Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2024.05.28 14:28:26 EEST
Reason: Automated Registration Process by Greek General Business Registry
Location: Athens

ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ Γ.Ε.ΜΗ. ΚΑΙ ΥΜΣ
Αρμόδια Υπηρεσία ΓΕΜΗ: ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ
Τηλέφωνο: 2103604815-9
E-mail: info@acci.gr

Αθήνα,28/05/2024
Αριθ. Πρωτ.:3293037

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **MINDCOMPASS PARKS (ΜΑΪΝΤΚΟΜΠΑΣ ΠΑΡΚΣ) ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**, το διακριτικό τίτλο **MINDCOMPASS PARKS A.E.** και αριθμό ΓΕΜΗ **006939801000**.

Την **28/05/2024** καταχωρήθηκαν αυτοματοποιημένα στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) τα κατωτέρω στοιχεία:

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 4190599 οι εγκεκριμένες από την 07/03/2024 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 4190600 η από 07/03/2024 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης σύμφωνα με την οποία ορίστηκαν για τον έλεγχο των Οικονομικών καταστάσεων της χρήσης από 01/01/2023 έως 31/12/2023:

- Η ελεγκτική εταιρεία **«Q.A.S. ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ ΕΠΕ»**, Α.Φ.Μ. 998108287-Δ.Ο.Υ. , Αρ. ΓΕΜΗ 8549801000, και (Δ/νση : null null ΤΚ ,), με αριθμό μητρώου ΣΟΕΛ 151.

Τακτικοί Ελεγκτές:

- ο/η κ. ΒΑΡΒΙΤΣΙΩΤΗΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ του ΓΕΩΡΓΙΟΣ, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής, που γεννήθηκε στην το , με αριθμό μητρώου ΕΛΤΕ 19861.

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.

MINDCOMPASS PARKS

Ανώνυμη Εταιρεία Αγοράς Ανάπτυξης & Εκμετάλλευσης Ακινήτων

ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΤΗΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022
(χρήσης 1η Ιανουαρίου – 31η Δεκεμβρίου 2022)

Βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

Ακαδημίας 32, Αθήνα

Γ.Ε.ΜΗ.: 006939801000

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου 3
Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης 10
Κατάσταση Συνολικών Εσόδων 11
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων 12
Κατάσταση Ταμειακών Ροών 13
Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων 14
1. Γενικές Πληροφορίες για την Εταιρεία 14
2. Πλαίσιο Κατάρτισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων 15
2.1 Βάση παρουσίασης 15
2.2 Συνέχιση Επιχειρηματικής Δραστηριότητας (going concern) 15
2.3 Υιοθέτηση των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) 16
3. Βασικές Λογιστικές Πολιτικές 19
3.1 Νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης και μετατροπή ξένων νομισμάτων 19
3.2 Επενδύσεις σε Ακίνητα 20
3.3 Απαιτήσεις, υποχρεώσεις και πρόβλεψη για επισφάλειες 20
3.4 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών 21
3.5 Τρέχων και Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος 21
3.6 Προβλέψεις για κινδύνους και έξοδα, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενες απαιτήσεις 22
3.7 Μετοχικό κεφάλαιο 22
3.8 Αναγνώριση εσόδων 22
4. Χρηματοοικονομικά Μέσα και Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κίνδυνου 23
4.1 Εύλογη αξία και ιεραρχία εύλογης αξίας 23
4.2 Παράγοντες χρηματοοικονομικών κινδύνων 23
4.2.1 Κίνδυνος αγοράς 24
4.2.2 Πιστωτικός κίνδυνος 24
4.2.3 Κίνδυνος ρευστότητας 24
4.2.4 Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος επιτοκίων 24
4.2.5 Κίνδυνος μεταβολής συναλλαγματικών ισοτιμιών 25
4.2.6 Κίνδυνος μακροοικονομικού και επιχειρησιακού περιβάλλοντος 25
5. Σημαντικές λογιστικές αρχές και εκτιμήσεις 25
6. Επενδύσεις σε ακίνητα 26
7. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις 27
8. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών 27
9. Μετοχικό κεφάλαιο & Υπέρ το Άρτιο 27
10. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις 28
11. Κύκλος εργασιών 28
12. Ανάλυση Εξόδων 28

13. Κέρδη/ (ζημίες) από επιμέτρηση ακινήτων στην εύλογη αξία 29
14. Λοιπά έσοδα/ (έξοδα) εκμετάλλευσης 29
15. Χρηματοοικονομικά και συναφή έξοδα 29
16. Συναλλαγές και υπόλοιπα με συνδεμένα μέρη 29
17. Δεσμεύσεις, ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις 30
17.1 Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις. 30
17.2 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις από επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές 30
18. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του ισολογισμού 30
Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή 32

Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου

Προς την ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας

Κύριοι Μέτοχοι,

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

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

Η παρούσα Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου συντάχθηκε σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις του άρθρου 150 Ν. 4548/2019 και του Ν.4336/2015.

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

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

Περιγραφή επιχειρηματικού μοντέλου

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

Η Εταιρεία ανήκει στην ομάδα των εταιρειών του Ομίλου «Dolphin Capital Investors Ltd.» που αναπτύσσουν οικιστική κοινότητα γκολφ στην οποία θα περιλαμβάνεται το πρώτο γήπεδο πρωταθλήματος με την υπογραφή του Jack Nicklaus στην Ελλάδα, μαζί με πάνω από διακόσιες πενήντα (250) πολυτελείς κατοικίες. Το έργο ονομάζεται «Killada Hills Golf Resort» και βρίσκεται στην περιοχή Κοιλάδα του νομού Αργολίδας. Συγκεκριμένα, στην εταιρεία ανήκει γήπεδο επιφάνειας 4 στρ. στην εκτός σχεδίου περιοχή όπου θα ανεγερθεί μονάδα αφαλάτωσης ως εναλλακτική λύση ύδρευσης/άρδευσης του ως άνω έργου. Προς το σκοπό αυτό, έχει εκδοθεί η υπ' αριθμό 3884/10-10-2007 Απόφαση Έγκρισης Περιβαλλοντικών Όρων.

Στόχοι, βασικές αξίες και κύριες στρατηγικές

Ο βασικός στόχος της Εταιρείας είναι η ολοκλήρωση του προαναφερόμενου έργου σε συνεργασία με τις υπόλοιπες εταιρείες που ανήκουν στην ομάδα της ανάπτυξης του επονομαζόμενου «Killada Hills Golf Resort».

Ανάλυση Επιδόσεων και Οικονομικής Θέσης της Εταιρείας

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

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ	**1.1.2022 - 31.12.2022**	**1.1.2021 - 31.12.2021**	**Μεταβολή 2022-2021**	**Μεταβολή % 2022-2021**
Κύκλος εργασιών	10.000	10.000	-	-
Κόστος πωληθέντων	-	-	-	-
Μικτά κέρδη	**10.000**	**10.000**	**-**	**-**
Μεταβολές εύλογης αξίας περιουσιακών στοιχείων	20.000	20.000	-	-
Έξοδα διοίκησης	(33.184)	(31.535)	1.649	5,23%
Λοιπά έσοδα εκμεταλλεύσεως	2.500	250	2.250	900,00%
Λοιπά έξοδα εκμεταλλεύσεως	(826)	(7)	819	11700,00%
Αποτελέσματα προ φόρων και χρηματοδοτικών αποτελεσμάτων	**(1.510)**	**(1.292)**	**218**	**16,87%**
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(126)	(139)	(13)	-9,35%
Ζημίες περιόδου προ φόρων	**(1.636)**	**(1.431)**	**205**	**14,33%**
Φόρος Εισοδήματος	-	-		
Ζημίες περιόδου μετά φόρων	**(1.636)**	**(1.431)**	**205**	**14,33%**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα	-	-		
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους	**(1.636)**	**(1.431)**	**205**	**14,33%**

Οι πωλήσεις της Εταιρείας στην κλειόμενη και την προηγούμενη χρήση διαμορφώθηκαν σε Ευρώ 10.000.

Τα έξοδα διοίκησης της Εταιρείας ανήλθαν σε Ευρώ 33.184 το 2022 έναντι Ευρώ 31.535 το 2021.

