Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2024.10.01 14:39:44 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,01/10/2024
Αριθ. Πρωτ.:3390718

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **VARMA DEVELOPERS ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**, το διακριτικό τίτλο **VARMA DEVELOPERS A.E.** και αριθμό ΓΕΜΗ **003510701000**.

Την **01/10/2024** καταχωρήθηκαν αυτοματοποιημένα στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), με **Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης 4476457,** οι εγκεκριμένες από την 31/01/2023 Γενική Συνέλευση οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία «VARMA DEVELOPERS ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», το διακριτικό τίτλο «VARMA DEVELOPERS A.E.» και αριθμό ΓΕΜΗ **003510701000**, για τη χρήση 01/01/2022 έως 31/12/2022.

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.

VARMA DEVELOPERS
ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου
και
Οικονομικές Καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2022

Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς
όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση

ΟΔΟΣ ΚΑΛΛΙΡΟΗΣ 37, ΑΘΗΝΑ
Α.Φ.Μ.: 099370130 Δ.Ο.Υ.: ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ
Αριθμός Γ.Ε.ΜΗ.: 003510701000

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ 3
Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης 6
Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος 7
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων 8
Κατάσταση Ταμειακών Ροών 9
Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων 10
1 Γενικές πληροφορίες 10
2 Βάση σύνταξης των Οικονομικών Καταστάσεων 10
3 Ακολουθούμενες λογιστικές πολιτικές 11
3.1 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία 11
3.2 Επενδύσεις σε ακίνητα 12
3.3 Μισθώσεις 13
3.4 Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων 14
3.5 Επενδύσεις και άλλα χρηματοοικονομικά στοιχεία 14
3.6 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις 14
3.7 Αποθέματα 15
3.8 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών 15
3.9 Δάνεια 15
3.10 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις 16
3.11 Κόστος δανεισμού 16
3.12 Φόρος εισοδήματος (Τρέχων και Αναβαλλόμενος) 16
3.13 Αναγνώριση εσόδων 17
3.14 Προβλέψεις για κινδύνους και έξοδα, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενες απαιτήσεις 17
3.15 Νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης και μετατροπή ξένων νομισμάτων 17
3.16 Επίδραση νεοεκδοθέντων Λογιστικών Προτύπων και Διερμηνειών 18
4 Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων 22
4.1 Προσδιορισμός των εύλογων αξιών 23
5 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης 23
6 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία 24
7 Επενδύσεις σε ακίνητα 24
8 Αποθέματα 25
9 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις 25
10 Χρηματικά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών 25
11 Μετοχικό κεφάλαιο 26
12 Δάνεια 26
13 Υποχρεώσεις για χρηματοδοτική μίσθωση 26
14 Λοιπές προβλέψεις 27
15 Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις 27
16 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις 27
17 Πωλήσεις 27
18 Ανάλυση εξόδων ανά κατηγορία 27
19 Χρηματοοικονομικά έσοδα (έξοδα) – καθαρά 28
20 Φόρος εισοδήματος 28
21 Συναλλαγές της Εταιρείας με συνδεμένα μέρη 28
22 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις 29
23 Γεγονότα μετά την ημερομηνία σύνταξης των Οικονομικών Καταστάσεων 29

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ VARMA DEVELOPERS ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ 2022 (1.1.2022 - 31.12.2022) ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΕΤΗΣΙΑ ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ

Κύριοι Μέτοχοι,

Έχουμε την τιμή να θέσουμε υπ΄ όψιν σας τις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας για τη χρήση 2022 (περίοδος 1/1/2022 – 31/12/2022).

Η παρούσα Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της VARMA DEVELOPERS ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (η «Εταιρεία»), έχει συνταχθεί με βάση τις διατάξεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018 και αναφέρεται στις Οικονομικές Καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2022 και της χρήσης που έληξε την ημερομηνία αυτή, οι οποίες συντάχθηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), έτσι όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Ο μοναδικός μέτοχος της Εταιρείας είναι η VASIMAR LTD με έδρα την Κύπρο, μοναδικός μέτοχος της οποίας είναι η DRG Development Resort Greece Ltd που εδρεύει στην Κύπρο, το σύνολο των μετοχών της οποίας κατέχεται από τον κ. Ματθαίο Τρούλη.

