικούς συντελεστές που έχουν θεσμοθετηθεί και αναμένεται να ισχύουν στις περιόδους που οι διαφορές αυτές αναμένεται να απαλειφθούν.

Σύμφωνα με το Άρθρο 120 του Ν. 4799/2021 ΦΕΚ Α'78/18.5.2021, μειώνεται ο φορολογικός συντελεστής των κερδών από επιχειρηματική δραστηριότητα που αποκτούν τα νομικά πρόσωπα και οι νομικές οντότητες στην Ελλάδα, σε 22% για τα εισοδήματα του φορολογικού έτους 2021 και εφεξής.

Τα συμψηφισμένα ποσά είναι τα παρακάτω:

Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	**31/12/2022**	**31/12/2021**

Άνω των 12 μηνών	-	-
Σύνολο	**-**	**-**
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Άνω των 12 μηνών	-	-
Σύνολο	**-**	**-**
Σύνολο	**-**	**-**

Η συνολική μεταβολή στον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος είναι η ακόλουθη:

	2022	**2021**
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	**-**	**1.444.983**
(Χρέωση) / πίστωση κατάστασης αποτελεσμάτων (σημ. 17)	-	(1.444.983)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου	**-**	**-**

Η ανάλυση στον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος είναι η ακόλουθη:

Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	**Δεδουλευμένα έξοδα**	**Σύνολο**
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2021	**(810)**	**(810)**
Χρέωση κατάστασης αποτελεσμάτων	810	790
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2021	**-**	**(21)**
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2022	**-**	**-**
Χρέωση κατάστασης αποτελεσμάτων	-	-
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2022	**-**	**-**

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	**Επενδυτικά ακίνητα**	**Άυλα περιουσιακά στοιχεία**	**Σύνολο**
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2021	1.435.920	**9.874**	**1.445.793**
Χρέωση / (πίστωση) κατάστασης αποτελεσμάτων	(1.435.920)	(9.874)	(1.445.793)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2021	**-**	**-**	**-**
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2022	**-**	**-**	**-**
Πίστωση κατάστασης αποτελεσμάτων	-	-	-
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2022	**-**	**-**	**-**

7. Εμπορικές απαιτήσεις

Εμπορικές απαιτήσεις	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Απαιτήσεις ενοικίων	68.521	34.421
Σύνολο εμπορικών απαιτήσεων	**68.521**	**34.421**

8. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

	31/12/2022	31/12/2021
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	202.417	147.077
	202.417	**147.077**

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει τις καταθέσεις ανά κλάση πιστοληπτικής αξιολόγησης από την Moody's στις 31 Δεκεμβρίου 2022 και 2021:

Καταθέσεις όψεως	31/12/2022	31/12/2021
B2	-	100
B3	-	146.978
Ba2	202.417	-
Σύνολο	**202.417**	**147.077**

9. Μετοχικό κεφάλαιο

	Αριθμός μετοχών	Ονομαστική αξία	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικά υπέρ το άρτιο	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2021	**60.000**	1	**60.000**	**6.436.000**	**60.000**
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2021	**160.000**		**160.000**	**6.436.000**	**6.596.000**
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2022	**160.000**	1	**160.000**	**6.436.000**	**6.596.000**
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2022	**160.000**		**160.000**	**6.436.000**	**6.596.000**

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας οριζόταν αρχικώς σε εξήντα χιλιάδες ευρώ (€ 60.000,00) το οποίο έχει καταβληθεί ολόκληρο και διαιρείται σε εξήντα χιλιάδες (60.000,00) μετοχές, ονομαστικής αξίας ενός ευρώ εκάστης.
Με την από 19.06.2020 απόφαση της Έκτακτης Αυτόκλητης Καθολικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας, εγκρίθηκε η αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά εκατό χιλιάδες ευρώ (€ 100.000) με συμψηφισμό δανειακών υποχρεώσεων της Εταιρείας έναντι της μητρικής εταιρείας και μοναδικού της μετόχου, Τράπεζας Πειραιώς, με την έκδοση εκατό χιλιάδων (100.000) νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας ενός ευρώ (€ 1,00) η κάθε μία και τιμή διάθεσης εξήντα πέντε ευρώ και τριάντα έξι λεπτών (€65,36) εκάστη.