Τα καθαρά αποτελέσματα μετά φόρων της χρήσης 2022 διαμορφώνονται σε ζημία Ευρώ 1.636, έναντι ζημίας Ευρώ 1.431 το 2021.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	**31.12.2022**	**31.12.2021**	**Μεταβολή 2022-2021**	**Μεταβολή % 2022-2021**
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
Μη Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία				
Επενδύσεις σε ακίνητα	240.000	220.000	20.000	9,09%
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων	**240.000**	**220.000**	**20.000**	**9,09%**
Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία				
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	73.221	56.179	17.042	30,34%
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	1.242	1.684	(442)	-26,25%
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων	**74.463**	**57.863**	**16.600**	**28,69%**
Σύνολο Ενεργητικού	**314.463**	**277.863**	**36.600**	**13,17%**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ				
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ				
Μετοχικό κεφάλαιο	201.690	201.690	-	0,00%
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	1.472.310	1.472.310	-	0,00%
Αποτελέσματα εις νέον	(1.455.386)	(1.453.750)	1.636	0,11%
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	**218.614**	**220.250**	**(1.636)**	**-0,74%**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ				
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	2.344	5.000	(2.656)	-53,12%
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	**2.344**	**5.000**	**(2.656)**	**-53,12%**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	93.505	52.613	40.892	77,72%
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	**93.505**	**52.613**	**40.892**	**77,72%**
Σύνολο υποχρεώσεων	**95.849**	**57.613**	**38.236**	**66,37%**
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων	**314.463**	**277.863**	**36.600**	**13,17%**

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ανήλθαν σε Ευρώ 1.242 στο 2022 έναντι 1.684 στο 2021.

Οι πελάτες και λοιπές απαιτήσεις της Εταιρείας αυξήθηκαν και ανήλθαν σε Ευρώ 73.221 έναντι Ευρώ 56.179. Η αύξηση των απαιτήσεων προέρχεται από την αύξηση των εμπορικών απαιτήσεων.

Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις της Εταιρείας αυξήθηκαν και ανήλθαν σε Ευρώ 93.505 έναντι ποσού Ευρώ 52.613 το 2021, κυρίως λόγω της αύξησης των υποχρεώσεων προς τη μητρική Εταιρεία.

2. Κίνδυνοι και διαχείριση κινδύνων

Κίνδυνος μακροοικονομικού και επιχειρησιακού περιβάλλοντος

Οι οικονομικοί κίνδυνοι που ανέκυψαν σε παγκόσμιο επίπεδο απόρροια της απότομης αύξησης των επιτοκίων και των αναταράξεων στην αγορά ενέργειας καθώς και οι σημαντικές γεωπολιτικές εντάσεις, έχουν επηρεάσει αρνητικά τις μακροοικονομικές συνθήκες παγκοσμίως. Η Διοίκηση εκτιμά διαρκώς την κατάσταση και τις πιθανές μελλοντικές επιπτώσεις της, προκειμένου να διασφαλίσει ότι αναλαμβάνονται όλες οι απαραίτητες ενέργειες και πρωτοβουλίες για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητες της Εταιρείας.

Με βάση την τρέχουσα αξιολόγησή της η Διοίκηση, κρίνει ότι δεν απαιτούνται προβλέψεις απομείωσης των χρηματοοικονομικών και μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022.

Χρηματοοικονομικοί Κίνδυνοι

Η Εταιρεία δεν κάνει χρήση σύνθετων χρηματοπιστωτικών μέσων ή παραγώγων προϊόντων.

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

Η διαχείριση των χρηματοοικονομικών κινδύνων γίνεται από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας Το Διοικητικό Συμβούλιο προσδιορίζει και εκτιμά τους χρηματοοικονομικούς κινδύνους σε συνεργασία με τους συνεργάτες του. Το Διοικητικό Συμβούλιο παρέχει οδηγίες και κατευθύνσεις στα μέλη του για την γενική διαχείριση των κινδύνων καθώς και ειδικές οδηγίες για τη διαχείριση συγκεκριμένων κινδύνων.

Κίνδυνος αγοράς

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας ακινήτων, έτσι όπως αυτή εκτιμάται από ανεξάρτητους εκτιμητές.

Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία δεν έχει σημαντικές συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου. Οι απαιτήσεις αφορούν απαιτήσεις από τους πελάτες της Εταιρείας στα πλαίσια της συνήθους επιχειρηματικής δραστηριότητάς της οι οποίες πρόκειται να διακανονιστούν μέσα στην επόμενη χρήση.

Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Η Εταιρεία έχει δύο κατηγορίες χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που ενδέχεται να προκαλέσουν πιστωτικό κίνδυνο:

- τις απαιτήσεις και
- τα κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία

Παρόλο που τα ταμειακά διαθέσιμα και τα ταμειακά ισοδύναμα υπόκεινται επίσης στις απαιτήσεις απομείωσης του ΔΠΧΑ 9, δεδομένου ότι η Εταιρεία διατηρεί τα ταμειακά διαθέσιμα και τα ταμειακά ισοδύναμά τους σε αξιόπιστα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, η ζημία απομείωσης είναι επουσιώδης.

Η Εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση του ΔΠΧΑ 9 για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, σύμφωνα με την οποία η πρόβλεψη ζημίας επιμετράται πάντα σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες καθ'όλη τη διάρκεια ζωής για τις εμπορικές απαιτήσεις και τα λοιπά κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία. Διευκρινίζεται ότι οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες βασίζονται στη διαφορά ανάμεσα στις ταμειακές ροές που είναι απαιτητές από τους πελάτες και όλες τις ταμειακές ροές που η Εταιρεία προσδοκά ότι τελικά θα εισπράξει. Όλες οι υστερήσεις ταμειακών ροών προεξοφλούνται.

Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας είναι ο πιο σημαντικός για την Εταιρεία και αντιμετωπίζεται διατηρώντας επαρκή διαθέσιμα, ενώ η κάλυψη του κεφαλαίου κίνησης γίνεται από την μητρική Εταιρεία, όταν απαιτείται.

Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος επιτοκίων

Η Εταιρεία έχει καταθέσεις όψεως. Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε κίνδυνο διακύμανσης επιτοκίων καθώς δεν έχει προθεσμιακές καταθέσεις και δεν έχει δανειακές υποχρεώσεις.

Κίνδυνος μεταβολής συναλλαγματικών ισοτιμιών

Ο κίνδυνος από μεταβολή συναλλαγματικών ισοτιμιών είναι περιορισμένος για την Εταιρεία και συναρτάται κυρίως με τυχόν λήψη υπηρεσιών ή προμήθεια παγίων, η πληρωμή των οποίων είναι σε ξένο νόμισμα.

3. Περιβαλλοντικά ζητήματα

Δεν υπάρχουν.

4. Εργασιακά θέματα

Η Εταιρεία δεν απασχόλησε προσωπικό κατά τη διάρκεια της χρήσης.

5. Χρηματοοικονομικοί δείκτες

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

	2022			**2021**		
Αριθμοδείκτες Οικονομικής Διάρθρωσης						
Κυκλοφορούν ενεργητικό / Σύνολο ενεργητικού	74.463 / 314.463	=	**23,68%**	57.863 / 277.863	=	**20,82%**

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

Δείκτης Κεφαλαιακής Επάρκειας

Ίδια κεφάλαια	218.614	=	**228,08%**	220.250	=	**382,29%**
Σύνολο υποχρεώσεων	95.849			57.613		

Ο δείκτης αυτός δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρείας.

Ίδια κεφάλαια	218.614	=	**91,09%**	220.250	=	**100,11%**
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	240.000			220.000		

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

Κυκλοφορούν ενεργητικό	74.463	=	**79,64%**	57.863	=	**109,98%**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	93.505			52.613		

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

Δείκτης αποδοτικότητας ιδίων κεφαλαίων

Καθαρά κέρδη/ (ζημίες) χρήσης	-1.636	=	**-0,75%**	-1.431	=	**-0,65%**
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	218.614			220.250		

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

6. Επιπλέον πληροφόρηση

Προβλεπόμενη εξέλιξη της Εταιρείας

Για το 2023 προβλέπεται η συνέχιση της αναζήτησης επενδυτών για την εκπλήρωση του επενδυτικού σχεδίου της Εταιρείας.

Δραστηριότητες στον τομέα έρευνας και ανάπτυξης

Δεν υπήρξε δραστηριότητα της Εταιρείας κατά τη χρήση 2022 στους τομείς έρευνας και ανάπτυξης.

Απόκτηση Ιδίων Μετοχών

Στην παρούσα χρήση δεν υπήρξε απόκτηση ιδίων μετοχών όπως προβλέπεται από το άρθρο 50 παράγραφος 2 Ν. 4548/2019.