Βασική δραστηριότητά της Εταιρείας παραμένει η διαχείριση της ανάπτυξης πολυτελών θέρετρων αναψυχής και η μετέπειτα πώλησή τους. Η Εταιρεία επίσης ασχολείται με την παροχή υπηρεσιών προώθησης και παροχής υπηρεσιών μεσιτείας. Στην κλειόμενη χρήση τα έσοδα προέρχονται από την ενοικίαση γραφείων.

Αναλύοντας τα στοιχεία των Οικονομικών Καταστάσεων, της χρήσης που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022, αναφέρουμε τα εξής:

ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΤΗΣ ΧΡΗΣΕΩΣ

Τα έσοδα της Εταιρείας για τη χρήση 2022 ανέρχονται σε 583 χιλιάδες ευρώ, το αποτέλεσμα προ χρηματοοικονομικών εξόδων ανήλθε σε κέρδος ύψους 3.300 χιλιάδες ευρώ και το αποτέλεσμα προ φόρων σε κέρδος ύψους 3.253 χιλιάδες ευρώ.

Η Εταιρεία συμπεριλαμβάνοντας τα σωρευτικά αποτελέσματα των προηγούμενων χρήσεων, συνολικά παραμένει ζημιογόνος λόγω κυρίως του μεγάλου ύψους των τόκων δανείων, σε σχέση με το επίπεδο εργασιών της.

ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ

Η Καθαρή Θέση της Εταιρείας στο τέλος του 2022 ήταν αρνητική και κατά συνέπεια συντρέχουν οι προϋποθέσεις του άρθρου 119 του Ν. 4548/2018. Με βάση τα όσα αναφέρονται κατωτέρω στην ενότητα προοπτικές, η Διοίκηση αναμένει τα Ίδια Κεφάλαια να επανέλθουν στα επόμενα έτη πάνω από τα όρια που ορίζει ο Ν. 4548/2018.

ΒΑΣΙΚΟΙ ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΕΣ

- Η Εταιρεία παρουσίασε ζημία 3.253 χιλιάδες ευρώ στη χρήση 2022 έναντι κέρδους 236 χιλιάδων ευρώ στη χρήση 2021.

- Οι ζημίες προ φόρων τόκων και αποσβέσεων (EBITDA) ανήλθαν σε 3.335 χιλιάδες ευρώ έναντι κερδών317 χιλιάδων ευρώ του 2021.

ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ

Η διαχείριση των χρηματοοικονομικών κινδύνων γίνεται με αποτελεσματικό τρόπο από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας. Σημαντικότεροι κίνδυνοι υπό διαχείριση για την Εταιρεία αναφέρονται στον επιτοκιακό κίνδυνο, λόγω μεγάλης έκθεσης της Εταιρείας στον τραπεζικό δανεισμό αλλά και στον κίνδυνο ρευστότητας όπου αναφέρεται στον κίνδυνο που έχει η Εταιρεία να μην μπορέσει να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της. Αναλυτική αναφορά για τους χρηματοοικονομικούς κινδύνους και τους χρόνους διαχείρισης γίνεται στη Σημείωση 4 επί των Οικονομικών Καταστάσεων.

ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

Δεν υπάρχουν γεγονότα που να έχουν επίδραση στις λειτουργίες της Εταιρείας.

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΑ ΣΥΝΕΧΙΣΗΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΣΤΗΝ ΕΠΟΜΕΝΗ ΧΡΗΣΗ