Η διαφορά μεταξύ της ονομαστικής αξίας των νέων μετοχών και της τιμής διάθεσής τους οδηγήθηκε σε πίστωση του λογαριασμού των ιδίων κεφαλαίων «Διαφορά από Έκδοση Μετοχών Υπέρ το Άρτιο». Ως εκ τούτου, το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας ανέρχεται πλέον στο ποσό των εκατό εξήντα χιλιάδων Ευρώ (€ 160.000,00) διαιρούμενο σε εκατό εξήντα χιλιάδες (160.000) κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας ενός ευρώ (€ 1,00) η κάθε μία.

10. Λοιπά αποθεματικά

	Τακτικό αποθεματικό	Αφορολόγητα αποθεματικά	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2021	**7.961**	**3.759**	**11.720**
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2021	**7.961**	**3.759**	**11.720**
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2022	**7.961**	**3.759**	**11.720**
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2022	**7.961**	**3.759**	**11.720**

Τακτικό Αποθεματικό:

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

11. Δάνεια

Μακροπρόθεσμος δανεισμός	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Ομολογιακό τραπεζικό δάνειο	2.243.574	2.363.575
Σύνολο μακροπρόθεσμου δανεισμού	**2.243.574**	**2.363.575**

Βραχυπρόθεσμος δανεισμός	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Ομολογιακό τραπεζικό δάνειο	120.000	120.000
Σύνολο βραχυπρόθεσμου δανεισμού	**120.000**	**120.000**

Σύνολο δανεισμού	**2.363.574**	**2.483.575**

Με την από 19/06/2020 απόφαση της Έκτακτης Αυτόκλητης Καθολικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας, εγκρίθηκε η αύξηση μετοχικού κεφαλαίου κατά εκατό χιλιάδες ευρώ (€ 100.000) με συμψηφισμό χρηματικών δανειακών υποχρεώσεων της Εταιρείας έναντι του πιστωτή της μητρικής εταιρείας και μοναδικού της μετόχου, Τράπεζας Πειραιώς, με την έκδοση εκατό χιλιάδων (100.000) νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας ενός ευρώ (€ 1,00) η κάθε μία και τιμή διάθεσης εξήντα πέντε ευρώ και τριάντα έξι λεπτών (€65,36) εκάστη.

Η διαφορά μεταξύ της ονομαστικής αξίας των νέων μετοχών και της τιμής διάθεσής τους οδηγήθηκε σε πίστωση του λογαριασμού των ιδίων κεφαλαίων «Διαφορά από Έκδοση Μετοχών Υπέρ το Άρτιο».

Ως εκ τούτου, κατά την 31/12/2022 και 31/12/2021 δεν συντρέχουν πλέον οι λόγοι εφαρμογής των άρθρων 164 και 165 του ν.4548/2018.

Επιπρόσθετα, δεδομένου ότι το σύνολο των δανειακών υποχρεώσεων της Εταιρείας είναι έναντι του μοναδικού της μετόχου (Τράπεζας Πειραιώς ΑΕ), εκτιμάται ότι δεν συντρέχουν λόγοι καταγγελίας και πως η Εταιρεία θα μπορέσει να ανταποκριθεί στις υποχρεώσεις της.

Επίσης, την ημερομηνία αναφοράς τα χρηματικά διαθέσιμα της Εταιρείας, επαρκούν πλήρως για την κάλυψη των βραχυπρόθεσμων εμπορικών και λοιπών υποχρεώσεων της καθώς και του βραχυπρόθεσμου μέρους του ομολογιακού δανείου – ανωτέρω.

Οι ημερομηνίες λήξης των μακροπρόθεσμων δανείων είναι οι εξής:

	31/12/2022	**31/12/2021**
Μεταξύ 1 και 2 ετών	240.000	240.000
Μεταξύ 2 και 5 ετών	240.000	240.000
Πάνω από 5 έτη	1.763.574	1.883.575
Σύνολο	**2.243.574**	**2.363.575**

Η κίνηση των δανείων μέσα στη χρήση παρατίθεται παρακάτω:

	2022	**2021**
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	**2.483.575**	**2.543.575**
Χρεωστικοί τόκοι και άλλα έξοδα	37.627	-