Ύπαρξη υποκαταστημάτων

Η Εταιρεία δεν τηρεί υποκαταστήματα.

Μεταγενέστερα γεγονότα

Με την από 14/07/2023 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της μετόχου εκλέχθηκε νέο Διοικητικό Συμβούλιο το οποίο συγκροτήθηκε σε σώμα με το από 14/07/2023 Πρακτικό του Διοικητικού Συμβουλίου ως εξής:

- Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου εκλέχθηκε η «DCI Advisors Ltd.», με έδρα τη Λευκωσία Κύπρου που θα εκπροσωπείται νομίμως από τον κ. Χρήστο Γεώργιο Κατσάνο του Ανδρέα
- Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου εκλέχθηκε ο κ. Αλέξιος Αναστασίου του Δημητρίου
- Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου εκλέχθηκε ο κ. Ιωάννης Τσαραμπάρης του Πέτρου

Η θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου είναι πενταετής.

Δεν υπάρχουν λοιπά μεταγενέστερα της 31ης Δεκεμβρίου 2022 γεγονότα για τα οποία να απαιτείται γνωστοποίηση ή αναπροσαρμογή στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

Κύριοι Μέτοχοι,

Λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω παρακαλούμε όπως εγκρίνετε τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31.12.2022.

Για το Διοικητικό Συμβούλιο,

Με εκτίμηση,

Αθήνα, 26 Οκτωβρίου 2023

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.	Το μέλος Δ.Σ.
DCI Advisors Ltd	Αλέξιος Αναστασίου
Γεώργιος Κατσάνος	ΑΤ: ΑΟ-162908
Α.Δ.Τ: ΑΚ-061767	

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

	Σημείωση	31.12.2022	31.12.2021
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία			
Επενδύσεις σε ακίνητα	6	240.000	220.000
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		**240.000**	**220.000**
Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία			
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	7	73.221	56.179
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	8	1.242	1.684
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		**74.463**	**57.863**
Σύνολο Ενεργητικού		**314.463**	**277.863**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό κεφάλαιο	9	201.690	201.690
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	9	1.472.310	1.472.310
Αποτελέσματα εις νέον		(1.455.386)	(1.453.750)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**218.614**	**220.250**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		2.344	5.000
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		**2.344**	**5.000**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	10	93.505	52.613
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		**93.505**	**52.613**
Σύνολο υποχρεώσεων		**95.849**	**57.613**
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων		**314.463**	**277.863**

Οι επισυναπτόμενες Σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 14 έως 31 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Συνολικών Εσόδων

	Σημείωση	1.1.2022 - 31.12.2022	1.1.2021 - 31.12.2021
Κύκλος εργασιών	11	10.000	10.000
Κόστος πωληθέντων		-	-
Μικτά κέρδη		**10.000**	**10.000**
Μεταβολές εύλογης αξίας περιουσιακών στοιχείων	13	20.000	20.000
Έξοδα διοίκησης	12	(33.184)	(31.535)
Λοιπά έσοδα εκμεταλλεύσεως	14	2.500	250
Λοιπά έξοδα εκμεταλλεύσεως	14	(826)	(7)
Αποτελέσματα προ φόρων και χρηματοδοτικών αποτελεσμάτων		**(1.510)**	**(1.292)**
Χρηματοοικονομικά έξοδα	15	(126)	(139)
Ζημίες περιόδου προ φόρων		**(1.636)**	**(1.431)**
Φόρος Εισοδήματος		-	-
Ζημίες περιόδου μετά φόρων		**(1.636)**	**(1.431)**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα		-	-
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους		**(1.636)**	**(1.431)**

Οι επισυναπτόμενες Σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 14 έως 31 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

	Μετοχικό κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπο, 1 Ιανουαρίου 2021	**201.050**	**1.408.950**	**(1.452.312)**	**157.688**
Συγκεντρωτικό συνολικό εισόδημα				
- Ζημίες χρήσης			(1.431)	(1.431)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	640	63.360		64.000
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου			(7)	(7)
Υπόλοιπο, 31 Δεκεμβρίου 2021	**201.690**	**1.472.310**	**(1.453.750)**	**220.250**
Συγκεντρωτικό συνολικό εισόδημα				
- Ζημίες χρήσης			(1.636)	(1.636)
Υπόλοιπο, 31 Δεκεμβρίου 2022	**201.690**	**1.472.310**	**(1.455.386)**	**218.614**

Οι επισυναπτόμενες Σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 14 έως 31 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

	Σημείωση	31.12.2022	31.12.2021
Λειτουργικές Δραστηριότητες			
Ζημίες χρήσης		**(1.636)**	**(1.431)**
προσαρμογές για:			
Μεταβολές στην εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα	6	(20.000)	(20.000)
Χρηματοοικονομικά και συναφή έξοδα		126	139
Λειτουργικές ροές προ μεταβολών του κεφαλαίου κίνησης		**(21.510)**	**(21.292)**
Μεταβολές Κεφαλαίου κίνησης			
Μείωση/(αύξηση) πελατών και λοιπών απαιτήσεων		(17.042)	(1.966)
(Μείωση)/ αύξηση προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων		38.236	(45.549)
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα		(126)	(139)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		**(442)**	**(68.946)**
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου		-	64.000
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου		-	(7)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		**-**	**63.993**
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		**(442)**	**(4.953)**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών έναρξης χρήσης		1.684	6.637
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών λήξης χρήσης		**1.242**	**1.684**

Οι επισυναπτόμενες Σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 14 έως 31 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

1. Γενικές Πληροφορίες για την Εταιρεία

Η «Mindcompass Parks A.E.» (η «Εταιρεία»), έχει σκοπό την αγορά, ανάπτυξη και λειτουργία ξενοδοχειακών επιχειρήσεων σε συνεργασία με διεθνείς οίκους παροχής ξενοδοχειακών υπηρεσιών και δραστηριοποιείται αποκλειστικά στην Ελλάδα.

Η Εταιρεία έχει συσταθεί και είναι εγκατεστημένη στην Ελλάδα, η διεύθυνση της έδρας της και τα κεντρικά γραφεία της είναι στην Ακαδημίας 32, Τ.Κ. 106 72, Αθήνα.

Ο κύριος μέτοχος της Εταιρείας κατά 99,99% είναι η «Mindcompass Parks Ltd.» με έδρα στην Κύπρο, με κύριο μέτοχο κατά 100% την «Dolphinci Three Ltd.» με έδρα την Κύπρο, η οποία ανήκει κατά 100% στον Όμιλο «Dolphin Capital Investors Ltd.» (ο «Όμιλος») η οποία είναι εισηγμένη στην Εναλλακτική Αγορά του Χρηματιστηρίου Αξιών του Λονδίνου. Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας περιλαμβάνονται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της «Dolphin Capital Investors Ltd.».

Οι παρούσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 26 Οκτωβρίου 2023 και τελούν υπό την έγκριση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας.

Την 14η Ιουλίου του 2023 με έκτακτη Γενική Συνέλευση εκλέχθηκε νέο Διοικητικό Συμβούλιο και την ίδια ημερομηνία με το Πρακτικό του Διοικητικού Συμβουλίου συγκροτήθηκε αυτό σε σώμα ως εξής.

1. Dolphin Capital Investors Ltd. ως εκπροσωπείται νομίμως από τον κ. Χρήστο Γεώργιο Κατσάνο Πρόεδρος
2. Αλέξιος Αναστασίου, Μέλος
3. Ιωάννης Τσαραμπάρης, Μέλος

Η θητεία των μελών ορίζεται σε πενταετής (5 έτη) ήτοι έως τις 14/07/2028, η οποία παρατείνεται μέχρι την πρώτη Τακτική Γενική Συνέλευση μετά τη λήξη της θητείας του, η οποία σε κάθε περίπτωση δεν μπορεί να υπερβεί τα έξι (6) έτη.

2. Πλαίσιο Κατάρτισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

2.1 Βάση παρουσίασης

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) του Συμβουλίου Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (ΣΔΛΠ) όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και τις διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνειών των ΔΠΧΑ (ΕΔ ΔΠΧΑ) και ισχύουν από 1 Ιανουαρίου 2022.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις αφορούν την εταιρική χρήση 01/01/2022 - 31/12/2022 και έχουν καταρτισθεί σύμφωνα με την αρχή του ιστορικού κόστους όπως αυτή έχει τροποποιηθεί με την αποτίμηση των επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία και την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας (going concern).