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας (going concern). Σύμφωνα με την παρούσα χρηματοοικονομική πληροφόρηση, η Εταιρεία εμφάνισε αρνητικά συνολικά Ίδια Κεφάλαια και ως εκ τούτου συντρέχουν οι προϋποθέσεις εφαρμογής των διατάξεων του άρθρου 119 του Ν.4548/2018. Το γεγονός αυτό σε συνδυασμό με άλλες ενδείξεις, που σχετίζονται με τη χρηματοοικονομική κατάσταση, όπως ότι οι βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις υπολείπονται των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων, η πραγματοποίηση αρνητικών αποτελεσμάτων για την τρέχουσα και την προηγούμενη χρήση και η δυσκολία αποπληρωμής των ληξιπρόθεσμων δόσεων δανείων, τα οποία και έχουν καταστεί σε οριστική καθυστέρηση, υποδηλώνουν την ύπαρξη αβεβαιότητας που μπορεί να εγείρει σημαντική αμφιβολία για την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της, συνεξετάσθηκαν από τη Διοίκηση προκειμένου να συνταχθούν οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις με βάση την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας. Για την απόφασή της αυτή, η Διοίκηση έλαβε διαβεβαιώσεις από το Μέτοχο ότι θα συνεχίσει τη υποστήριξή του στην Εταιρεία με κάθε πρόσφορο τρόπο, όπως με εξεύρεση πόρων μέσω μελλοντικών αυξήσεων μετοχικού κεφαλαίου εξ' ιδίων ή από νέους επενδυτές, έτσι ώστε να αποκατασταθεί η κεφαλαιακή της επάρκεια.

ΛΟΙΠΑ ΘΕΜΑΤΑ

Στα ακίνητα της Εταιρείας υπάρχουν εμπράγματα βάρη ύψους ποσού ευρώ 9,6 εκατ.

Η Εταιρεία διατηρεί υποκατάστημα στην περιοχή Κρανιδίου.

Η Εταιρεία δεν διαθέτει συνάλλαγμα.

Οι συναλλαγές με συνδεόμενα μέρη αναφέρονται στη σημείωση 21 επί των Οικονομικών Καταστάσεων.

Αθήνα, 10 Ιανουαρίου 2023

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ



ΜΑΤΘΑΙΟΣ ΤΡΟΥΛΗΣ

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

	Σημ.	31.12.2022	31.12.2021
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ			
Μη Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία			
Ενσώματες ακινητοποιήσεις	6	1.163.006	1.198.430
Επενδύσεις σε ακίνητα	7	3.445.000	11.381.000
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις		13.732	13.732
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		**4.621.738**	**12.593.162**
Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία			
Αποθέματα	8	0	194.891
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	9	739.847	669.777
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	10	6.772	6.772
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		**746.619**	**871.440**
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων		**5.368.357**	**13.464.602**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό κεφάλαιο	11	9.355.345	9.355.345
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	11	5.952.544	5.952.544
Ποσά προοριζόμενα προς αύξηση μετοχικού κεφαλαίου		8	8
Αποτελέσματα εις νέον		-24.531.426	-21.308.873
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**-9.223.529**	**-6.000.977**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμα δάνεια	12		
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτική μίσθωση	13	3.342.222	3.652.235
Λοιπές προβλέψεις	14	2.053.824	4.588.558
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	15	69.436	69.436
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		**5.465.482**	**8.310.229**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Βραχυπρόθεσμο μέρος υποχρεώσεων από χρηματοδοτική μίσθωση	13	304.798	342.062
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	17	1.299.277	1.259.381
Δάνεια πληρωτέα στην επόμενη χρήση	12	1.046.905	1.294.514
Ομολογιακά δάνεια πληρωτέα στην επόμενη χρήση	12	6.475.426	8.259.392
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		**9.126.405**	**11.155.350**
Σύνολο υποχρεώσεων		**14.591.887**	**19.465.578**
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων		**5.368.357**	**13.464.601**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 10 έως 29 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Οικονομικών Καταστάσεων.

Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος

(ποσά σε Ευρώ)	Σημ.	1.1.22- 31.12.22	1.1.21- 31.12.21
Κύκλος εργασιών (καθαρός)	17	583.381	553.923
Μεταβολές αποθεμάτων		0	0
Λοιπά συνήθη έσοδα		0	0
Ιδιοπαραχθέντα πάγια στοιχεία		0	0
Αγορές εμπορευμάτων και υλικών		0	0
Παροχές σε εργαζόμενους		0	0
Αποσβέσεις		-35.424	-35.424
Λοιπά έξοδα και ζημίες	18	-462.345	-236.886
Κέρδη και ζημίες από διάθεση μη κυκλοφορούντων στοιχείων		0	0
Έσοδα συμμετοχών και επενδύσεων		0	0
Λοιπά έσοδα και κέρδη		-3.261.140	0
Κέρδη (ζημίες) προ τόκων και φόρων		**-3.175.528**	**281.613**
Πιστωτικοί τόκοι και συναφή έσοδα			0
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	19	-47.024	-46.090
Κέρδη (ζημίες) προ φόρων		**-3.222.552**	**235.523**
Φόροι Εισοδήματος	20	0	0
Κέρδη (ζημίες) περιόδου μετά από φόρους		**-3.222.552**	**235.523**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 10 έως 29 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Οικονομικών Καταστάσεων.