Πληρωμή χρεωστικών τόκων	(37.627)	-
Καταβολή κεφαλαίου δανείων	(120.000)	(60.000)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου	**2.363.574**	**2.483.575**

12. Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις

Εμπορικές υποχρεώσεις	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Προμηθευτές εσωτερικού	6.944	9.672
Προμηθευτές εσωτερικού - συνδεδεμένα μέρη	376	2.887
Σύνολο εμπορικών υποχρεώσεων	**7.320**	**12.559**

Λοιπές υποχρεώσεις	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Πιστωτικά υπόλοιπα χρεωστών - λοιπών απαιτήσεων	5	5
Δεδουλευμένοι τόκοι δανείων	6.605	2.844
Δεδουλευμένα έξοδα	4.047	320
Λοιποί φόροι / τέλη	5.738	24.098
Σύνολο λοιπών υποχρεώσεων	**16.395**	**27.267**
Σύνολο εμπορικών και λοιπών υποχρεώσεων	**23.716**	**39.826**

13. Κύκλος Εργασιών

	1/1/2022 έως 31/12/2022	**1/1/2021 έως 31/12/2021**
Ενοικίαση γραφείων επενδυτικού ακινήτου	330.000	264.000
Σύνολο	**330.000**	**264.000**

14. Γενικά λειτουργικά έξοδα

	1/1/2022 έως 31/12/2022	**1/1/2021 έως 31/12/2021**
Ενοίκιο γραφείου	1.236	1.040
Κοινόχρηστες δαπάνες επενδυτικού ακινήτου	440	325
Συντήρηση επενδυτικού ακινήτου	528	579
Ασφάλιστρα	1.169	1.169
Αμοιβές και έξοδα λογιστών	17.550	17.700
Αμοιβές και έξοδα ορκωτών ελεγκτών - λογιστών	8.500	4.500
Αμοιβές και έξοδα λοιπών	6.546	4.250
Φόροι - τέλη	23.662	16.466
Λοιπά έξοδα	490	451
Σύνολο	**60.121**	**46.480**

15. Λοιπά έσοδα και έξοδα

	1/1/2022 έως 31/12/2022	1/1/2021 έως 31/12/2021
Λοιπά έσοδα		
Λοιπά έκτακτα έσοδα	2.000	-
Σύνολο λοιπών εσόδων	**2.000**	**-**
Λοιπά έξοδα		
Φορολογικά πρόστιμα και προσαυξήσεις	(810)	(746)
Λοιπά έκτακτα έξοδα	(1.000)	-
Σύνολο	**(1.810)**	**(746)**
Λοιπά έσοδα / (έξοδα), καθαρά	**190**	**(746)**

16. Χρηματοοικονομικά έξοδα – καθαρά

	1/1/2022 έως 31/12/2022	**1/1/2021 έως 31/12/2021**
Χρηματοοικονομικά έξοδα		
Έξοδα και τόκοι ομολογιακού τραπεζικού δανείου (Σημ. 11)	44.494	37.129
Λοιπά	26	41
Σύνολο	**44.519**	**37.170**
Χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα), καθαρά	**(44.519)**	**(37.170)**

17. Συναλλαγές και απαιτήσεις-υποχρεώσεις με συνδεδεμένα μέρη

(i) Τα ακόλουθα υπόλοιπα με τα συνδεδεμένα μέρη ήταν ανοιχτά κατά την ημερομηνία τέλους χρήσης:

Υποχρεώσεις

α) Δάνεια από συνδεδεμένα μέρη

	2022	**2021**
Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου	**2.483.575**	**2.543.575**
Καταβολή κεφαλαίου δανείων	(120.000)	(60.000)
Χρεωθέντες τόκοι	37.627	-
Αποπληρωθέντες τόκοι	(37.627)	-
Υπόλοιπο λήξης την 31 Δεκεμβρίου	**2.363.574**	**2.483.575**

β) Λοιπές υποχρεώσεις

	31/12/2022	**31/12/2021**
ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE ΑΕ	376	2.887
Σύνολο	**376**	**2.887**

γ) Καταθέσεις σε συνδεδεμένα μέρη

	31/12/2022	**31/12/2021**

Καταθέσεις στη Τράπεζα Πειραιώς	202.317	146.978
	202.317	**146.978**

(ii) Οι ακόλουθες συναλλαγές πραγματοποιήθηκαν με τα συνδεδεμένα μέρη κατά τη διάρκεια της χρήσης:

α) Αγορές υπηρεσιών

	1/1/2022 έως 31/12/2022	**1/1/2021 έως 31/12/2021**
Μισθώσεις	10.443	579
Αμοιβές για μελέτη	21.237	1.750
Σύνολο	**31.680**	**2.329**

β) Χρηματοοικονομικά έξοδα

	1/1/2022 έως 31/12/2022	**1/1/2021 έως 31/12/2021**
Έξοδα και τόκοι ομολογιακού τραπεζικού δανείου	44.494	37.129
Σύνολο	**44.494**	**37.129**

18. Φόρος εισοδήματος

Ο φόρος εισοδήματος υπολογίζεται βάσει του άρθρου 120 του Ν. 4799/2021 ΦΕΚ Α'78 18/5/2021, με συντελεστή 22% επί του φορολογητέου εισοδήματος. Τα ποσά φόρων που αναγνωρίσθηκαν στην κατάσταση αποτελεσμάτων της Εταιρείας, αναλύονται ως εξής:

	1/1/2022 έως 31/12/2022	**1/1/2021 έως 31/12/2021**
Τρέχων φόρος	-	-
Αναβαλλόμενος φόρος (Σημ. 6)	-	1.444.983
Σύνολο	**-**	**1.444.983**

Ακολουθεί συμφωνία ανάμεσα στο φόρο εισοδήματος όπως παρουσιάζεται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος και σε εκείνο που απορρέει από την εφαρμογή των ισχυόντων φορολογικών συντελεστών.

	1/1/2022 έως 31/12/2022	**1/1/2021 έως 31/12/2021**
Κέρδη προ φόρων	**235.550**	**179.604**
Φόρος υπολογισμένος με βάση ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές	51.821	39.513
Χρήση αναβαλλόμενων αποτελεσμάτων τρέχουσας περιόδου		
Χρήση φορολογικών αποτελεσμάτων τρέχουσας περιόδου	(51.821)	(39.513)
Αποαναγώριση αναβαλλόμενου φόρου	-	1.444.983
Σύνολο φόρου εισοδήματος	**-**	**1.444.983**

19. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

α) Κατ' εφαρμογή των σχετικών φορολογικών διατάξεων της παρ. 1 του άρθρου 36 του ν. 4987/2022, το δικαίωμα του Δημοσίου για την επιβολή του φόρου για τις χρήσεις μέχρι και το 2016 έχει παραγραφεί μέχρι την 31/12/2022, με την επιφύλαξη ειδικών ή εξαιρετικών διατάξεων που τυχόν προβλέπουν μεγαλύτερη προθεσμία παραγραφής και υπό τις προϋποθέσεις που αυτές ορίζουν.
Για τις χρήσεις 2017 έως και 2021 η Εταιρεία έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, σύμφωνα με το καθεστώς που προβλεπόταν από τις διατάξεις του άρθρου 65Α του Ν. 4174/2013 όπως ισχύει, και εκδόθηκαν Εκθέσεις Φορολογικής Συμμόρφωσης.
Για τη χρήση 2022 η εταιρεία έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65α Ν. 4174/2013. Ο έλεγχος αυτός βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των χρηματοοικονομικών/οικονομικών καταστάσεων χρήσης 2022.

β) Η Εταιρεία έχει ενδεχόμενες υποχρεώσεις σε σχέση με τράπεζες, λοιπές εγγυήσεις, και άλλα θέματα που προκύπτουν στα πλαίσια της συνήθους δραστηριότητάς της από τα οποία δεν αναμένεται να προκύψουν ουσιώδεις επιβαρύνσεις.

20. Γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς

Δεν υπήρξαν γεγονότα που θα μπορούσαν να έχουν σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές δραστηριότητες της Εταιρείας μετά την περίοδο αναφοράς.

Αθήνα, 20 Οκτωβρίου 2023

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ. Ο Διευθύνων Σύμβουλος του Δ.Σ.

Γεώργιος Θεοδοσίου Ραγιάς Δημήτριος

Ο Προϊστάμενος Λογιστηρίου

Ευάγγελος Μαυρογιάννης
ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ 0085923

PwC ACCOUNTING A.E.
ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ 1494