Οι λογιστικές αρχές και μέθοδοι που χρησιμοποιήθηκαν για τη σύνταξη και παρουσίαση των ετησίων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31 Δεκεμβρίου 2022 και περιγράφονται κατωτέρω, έχουν εφαρμοσθεί σε όλες τις περιόδους που παρουσιάζονται.

Τα ποσά που αναφέρονται παρακάτω είναι σε Ευρώ, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά στις επιμέρους σημειώσεις. Τυχόν διαφορές που παρουσιάζονται μεταξύ των ποσών σε αυτές τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και των αντίστοιχων ποσών στις σημειώσεις, καθώς και σε αθροίσματα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Η σύνταξη των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, προϋποθέτει τη διενέργεια εκτιμήσεων και παραδοχών, οι οποίες ενδέχεται να επηρεάσουν τόσο τα λογιστικά υπόλοιπα των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, όσο και τις απαιτούμενες γνωστοποιήσεις για ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις κατά την ημερομηνία σύνταξης, όπως επίσης και το ύψος των εξόδων που αναγνωρίσθηκαν κατά τη διάρκεια της περιόδου αναφοράς. Η χρήση των διαθέσιμων πληροφοριών και η άσκηση εκτιμήσεων και παραδοχών στην εφαρμογή των λογιστικών αρχών, αποτελούν αναπόσπαστα στοιχεία για τη διενέργεια εκτιμήσεων στις περιοχές και τομείς που παρουσιάζονται στην παράγραφο «Σημαντικές λογιστικές αρχές και εκτιμήσεις» στη Σημείωση 5.

2.2 Συνέχιση Επιχειρηματικής Δραστηριότητας (going concern)

Οι συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή της συνέχισης της λειτουργίας της επιχείρησης η οποία κρίθηκε κατάλληλη από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, χωρίς την ύπαρξη ουσιωδών αβεβαιοτήτων που να θέτουν σε κίνδυνο την ομαλή λειτουργία της αξιολογώντας τα παρακάτω στοιχεία:

Για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022, η Εταιρεία παρουσιάζει καθαρές ζημίες ύψους Ευρώ 1.636, αρνητικές ταμειακές ροές και οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις ξεπερνούν το κυκλοφορούν ενεργητικό κατά Ευρώ 19.042. Λόγω της ύπαρξης των ανωτέρω συνθηκών, υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα η οποία ενδεχομένως θα εγείρει σημαντική αμφιβολία ως προς τη δυνατότητα της Εταιρείας να συνεχίσει στο προβλεπτό μέλλον την επιχειρηματική της δραστηριότητα και να συνεχίσει να λειτουργεί με την παραδοχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, βάσει της οποίας προβλέπεται ότι, τόσο η ρευστοποίηση των σχετικών στοιχείων του ενεργητικού της όσο και η τακτοποίηση των υποχρεώσεων της πραγματοποιούνται κατά τη συνήθη ροή των εργασιών της.

Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι, παρά την ύπαρξη των ανωτέρω συνθηκών, δεν τίθεται θέμα για τη δυνατότητα της Εταιρείας να συνεχίσει στο προβλεπτό μέλλον την επιχειρηματική της δραστηριότητα λόγω της επέκτασης των δραστηριοτήτων της καθώς και της στήριξης από την μητρική της εταιρεία. Ως εκ τούτου, οι συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν ετοιμαστεί στη βάση της δυνατότητας της ομαλής συνέχισης των δραστηριοτήτων της Εταιρείας

2.3 Υιοθέτηση των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ)

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 περίοδο

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

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

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

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

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

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι «το κόστος εκπλήρωσης μιας σύμβασης» περιλαμβάνει το άμεσα σχετιζόμενο κόστος της εκπλήρωσης αυτής της σύμβασης και την κατανομή άλλων δαπανών που σχετίζονται άμεσα με την εκτέλεσή της. Η τροποποίηση διευκρινίζει επίσης ότι, προτού αναγνωριστεί χωριστή πρόβλεψη για επαχθή σύμβαση, μια οντότητα αναγνωρίζει τυχόν ζημιά απομείωσης στα περιουσιακά στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν για την εκπλήρωση της σύμβασης, και όχι σε περιουσιακά στοιχεία που ήταν αφοσιωμένα μόνο στη συγκεκριμένη σύμβαση.

ΔΠΧΑ 3 (Τροποποίηση) «Αναφορά στο Εννοιολογικό Πλαίσιο»

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

Η εφαρμογή των ανωτέρω τροποποιήσεων δεν είχε επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας στα ποσά που αναγνωρίστηκαν σε προγενέστερες περιόδους και δεν αναμένεται να επηρεάσουν την τρέχουσα περίοδο.

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2018–2020 (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022)

Οι τροποποιήσεις που παρατίθενται παρακάτω περιλαμβάνουν αλλαγές στα ΔΠΧΑ.

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα»

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

ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις»

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

ΔΛΠ 41 «Γεωργία»

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

Η υιοθέτηση των ανωτέρω βελτιώσεων δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

Τα παρακάτω πρότυπα και τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί από το ΣΔΛΠ αλλά δεν έχουν εφαρμοστεί για την κατάρτιση αυτών των ενοποιημένων και εταιρικών οικονομικών καταστάσεων για το έτος που έληξε στις 31.12.2022 καθώς είτε δεν έχουν ακόμη τεθεί σε ισχύ ή/και δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από η Ευρωπαϊκή Ένωση.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Τροποποίηση του 2020 «Ταξινόμηση υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες»

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

Τροποποιήσεις του 2022 «Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις με ρήτρα»

Οι νέες τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι εάν το δικαίωμα αναβολής διακανονισμού υπόκειται στη συμμόρφωση της οικονομικής οντότητας με καθορισμένους όρους (ρήτρες), αυτή η τροποποίηση θα ισχύει μόνο για συνθήκες που υφίστανται όταν η συμμόρφωση εξετάζεται κατά ή πριν από την ημερομηνία αναφοράς. Επιπρόσθετα, οι τροποποιήσεις αποσκοπούν στη βελτίωση των πληροφοριών που παρέχει μια οικονομική οντότητα όταν το δικαίωμά της να αναβάλλει τον διακανονισμό μιας υποχρέωσης υπόκειται σε συμμόρφωση με ρήτρες εντός δώδεκα μηνών από την περίοδο αναφοράς. Οι τροποποιήσεις του 2022 άλλαξαν την ημερομηνία έναρξης ισχύος των τροποποιήσεων του 2020. Ως αποτέλεσμα, οι τροποποιήσεις του 2020 και του 2022 ισχύουν για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2024 και θα πρέπει να εφαρμόζονται αναδρομικά σύμφωνα με το ΔΛΠ 8. Ως αποτέλεσμα της ευθυγράμμισης των ημερομηνιών έναρξης ισχύος, οι τροποποιήσεις του 2022 θα υπερισχύουν των τροποποιήσεων του 2020 όταν και οι δύο τίθενται σε ισχύ το 2024. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ.

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

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

Η υιοθέτηση των ανωτέρω τροποποιήσεων δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίπτωση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

3. Βασικές Λογιστικές Πολιτικές

Οι κύριες λογιστικές πολιτικές που υιοθετήθηκαν κατά τη σύνταξη των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της χρήσεως που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2022 είναι οι ακόλουθες:

3.1 Νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης και μετατροπή ξένων νομισμάτων

(α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης.

Τα στοιχεία των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της Εταιρείας αποτιμώνται με χρήση του νομίσματος του οικονομικού περιβάλλοντος μέσα στο οποίο η Εταιρεία λειτουργεί (λειτουργικό νόμισμα). Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ, που είναι το νόμισμα λειτουργίας της Εταιρείας.

(β) Συναλλαγές και υπόλοιπα

Οι συναλλαγές σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα βάσει των ισοτιμιών που υφίστανται κατά την ημερομηνία των συναλλαγών.

Κέρδη και ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές οι οποίες προκύπτουν από μετατροπή των νομισματικών στοιχείων που εκφράζονται σε ξένο νόμισμα κατά τη διάρκεια της περιόδου και κατά την ημερομηνία χρηματοοικονομικής θέσης με τις υπάρχουσες ισοτιμίες, καταχωρούνται στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος.