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

	Μετοχικό κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Ποσά προοριζόμενα για αύξηση κεφαλαίου	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπο, 1 Ιανουαρίου 2021	**9.355.345**	**5.952.544**	**8**	**-21.544.398**	**-6.236.501**
Αποτελέσματα περιόδου	0	0	0	235.523	**235.523**
Υπόλοιπο, 31 Δεκεμβρίου 2021	**9.355.345**	**5.952.544**	**8**	**-21.308.875**	**-6.000.978**
Υπόλοιπο, 1 Ιανουαρίου 2022	**9.355.345**	**5.952.544**	**8**	**-21.308.875**	**-6.000.978**
Αποτελέσματα περιόδου	0	0	0	-3.222.552	**-3.222.552**
Υπόλοιπο, 31 Δεκεμβρίου 2022	**9.355.345**	**5.952.544**	**8**	**-24.531.426**	**-9.223.529**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 10 έως 29 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Οικονομικών Καταστάσεων.

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

(ποσά σε Ευρώ)	1.1-31.12.2022	1.1-31.12.2021
Λειτουργικές Δραστηριότητες		
Κέρδη/(Ζημίες) χρήσης	**3.252.873**	**235.523**
προσαρμογές για:		
Μείον έσοδα ή κέρδη που δεν συνεπάγονται ταμειακή εισροή	-3.105.736	0
Πλέον έξοδα ή ζημιές που δεν συνεπάγονται ταμειακή εκροή	194.891	0
Αποσβέσεις	35.424	35.424
Προβλέψεις		
Χρηματοοικονομικά έξοδα και συναφή έξοδα	4	6.396
Χρηματοοικονομικά έξοδα χρηματοδοτικών μισθώσεων	47.020	39.694
Απομειώσεις στοιχείων ενεργητικού		
Λειτουργικές ροές προ μεταβολών του κεφαλαίου κίνησης	***424.475***	***317.037***
Μεταβολές Κεφαλαίου κίνησης		
Μείωση/(αύξηση) αποθεμάτων	0	0
Μείωση/(αύξηση) πελατών και λοιπών απαιτήσεων	-70.069	29.811
(Μείωση)/ αύξηση προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων	39.896	41.304
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	-4	-6.396
Χρεωστικοί τόκοι χρηματοδοτικών μισθώσεων	-47.020	-39.694
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	**347.278**	**342.062**
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	0	0
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	**0**	**0**
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		
Πληρωμές δανείων	0	0
Εξοφλήσεις υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις	-347.278	-342.063
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	**-347.278**	**-342.063**
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	**0**	**0**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών έναρξης χρήσης	6.772	6.772
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών λήξης χρήσης	**6.772**	**6.772**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 10 έως 29 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Οικονομικών Καταστάσεων.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

1 Γενικές πληροφορίες

Η VARMA DEVELOPERS ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ, ΤΕΧΝΙΚΗ, ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ, ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ, ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ, ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ (η «Εταιρεία») δραστηριοποιείται κυρίως στους κλάδους της ανάπτυξης και διαχείρισης έργων καθ' όλη τη διαδικασία σύλληψης, προγραμματισμού, αδειοδότησης και υλοποίησής τους, καθώς και σε υπηρεσίες σχεδιασμού και υλοποίησης επικοινωνιακής πολιτικής. Η Εταιρεία 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 οδό Καλλιρόης 37, Αθήνα.

Ο μέτοχος της Εταιρείας κατά 100% είναι η VASIMAR LTD.

2 Βάση σύνταξης των Οικονομικών Καταστάσεων

Οι παρούσες Οικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) που έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB) και τις Διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνειών των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Όλα τα αναθεωρημένα ή νεοεκδοθέντα Πρότυπα και Διερμηνείες που έχουν εφαρμογή στην Εταιρεία και είναι σε ισχύ την 1 Ιανουαρίου 2022, ελήφθησαν υπόψη για τη σύνταξη των Οικονομικών Καταστάσεων της τρέχουσας χρήσης στην έκταση που αυτά είναι εφαρμόσιμα.