Οι συναλλαγματικές διαφορές που προκύπτουν από τη μετατροπή χρηματοοικονομικών στοιχείων σε εύλογη αξία, καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσεως, ενώ των διαθεσίμων προς πώληση στην Καθαρή Θέση. Τυχόν απαιτήσεις και υποχρεώσεις σε ξένο νόμισμα κατά την ημερομηνία σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων προσαρμόζονται ώστε να αντανακλούν τις τρέχουσες συναλλαγματικές ισοτιμίες της ημερομηνίας αναφοράς.

3.2 Επενδύσεις σε Ακίνητα

Ακίνητα τα οποία κατέχονται για μακροχρόνιες εκμισθώσεις ή για κεφαλαιουχικά κέρδη ή και τα δύο κατηγοριοποιούνται ως Επένδυση σε Ακίνητα. Οι Επενδύσεις σε Ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιόκτητα οικόπεδα.

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

Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους. Η εύλογη αξία βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φύση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε περιουσιακού στοιχείου. Εάν αυτές οι πληροφορίες δεν είναι διαθέσιμες, τότε η Εταιρεία εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές ή προεξόφληση ταμειακών ροών. Ο υπολογισμός της εύλογης αξίας γίνεται κατ' έτος από ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Διεθνή Επιτροπή Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee), με σημαντική εμπειρία στην εκτίμηση ακινήτων στην Ελληνική Επικράτεια.

Το κέρδος ή η ζημιά από την επανεκτίμηση ακινήτων για επένδυση περιλαμβάνεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων και αντιπροσωπεύει τη διαφορά μεταξύ της εύλογης αξίας στο τέλος του έτους με την εύλογη αξία κατά την αρχή του έτους ή του κόστους των ακινήτων για επένδυση που αγοράστηκαν κατά τη διάρκεια του έτους.

3.3 Απαιτήσεις, υποχρεώσεις και πρόβλεψη για επισφάλειες

Οι πελάτες και λοιπές απαιτήσεις περιλαμβάνουν μη παράγωγα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία με πάγιες ή προσδιορισμένες πληρωμές, τα οποία δεν διαπραγματεύονται σε ενεργές αγορές και δεν υπάρχει πρόθεση πώλησης αυτών. Περιλαμβάνονται στο κυκλοφορούν ενεργητικό όλα τα σχετικά χρηματοοικονομικά στοιχεία, εκτός από εκείνα με λήξεις μεγαλύτερες των δώδεκα (12) μηνών από την ημερομηνία της χρηματοοικονομικής θέσης τα οποία συμπεριλαμβάνονται στα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία.

Οι εμπορικές απαιτήσεις που δεν περιλαμβάνουν ένα σημαντικό σκέλος χρηματοδότησης (που καθορίζεται σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 15 Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες), αναγνωρίζονται αρχικά στην τιμή συναλλαγής (όπως ορίζεται στο ΔΠΧΑ 15) και μεταγενέστερα επιμετρώνται στην εύλογη αξία ή στο αναπόσβεστο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, εκτός εάν το αποτέλεσμα της προεξόφλησης δεν είναι σημαντικό, μειωμένο με τυχόν ζημιά απομείωσης. Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές αντιπροσωπεύουν τη διαφορά μεταξύ των συμβατικών ταμειακών ροών και εκείνων που η Εταιρεία αναμένεται να λάβει.

Η ζημιά απομείωσης για τις εμπορικές απαιτήσεις δημιουργείται όταν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι η Εταιρεία δεν είναι σε θέση να εισπράξει όλα τα ποσά των απαιτήσεων με βάση τους συμβατικούς όρους.

Η Εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση του ΔΠΧΑ 9 για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών. Η πρόβλεψη ζημιάς επιμετράται πάντοτε σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθόλη τη διάρκεια ζωής της απαίτησης. Για τον προσδιορισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σε σχέση με τις εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις, η Εταιρεία χρησιμοποιεί πίνακα προβλέψεων πιστωτικής ζημιάς με βάση την ενηλικίωση των υπολοίπων των απαιτήσεων. Οι προβλέψεις πιστωτικών ζημιών βασίζονται σε ιστορικά στοιχεία λαμβάνοντας υπόψη μελλοντικούς παράγοντες σε σχέση με τους οφειλέτες και το οικονομικό περιβάλλον.

Οι απαιτήσεις της Εταιρείας ομαδοποιούνται στη βάση κοινών χαρακτηριστικών ως προς τον πιστωτικό κίνδυνο και στη βάση ιστορικών στοιχείων και εκτιμήσεων σχετικά με την αναμενόμενη μελλοντική εξέλιξη της ικανότητας των εμπορικών χρεωστών να αποπληρώσουν τα οφειλόμενα. Η Εταιρεία εκτιμά ότι δεν υπάρχει κίνδυνος αθέτησης και έχει ταξινομήσει τις απαιτήσεις της ως χαμηλού πιστωτικού κινδύνου, ως εκ τούτου δεν έχει αναγνωρίσει πρόβλεψη έναντι πιστωτικών ζημιών.

3.4 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών

Τα διαθέσιμα περιλαμβάνουν καταθέσεις όψεως και τις βραχυπρόθεσμες μέχρι τρεις (3) μήνες επενδύσεις υψηλής ρευστοποίησιμότητας και χαμηλού ρίσκου.

Για τη σύνταξη της Κατάστασης Ταμειακών Ροών, τα χρηματικά διαθέσιμα αποτελούνται από μετρητά και καταθέσεις σε τράπεζες και χρηματικά διαθέσιμα όπως προσδιορίζονται ανωτέρω.

3.5 Τρέχων και Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος

Η υποχρέωση της καταβολής φόρου εισοδήματος επί των κερδών, προσδιορίζεται με βάση την εκάστοτε φορολογική νομοθεσία και αναγνωρίζεται ως έξοδο στη χρήση στην οποία πραγματοποιούνται τα κέρδη.

Ο υπολογισμός του αναβαλλόμενου φόρου γίνεται με τη μέθοδο της υποχρέωσης και προσδιορίζεται για όλες τις προσωρινές διαφορές, οι οποίες προκύπτουν μεταξύ της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων που περιλαμβάνονται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις και της φορολογικής βάσης που αποδίδεται σε αυτά σύμφωνα με τις εκάστοτε φορολογικές διατάξεις.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις προσδιορίζονται με βάση τους φορολογικούς συντελεστές, οι οποίοι αναμένεται ότι θα ισχύουν την χρήση κατά την οποία θα ρευστοποιηθεί το περιουσιακό στοιχείο ή διακανονισθεί η υποχρέωση. Ο προσδιορισμός των μελλοντικών φορολογικών συντελεστών βασίζεται σε νόμους που έχουν ψηφιστεί κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις δεν αναγνωρίζονται εάν οι προσωρινές διαφορές προκύπτουν κατά την αρχική αναγνώριση περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, σε συναλλαγή που δεν επηρεάζει ούτε τα φορολογητέα ούτε τα λογιστικά κέρδη.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις επανεκτιμώνται σε κάθε ημερομηνία κατάρτισης της Χρηματοοικονομικής Θέσης και μειώνονται στο βαθμό που δεν θεωρείται πιθανό ότι θα υπάρξουν αρκετά φορολογητέα κέρδη έναντι των οποίων μέρος ή το σύνολο των απαιτήσεων από αναβαλλόμενους φόρους εισοδήματος μπορεί να χρησιμοποιηθεί.

Η λογιστική αξία των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων εξετάζεται σε κάθε ημερομηνία Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης και μειώνεται στο βαθμό που δεν θεωρείται πλέον πιθανό ότι θα υπάρξουν επαρκή φορολογητέα κέρδη για την ανάκτηση όλου ή μέρους αυτής.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται υπό την προϋπόθεση ότι οι φορολογικές αρχές παρέχουν το δικαίωμα συμψηφισμού των απαιτήσεων και υποχρεώσεων και εφόσον οι απαιτήσεις και υποχρεώσεις από αναβαλλόμενους φόρους αφορούν στην ίδια φορολογική αρχή και η Διοίκηση προτίθεται να διακανονίσει το καθαρό ποσό που προκύπτει μετά το συμψηφισμό.

3.6 Προβλέψεις για κινδύνους και έξοδα, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενες απαιτήσεις

Η Εταιρεία διενεργεί προβλέψεις για ενδεχόμενες υποχρεώσεις και κινδύνους όταν συντρέχουν οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

α) υπάρχει παρούσα νομική ή τεκμαιρομένη υποχρέωση ως αποτέλεσμα παρελθόντων γεγονότων, β) για το διακανονισμό της υποχρέωσης, θεωρείται πιθανή η εκροή πόρων που εμπεριέχουν οικονομικά οφέλη και γ) είναι εφικτό να προσδιοριστεί με τρόπο αντικειμενικό το ποσό της υποχρέωσης.

Οι προβλέψεις επανεξετάζονται κατά την ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και προσαρμόζονται έτσι ώστε να απεικονίζουν τις καλύτερες δυνατές εκτιμήσεις .

Οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις δεν αναγνωρίζονται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις, αλλά γνωστοποιούνται, εκτός και αν η πιθανότητα για εκροή πόρων που ενσωματώνουν οικονομικά οφέλη είναι ελάχιστη. Οι ενδεχόμενες απαιτήσεις δεν αναγνωρίζονται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις, αλλά γνωστοποιούνται εφόσον η εισροή οικονομικού οφέλους είναι πιθανή.

3.7 Μετοχικό κεφάλαιο

Τα άμεσα κόστη που πραγματοποιούνται για την έκδοση μετοχών απεικονίζονται αφαιρετικά των ιδίων κεφαλαίων μετά τον υπολογισμό της μείωσης του φόρου εισοδήματος που αναλογεί σε αυτά.

3.8 Αναγνώριση εσόδων

Τον Μάϊο του 2014 εκδόθηκε το ΔΠΧΑ 15, σκοπός του είναι να παρέχει ένα ενιαίο, κατανοητό μοντέλο αναγνώρισης των εσόδων από όλα τα συμβόλαια με πελάτες ώστε να βελτιώσει τη συγκρισιμότητας μεταξύ εταιρειών του ίδιου κλάδου, διαφορετικών κλάδων και διαφορετικών κεφαλαιαγορών. Το ΔΠΧΑ 15 αντικατέστησε το ΔΛΠ 18. Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 15 τα έσοδα αναγνωρίζονται όταν ή ενόσω εκπληρώνεται μια υποχρέωση εκτέλεσης με τη μεταβίβαση ενός υποσχόμενου αγαθού ή μιας υπηρεσίας (ήτοι ενός περιουσιακού στοιχείου) σε πελάτη, και όταν (ή ενόσω) ο πελάτης αποκτά τον έλεγχο του εν' λόγω περιουσιακού στοιχείου. Ο προσδιορισμός της εκπλήρωσης μιας υποχρέωσης σε δεδομένη στιγμή ή σε βάθος χρόνου απαιτεί κρίση.

Η υιοθέτησή του προτύπου δεν είχε επίπτωση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας σε σχέση με την αναγνώριση των εσόδων.

4. Χρηματοοικονομικά Μέσα και Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κίνδυνου

4.1 Εύλογη αξία και ιεραρχία εύλογης αξίας

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

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

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

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

Στους παρακάτω πίνακες παρουσιάζεται μία σύγκριση, των λογιστικών αξιών των χρηματοοικονομικών στοιχείων της Εταιρείας που αποτιμώνται στο αποσβεσμένο κόστος με τις εύλογες αξίες τους:

	Λογιστική αξία		**Εύλογη αξία**	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία				
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	73.221	56.179	73.221	56.179
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	1.242	1.684	1.242	1.684
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις				
Προμηθευτές	93.505	52.613	93.505	52.613

Η εύλογη αξία των ταμειακών διαθεσίμων και ταμειακών ισοδύναμων, των πελατών και των προμηθευτών προσεγγίζει τις λογιστικές τους αξίες.

Η εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων του Επιπέδου 3 επιμετρείται από ανεξάρτητους ειδικούς εξωτερικούς εκτιμητές.

4.2 Παράγοντες χρηματοοικονομικών κινδύνων

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

Η διαχείριση κινδύνων διεκπεραιώνεται από τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου που λειτουργούν με συγκεκριμένους κανόνες που έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο. Το Διοικητικό Συμβούλιο προσδιορίζει και εκτιμά τους χρηματοοικονομικούς κινδύνους σε συνεργασία με συνεργάτες της Εταιρείας. Το Διοικητικό Συμβούλιο παρέχει γραπτές οδηγίες και κατευθύνσεις για την γενική διαχείριση του κινδύνου καθώς και ειδικές οδηγίες για τη διαχείριση συγκεκριμένων κινδύνων όπως ο κίνδυνος επιτοκίου, ο πιστωτικός κίνδυνος, η χρήση παραγώγων και μη-παραγώγων χρηματοοικονομικών εργαλείων, καθώς και επένδυσης των διαθεσίμων.

4.2.1 Κίνδυνος αγοράς

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας ακινήτων, έτσι όπως αυτή εκτιμάται από ανεξάρτητους εκτιμητές.

4.2.2 Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία δεν έχει σημαντικές συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου. Οι απαιτήσεις αφορούν απαιτήσεις από τους πελάτες της Εταιρείας στα πλαίσια της συνήθους επιχειρηματικής δραστηριότητάς της οι οποίες πρόκειται να διακανονιστούν μέσα στην επόμενη χρήση.

Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Η Εταιρεία έχει δύο κατηγορίες χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που ενδέχεται να προκαλέσουν πιστωτικό κίνδυνο:

- τις απαιτήσεις και
- τα κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία

Παρόλο που τα ταμειακά διαθέσιμα και τα ταμειακά ισοδύναμα υπόκεινται επίσης στις απαιτήσεις απομείωσης του ΔΠΧΑ 9, δεδομένου ότι η Εταιρεία διατηρεί τα ταμειακά διαθέσιμα και τα ταμειακά ισοδύναμά τους σε αξιόπιστα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, η ζημία απομείωσης είναι επουσιώδης.

Η Εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση του ΔΠΧΑ 9 για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, σύμφωνα με την οποία η πρόβλεψη ζημίας επιμετράται πάντα σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες καθ'όλη τη διάρκεια ζωής για τις εμπορικές απαιτήσεις και τα λοιπά κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία. Διευκρινίζεται ότι οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες βασίζονται στη διαφορά ανάμεσα στις ταμειακές ροές που είναι απαιτητές από τους πελάτες και όλες τις ταμειακές ροές που η Εταιρεία προσδοκά ότι τελικά θα εισπράξει. Όλες οι υστερήσεις ταμειακών ροών προεξοφλούνται.

4.2.3 Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας είναι ο πιο σημαντικός για την Εταιρεία και αντιμετωπίζεται διατηρώντας επαρκή διαθέσιμα, ενώ η κάλυψη του κεφαλαίου κίνησης γίνεται από την μητρική Εταιρεία, όταν απαιτείται.

Παρακάτω παρατίθεται ανάλυση των μη προεξοφλημένων συμβατικών πληρωμών των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων της Εταιρείας:

2022	**Έως 1 έτος**	**2 με 5 έτη**	**Άνω των 5 ετών**	**Σύνολο**
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	93.505			93.505
2021	**Έως 1 έτος**	**2 με 5 έτη**	**Άνω των 5 ετών**	**Σύνολο**
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	52.613			52.613

4.2.4 Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος επιτοκίων

Η Εταιρεία έχει καταθέσεις όψεως. Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σημαντικά σε κίνδυνο διακύμανσης επιτοκίων καθώς δεν έχει δάνεια και προθεσμιακές καταθέσεις.

4.2.5 Κίνδυνος μεταβολής συναλλαγματικών ισοτιμιών

Ο κίνδυνος από μεταβολή συναλλαγματικών ισοτιμιών είναι περιορισμένος για την Εταιρεία και συναρτάται κυρίως με τυχόν λήψη υπηρεσιών ή προμήθεια παγίων, η πληρωμή των οποίων είναι σε ξένο νόμισμα.

4.2.6 Κίνδυνος μακροοικονομικού και επιχειρησιακού περιβάλλοντος

Οι οικονομικοί κίνδυνοι που ανέκυψαν σε παγκόσμιο επίπεδο απόρροια της απότομης αύξησης των επιτοκίων και των αναταράξεων στην αγορά ενέργειας καθώς και οι σημαντικές γεωπολιτικές εντάσεις, έχουν επηρεάσει αρνητικά τις μακροοικονομικές συνθήκες παγκοσμίως. Η Διοίκηση εκτιμά διαρκώς την κατάσταση και τις πιθανές μελλοντικές επιπτώσεις της, προκειμένου να διασφαλίσει ότι αναλαμβάνονται όλες οι απαραίτητες ενέργειες και πρωτοβουλίες για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητες της Εταιρείας.