Οι παρούσες Οικονομικές Καταστάσεις (στο εξής οι «Οικονομικές Καταστάσεις) έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τον κανόνα του ιστορικού κόστους, εκτός από τις Επενδύσεις σε Ακίνητα και τα Ακίνητα που περιλαμβάνονται στα Ενσώματα Πάγια τα οποία αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους.

Η σύνταξη Οικονομικών Καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί τη χρήση λογιστικών εκτιμήσεων και κρίσης από την Διοίκηση κατά την εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών που έχουν υιοθετηθεί. Οι περιοχές που εμπεριέχουν σημαντικό βαθμό κρίσης ή πολυπλοκότητας, ή όπου υποθέσεις και εκτιμήσεις επηρεάζουν σημαντικά τις Οικονομικές Καταστάσεις αναφέρονται στην Σημείωση 5. Οι εκτιμήσεις και οι παραδοχές αυτές αναθεωρούνται σε συνεχή βάση. Ωστόσο υπάρχει μεγάλη πιθανότητα τα πραγματικά μελλοντικά αποτελέσματα να διαφέρουν από τις άνω εκτιμήσεις και παραδοχές.

Τα ποσά στις Οικονομικές Καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ, που αποτελεί το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρείας, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά.

2.1. Παραδοχή της συνέχισης δραστηριότητας της Εταιρείας (Going Concern)

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας (going concern). Σύμφωνα με την παρούσα χρηματοοικονομική πληροφόρηση της 31 Δεκεμβρίου 2022, η Εταιρεία εμφάνισε αρνητικά συνολικά Ίδια Κεφάλαια. Ως εκ τούτου συντρέχουν οι προϋποθέσεις εφαρμογής των διατάξεων του άρθρου 119 του Ν. 4548/2018. Το γεγονός αυτό σε συνδυασμό με άλλες ενδείξεις, που σχετίζονται με τη χρηματοοικονομική κατάσταση, όπως ότι οι βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις υπολείπονται των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων, η πραγματοποίηση αρνητικών αποτελεσμάτων για την τρέχουσα και την προηγούμενη χρήση και η δυσκολία αποπληρωμής των ληξιπρόθεσμων δόσεων δανείων, τα οποία έχουν οριστεί σε καθυστέρηση ,οποία υποδηλώνουν την ύπαρξη αβεβαιότητας που μπορεί να εγείρει σημαντική αμφιβολία για την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της, συνεξετάσθηκαν από τη Διοίκηση προκειμένου να συνταχθούν οι οικονομικές καταστάσεις με βάση την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας.

Συγκεκριμένα, οι Μέτοχοι έχουν την ικανότητα και έχουν εκφράσει τη πρόθεσή τους να στηρίξουν την Εταιρεία με επιπλέον κεφάλαια μέσω μελλοντικών αυξήσεων μετοχικού κεφαλαίου έτσι ώστε να αποκατασταθεί η κεφαλαιακή της επάρκεια. Για τον λόγο αυτό η Διοίκηση της Εταιρείας κατά την τρέχουσα χρήση όπως και τις προηγούμενες χρήσεις υιοθέτησε ως πλέον κατάλληλη την «Αρχή της Επιχειρηματικής Συνέχειας των δραστηριοτήτων της» κατά τη σύνταξη των Οικονομικών Καταστάσεων της 31 Δεκεμβρίου 2022.