Με βάση την τρέχουσα αξιολόγησή της η Διοίκηση, κρίνει ότι δεν απαιτούνται πρόσθετες προβλέψεις απομείωσης των χρηματοοικονομικών και μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022.

5. Σημαντικές λογιστικές αρχές και εκτιμήσεις

Η σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαιτεί τη διενέργεια εκτιμήσεων και την υιοθέτηση παραδοχών από πλευράς της Διοίκησης, οι οποίες επηρεάζουν τις αξίες των περιουσιακών στοιχείων, των υποχρεώσεων, των εσόδων, των δαπανών και των γνωστοποιήσεων για ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις που περιλαμβάνονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Η Διοίκηση σε συνεχή βάση αξιολογεί τις εκτιμήσεις και τις παραδοχές αυτές, οι οποίες κυρίως περιλαμβάνουν τις εκκρεμείς νομικές υποθέσεις, την πρόβλεψη για επισφαλείς απαιτήσεις, την απομείωση χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού, την απομείωση ενσώματων και των άυλων περιουσιακών στοιχείων, την αναγνώριση των εσόδων και εξόδων και τους φόρους εισοδήματος. Οι εκτιμήσεις και οι παραδοχές αυτές βασίζονται στην υπάρχουσα εμπειρία και σε διάφορους άλλους παράγοντες που θεωρούνται εύλογοι.

Οι εκτιμήσεις και οι παραδοχές αυτές είναι η βάση για τη λήψη αποφάσεων σχετικά με τις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων που δεν είναι άμεσα διαθέσιμες από άλλες πηγές. Τα πραγματικά αποτελέσματα ενδέχεται να διαφέρουν από τις ανωτέρω εκτιμήσεις κάτω από διαφορετικές παραδοχές ή συνθήκες.

Οι σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές που αφορούν σε μελλοντικές και άλλες κύριες πηγές αβεβαιότητας κατά την ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων μέσα στην επόμενη χρήση, έχουν ως εξής:

Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις

Η Εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση του ΔΠΧΑ 9 για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, σύμφωνα με την οποία, η πρόβλεψη ζημιάς επιμετράται πάντοτε σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια ζωής για τις απαιτήσεις από πελάτες.

Σε κάθε ημερομηνία κατάρτισης χρηματοοικονομικών καταστάσεων όλες οι απαιτήσεις εκτιμώνται με βάση ιστορικές τάσεις, στατιστικά στοιχεία, μελλοντικές προσδοκίες σχετικά με εκπρόθεσμες απαιτήσεις. Αποτελεί πολιτική της Εταιρεία να μη διαγράφεται καμία απαίτηση μέχρι να εξαντληθούν όλες οι δυνατές νομικές ενέργειες για την είσπραξή της.

Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Η ύπαρξη ενδεχόμενων υποχρεώσεων απαιτεί από τη Διοίκηση τη συνεχή διενέργεια παραδοχών και αξιολογικών κρίσεων αναφορικά με την πιθανότητα μελλοντικά γεγονότα να συμβούν ή να μη συμβούν καθώς και της επίδρασης που τα γεγονότα αυτά μπορεί να έχουν στη δραστηριότητα της Εταιρείας.

6. Επενδύσεις σε ακίνητα

Η κίνηση των επενδύσεων σε ακίνητα έχει ως ακολούθως:

	31.12.2022	**31.12.2021**
Υπόλοιπο 01.01	220.000	200.000
Αναπροσαρμογή εύλογης αξίας	20.000	20.000
Σύνολο	**240.000**	**220.000**

Η Εταιρεία έχει στην κυριότητά της ακίνητο το οποία δεν χρησιμοποιείται για σκοπούς παραγωγής ή για διοικητικούς σκοπούς και κατέχεται για να αποκομίζονται μισθώματα ή για την αύξηση της αξίας των κεφαλαίων της. Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν γήπεδο έκτασης 2.003.974 τετραγωνικών μέτρων που βρίσκεται στην περιοχή του Κρανιδίου και της Κοιλάδας στο Νομό Αργολίδας. Το εν λόγω ακίνητο είναι ελεύθερο από κάθε εμπράγματο βάρος. Η Εταιρεία επέλεξε ως μέθοδο προσδιορισμού της λογιστικής αξίας του επενδυτικού της ακινήτου την μέθοδο της «εύλογης αξίας». Το κέρδος ή ζημία που ανακύπτει από μία μεταβολή στην εύλογη αξία της επένδυσης σε ακίνητα συμπεριλαμβάνεται στο καθαρό κέρδος ή ζημία στη χρήση στην οποία ανακύπτει.

Η εύλογη αξία του επενδυτικού ακινήτου του Επιπέδου 3 επιμετρείται από ανεξάρτητους ειδικούς εξωτερικούς εκτιμητές. Από την επιμέτρηση της εύλογης αξίας του επενδυτικού ακινήτου της Εταιρείας κατά την 31/12/2022 προέκυψε θετική προσαρμογή ποσού € 20.000.

7. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Οι πελάτες και λοιπές απαιτήσεις αναλύονται ως εξής:

	31.12.2022	31.12.2021
Πελάτες	63.810	51.410
Χρεώστες διάφοροι	9.411	4.769
Σύνολο	**73.221**	**56.179**

8. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών αναλύονται ως εξής:

	31.12.2022	31.12.2021
Καταθέσεις όψεως σε Ευρώ	1.242	1.684
Σύνολο	**1.242**	**1.684**

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών είναι σε Ευρώ.

9. Μετοχικό κεφάλαιο & Υπέρ το Άρτιο

	31.12.2022	31.12.2021
Μετοχικό κεφάλαιο	201.690	201.690
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	1.472.310	1.472.310
Σύνολο	**1.674.000**	**1.674.000**

Παρατίθεται ανάλυση του μετοχικού κεφαλαίου:

	Αριθμός μετοχών	Ονομαστική αξία	Μετοχικό κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο
Υπόλοιπο 31.12.2020	**20.105**	**10**	**201.050**	**1.408.950**
Μεταβολές χρήσης 2021	64	10	640	63.360
Υπόλοιπο 31.12.2021	**20.169**	**10**	**201.690**	**1.472.310**
Μεταβολές χρήσης 2022	-	-	-	-
Υπόλοιπο 31.12.2022	**20.169**	**10**	**201.690**	**1.472.310**

10. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις αναλύονται ως εξής:

	31.12.2022	31.12.2021
Προμηθευτές	16.521	2.801
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένες επιχειρήσεις	54.432	27.510
Υποχρεώσεις από φόρους - τέλη	250	-
Πιστωτές διάφοροι	52	52
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	22.250	22.250
Σύνολο	**93.505**	**52.613**

11. Κύκλος εργασιών

Ο κύκλος εργασιών της Εταιρείας αναλύεται ως εξής:

	31.12.2022	31.12.2021
Έσοδα από συμβουλευτικές υπηρεσίες	10.000	10.000
Σύνολο	**10.000**	**10.000**

12. Ανάλυση Εξόδων

Τα έξοδα (κόστος πωλήσεων και έξοδα διοίκησης) αναλύονται ως ακολούθως:

	31.12.2022	31.12.2021
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	29.029	27.455
Παροχές τρίτων	159	159
Φόροι - τέλη	1.631	1.631
Έξοδα ενοικίων	1.855	1.855
Λοιπά έξοδα	510	435
Σύνολο	**33.184**	**31.535**

Τα παραπάνω έξοδα κατανέμονται ως εξής:

	31.12.2022	31.12.2021
Κόστος πωληθέντων	-	-
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	33.184	31.535
Σύνολο	**33.184**	**31.535**

13. Κέρδη/ (ζημίες) από επιμέτρηση ακινήτων στην εύλογη αξία

Οι ζημίες από την επιμέτρηση των επενδυτικών ακινήτων στην εύλογη αξία αναλύονται ως εξής:

	31.12.2022	31.12.2021
Κέρδη από επιμέτρηση επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία	20.000	20.000
Σύνολο	**20.000**	**20.000**

14. Λοιπά έσοδα/ (έξοδα) εκμετάλλευσης

Τα λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης αναλύονται ως εξής:

	31.12.2022	31.12.2021
Λοιπά έσοδα εκμεταλλεύσεως	2.500	250
Σύνολο	**2.500**	**250**

Τα λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης αναλύονται ως εξής:

	31.12.2022	31.12.2021
Λοιπά έξοδα εκμεταλλεύσεως	826	7
Σύνολο	**826**	**7**

15. Χρηματοοικονομικά και συναφή έξοδα

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα και συναφή έξοδα της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	31.12.2022	31.12.2021
Λοιπά χρηματοοικονομικά έξοδα	126	139
Σύνολο	**126**	**139**

16. Συναλλαγές και υπόλοιπα με συνδεμένα μέρη

Οι συναλλαγές της Εταιρείας με τα συνδεμένα μέρη, που είναι η μητρική, οι συγγενείς επιχειρήσεις και τα ανώτατα στελέχη, κατά την έννοια του ΔΛΠ 24 αναλύονται ως ακολούθως:

2022	**Πωλήσεις αγαθών και υπηρεσιών**	**Αγορές αγαθών και υπηρεσιών**	**Απαιτήσεις**	**Υποχρεώσεις**
MINDCOMPASS PARKS LTD				50.588
ET.AN.A.K. AE		1.855		3.844
		1.855		**54.432**

2021	Πωλήσεις αγαθών και υπηρεσιών	Αγορές αγαθών και υπηρεσιών	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
MINDCOMPASS PARKS LTD				25.588
ET.AN.A.K. AE		1.855		1.922
		1.855		27.510

Οι συναλλαγές με τα συνδεμένα μέρη γίνονται με τους ίδιους όρους που ισχύουν για τα μη συνδεμένα μέρη.

17. Δεσμεύσεις, ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις

17.1 Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις.

Η Εταιρεία έχει περαιώσει τις φορολογικές υποχρεώσεις της μέχρι τη χρήση 2009 σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις του Ν. 3888/2010. Για τις χρήσεις 2010 έως και 2022 η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά. Ωστόσο οι χρήσεις 2010 έως 2016 θεωρούνται ότι έχουν υπαχθεί στις διατάξεις περί πενταετούς παραγραφής. Για τις ανέλεγκτες χρήσεις 2017 – 2022 η Διοίκηση εκτιμά ότι δεν θα προκύψουν ουσιώδεις διαφορές που να επηρεάσουν τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας και ως εκ τούτου δεν έχει γίνει καμία πρόβλεψη για τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις.

17.2 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις από επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές

Δεν υπάρχουν επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές τρίτων κατά της Εταιρείας οι οποίες να επηρεάζουν ουσιωδώς τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

18. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του ισολογισμού

Με την από 14/07/2023 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της μετόχου εκλέχθηκε νέο Διοικητικό Συμβούλιο το οποίο συγκροτήθηκε σε σώμα με το από 14/07/2023 Πρακτικό του Διοικητικού Συμβουλίου ως εξής:

- Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου εκλέχθηκε η «DCI Advisors Ltd.», με έδρα τη Λευκωσία Κύπρου που θα εκπροσωπείται νομίμως από τον κ. Χρήστο Γεώργιο Κατσάνο του Ανδρέα
- Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου εκλέχθηκε ο κ. Αλέξιος Αναστασίου του Δημητρίου
- Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου εκλέχθηκε ο κ. Ιωάννης Τσαραμπάρης του Πέτρου

Η θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου είναι πενταετής.

Δεν υπάρχουν άλλα μεταγενέστερα της 31ης Δεκεμβρίου 2022 γεγονότα, που να αφορούν την Εταιρεία και για τα οποία να χρειάζεται αναφορά με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.

Αθήνα, 26 Οκτωβρίου 2023

Για την «MINDCOMPASS PARKS A.E.»

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ	**Το Μέλος του Δ.Σ.**	**Ο Προϊστάμενος Λογιστηρίου**
DCI Advisors Ltd. Γεώργιος Κατσάνος	Αλέξιος Αναστασίου	Παπαϊωάννου Κων/νος Α.Δ.Τ.: Χ711692
Α.Δ.Τ: ΑΚ-061767	Α.Δ.Τ: ΑΟ-162908	ΑΡ.ΑΔΕΙΑΣ 086157 / Α΄ ΤΑΞΗΣ

Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας

«MINDCOMPASS PARKS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ, ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ & ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ»

Έκθεση Ελέγχου επί των Εταιρικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη με Επιφύλαξη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας «**MINDCOMPASS PARKS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ, ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ & ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**» **(η Εταιρεία),** οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31 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, εκτός από τις επιπτώσεις των θεμάτων που μνημονεύονται στην παράγραφο της έκθεσής μας "Βάση για Γνώμη με Επιφύλαξη", οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της της Εταιρείας κατά την 31 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 για Γνώμη με Επιφύλαξη

Από τον έλεγχο μας προέκυψαν τα εξής:

1. Στο κονδύλι Πελάτες και Λοιπές Απαιτήσεις περιλαμβάνονται και απαιτήσεις σε καθυστέρηση, συνολικού ποσού Ευρώ 64 χιλιάδες περίπου. Κατά παρέκκλιση των λογιστικών αρχών, που προβλέπονται από τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα, δεν έχει διενεργηθεί απομείωση των απαιτήσεων αυτών, κατά την εκτίμησή μας ποσού Ευρώ 64 χιλιάδες περίπου. Λόγω του γεγονότος αυτού το κονδύλι Πελάτες και Λοιπές Απαιτήσεις τα ίδια κεφάλαια εμφανίζονται αυξημένα κατά Ευρώ 64 χιλιάδες περίπου ενώ τα αποτελέσματα της παρούσας χρήσης και των προηγουμένων χρήσεων εμφανίζονται αυξημένα κατά Ευρώ 12 χιλ. και 51 χιλ. αντίστοιχα.

2. Οι φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρείας δεν έχουν εξεταστεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις από 2016 έως 2022. Ως εκ τούτου τα φορολογικά αποτελέσματα των χρήσεων αυτών δεν έχουν καταστεί οριστικά. Η Εταιρεία δεν έχει προβεί σε εκτίμηση των πρόσθετων φόρων και των προσαυξήσεων που πιθανόν καταλογιστούν σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο και δεν έχει σχηματίσει σχετική πρόβλεψη για αυτή την ενδεχόμενη υποχρέωση. Από τον έλεγχό μας δεν κατέστη εφικτό να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για την εκτίμηση του ύψους της πρόβλεψης που τυχόν απαιτείται.

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ) όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στην παράγραφο της έκθεσής μας "Ευθύνες Ελεγκτή για τον Έλεγχο των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων". Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία, καθ' όλη τη διάρκεια του διορισμού μας, σύμφωνα με τον Κώδικα

Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών, όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα και έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας και του προαναφερόμενου Κώδικα Δεοντολογίας. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για γνώμη με επιφύλαξη.

Ουσιώδης αβεβαιότητα που σχετίζεται με τη συνέχιση της δραστηριότητας

Εφιστούμε την προσοχή σας στη Σημείωση 2.2 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων η οποία περιγράφει ότι η Εταιρεία για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022, η Εταιρεία παρουσιάζει καθαρές ζημίες ύψους Ευρώ 1.636, αρνητικές ταμειακές ροές και οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις ξεπερνούν το κυκλοφορούν ενεργητικό κατά Ευρώ 19.042. Όπως αναφέρεται στη σημείωση 2.2, οι συνθήκες αυτές υποδηλώνουν την ύπαρξη ουσιώδους αβεβαιότητας η οποία ενδεχομένως θα εγείρει σημαντική αμφιβολία σχετικά με τη δυνατότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Η γνώμη μας δεν τροποποιείται σε σχέση με το θέμα αυτό.

Ευθύνες της Διοίκησης επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, 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 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 την γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.
- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας

- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη Διοίκηση.
- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από τη διοίκηση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των χρηματοοικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.
- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

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

Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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

α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2019 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31.12.2022.

β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας, για την Εταιρεία «**MINDCOMPASS PARKS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ, ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ & ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**» και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 4 Δεκεμβρίου 2023

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Παναγιώτης Γ. Βαρβιτσιώτης
ΑΜ ΣΟΕΛ 19861
Q.A.S. Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές ΕΠΕ
Πανεπιστημίου 16, Αθήνα
Α.Μ. ΣΟΕΛ: Ε.151

Q.A.S.
Quality Audit Services
Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές - Σύμβουλοι Επιχειρήσεων