3 Ακολουθούμενες λογιστικές πολιτικές

3.1 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία τα οποία περιλαμβάνουν ιδιοχρησιμοποιούμενα οικόπεδα και κτίρια που έχουν αποκτηθεί με χρηματοδοτική μίσθωση αποτιμώνται αρχικά στην εύλογη αξία τους, η οποία στη συνέχεια επαναμετράται για τυχόν μεταβολές της κατά τακτά χρονικά διαστήματα. Οι διαφορές στις εύλογες αξίες καταχωρούνται απ' ευθείας στα Ίδια Κεφάλαια ή στην Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων, αν είναι θετική ή αρνητική αντίστοιχα, λαμβάνοντας υπ΄ όψη και το αποτέλεσμα των προγενέστερων αποτιμήσεων. Τα λοιπά ενσώματα πάγια επιμετρώνται στο κόστος κτήσεως μείον σωρευμένες αποσβέσεις και τυχόν απομείωση. Το κόστος κτήσεως περιλαμβάνει όλες τις άμεσα επιρριπτέες δαπάνες για την απόκτηση των παγίων στοιχείων. Στα λοιπά ενσώματα πάγια περιλαμβάνονται και αγορές λογισμικού οι οποίες δεν ταξινομούνται ως ασώματες ακινητοποιήσεις λόγω μη σημαντικότητας.

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. Η εκτίμηση της εύλογης αξίας διενεργείται από ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Διεθνή Επιτροπή Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

Μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται σε επαύξηση της λογιστικής αξίας των ενσωμάτων παγίων ή ως ξεχωριστό πάγιο μόνον εάν είναι πιθανό τα μελλοντικά οικονομικά οφέλη να εισρεύσουν στην Εταιρεία και το κόστος τους μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στα αποτελέσματα όταν πραγματοποιείται. Οι αποσβέσεις των στοιχείων των ενσώματων παγίων υπολογίζονται με τη σταθερή μέθοδο μέσα στην ωφέλιμη ζωή τους που έχει ως εξής:

- Ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα:	25 έτη
- Λοιπός κινητός εξοπλισμός:	5 - 7 έτη

Ακίνητα που είναι στη φάση της κατασκευής δεν αποσβένονται. Η αξία των οικοπέδων δεν αποσβένεται.

Η αποτίμηση του ακινήτου με βάση την εύλογη αξία τους πραγματοποιείται ανά τρία έως πέντε έτη εκτός αν κρίνεται ότι υπάρχει μεγάλη μεταβλητότητα στις τιμές των ακινήτων.

Η αποτίμηση των ακινήτων στον ισολογισμό της 31 Δεκεμβρίου 2022 βασίζεται στην εκτίμηση που έχει πραγματοποιηθεί από τον διεθνή οίκο εκτιμητών American Appraisal με ημερομηνία αναφοράς την 31 Δεκεμβρίου 2014. Πρόκειται για ένα γνωστό και αξιόπιστο οίκο εκτιμητών που συγκαταλέγεται μεταξύ των κορυφαίων οίκων εκτιμητών παγκοσμίως. Το τοπικό γραφείο της Αθήνας που διεξήγαγε την εκτίμηση της εύλογης αξίας κατέχει την απαιτούμενη για αποτιμήσεις ακινήτων εμπειρία που έχει αποκτηθεί από αντίστοιχες εκτιμήσεις ακινήτων για λογαριασμό άλλων Ελληνικών εταιρειών. Η διοίκηση εκτιμά ότι οι συνθήκες της αγοράς δεν έχουν μεταβληθεί σημαντικά και όποιες μικρές μεταβολές δεν επηρεάζουν σημαντικά την αποτίμηση αυτών στις οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας, για τον λόγο αυτό δεν προέβη σε πιο πρόσφατη εκτίμηση.

Η έκθεση αποτίμησης εκφράζει την γνώμη του εκτιμητή σχετικά με την εύλογη αξία του ακινήτου όπως αυτή προσδιορίζεται με βάση δόκιμες και κατάλληλες ελεγκτικές μεθόδους και πρότυπα. Οι μέθοδοι που χρησιμοποιούνται είναι η Μέθοδος του κεφαλαιοποιούμενου εισοδήματος και η Μέθοδος των συγκριτικών στοιχείων της αγοράς.

Ο προσδιορισμός αυτός της εύλογης αξίας είναι συνεπής με τα σχετικά πρότυπα περί εύλογης αξίας όπως αυτά περιλαμβάνονται στα Διεθνή Πρότυπα της Ελεγκτικής και τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.

3.2 Επενδύσεις σε ακίνητα

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

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης. Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται σε εύλογη αξία η οποία υπολογίζεται σε τακτά χρονικά διαστήματα, εκτός αν υπάρχουν ενδείξεις για μεγάλη μεταβλητότητα στις τιμές των ακινήτων και των μισθωμάτων, οπότε υπολογίζεται για την περίσταση κατά την ημερομηνία του εκάστοτε ισολογισμού. Μεταβολές στις εύλογες αξίες καταχωρούνται στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος.

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. Η εκτίμηση της εύλογης αξίας διενεργείται από ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Διεθνή Επιτροπή Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

Η αποτίμηση των επενδυτικών ακινήτων στον ισολογισμό της 31 Δεκεμβρίου 2022 βασίζεται στην εκτίμηση που έχει πραγματοποιηθεί από τον διεθνή οίκο εκτιμητών American Appraisal με ημερομηνία αναφοράς την 31 Δεκεμβρίου 2014. Πρόκειται για ένα γνωστό και αξιόπιστο οίκο εκτιμητών που συγκαταλέγεται μεταξύ των κορυφαίων οίκων εκτιμητών παγκοσμίως. Το τοπικό γραφείο της Αθήνας που διεξήγαγε την εκτίμηση της εύλογης αξίας κατέχει την απαιτούμενη για αποτιμήσεις ακινήτων εμπειρία που έχει αποκτηθεί από αντίστοιχες εκτιμήσεις ακινήτων για λογαριασμό άλλων Ελληνικών εταιρειών. Η διοίκηση εκτιμά ότι οι συνθήκες της αγοράς δεν έχουν μεταβληθεί σημαντικά και όποιες μικρές μεταβολές δεν επηρεάζουν σημαντικά την αποτίμηση αυτών στις οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας, για τον λόγο αυτό δεν προέβη σε πιο πρόσφατη εκτίμηση

Οι επενδύσεις σε ακίνητα που αξιοποιούνται περαιτέρω για συνεχιζόμενη χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα, ή για τα οποία η αγορά έχει εξελιχθεί σε λιγότερο ενεργή, συνεχίζουν να αποτιμώνται στην εύλογη αξία.

Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα απεικονίζει, μεταξύ άλλων, έσοδα από ενοίκια υφιστάμενων μισθώσεων και παραδοχές σχετικά με τα έσοδα από ενοίκια από μελλοντικές μισθώσεις, υπό το φως των τρεχουσών συνθηκών που ισχύουν στην αγορά.

Η εύλογη αξία επίσης αντικατοπτρίζει, σε παρόμοια βάση, οποιαδήποτε ταμειακή εκροή (συμπεριλαμβανομένων πληρωμών ενοικίων και άλλων εκροών) που θα ήταν αναμενόμενη, από κάθε ακίνητο. Ορισμένες από αυτές τις εκροές αναγνωρίζονται ως υποχρέωση, ενώ άλλες εκροές, συμπεριλαμβανομένων ενδεχομένων πληρωμών ενοικίων, δεν αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις.

Για σκοπούς συντηρητικότητας η μέθοδος που συνήθως επιλέγεται για την αποτίμηση των ακινήτων της Εταιρείας λαμβάνει υπόψη της τόσο αγοραίες τιμές (τρέχουσες αξίες ακινήτων) με βάση τις συγκριτικές αξίες όσο και την εύλογη αξία που προκύπτει από την μέθοδο προεξόφλησης ταμειακών ροών. Η βαρύτητα μεταξύ των δυο μεθόδων ή λοιπές αλλαγές επί της μεθοδολογίας επιλέγονται με επαγγελματικά κριτήρια από τον ανεξάρτητο εκτιμητή, ανάλογα με τις συνθήκες της αγοράς.

Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στην 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.

3.3 Μισθώσεις

(α) Εταιρεία ως μισθωτής – λειτουργικές μισθώσεις

Μισθώσεις όπου ουσιωδώς οι κίνδυνοι και ανταμοιβές της ιδιοκτησίας διατηρούνται από τον εκμισθωτή ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Τα έξοδα των λειτουργικών μισθώσεων αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος χρήσης αναλογικά κατά τη διάρκεια της μίσθωσης και περιλαμβάνουν τυχόν κόστος αποκατάστασης του ακινήτου εφόσον αυτό προβλέπεται από τη σύμβαση μίσθωσης.

(β) Εταιρεία ως μισθωτής – χρηματοδοτικές μισθώσεις

Τα περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται στα πλαίσια μίας χρηματοδοτικής μίσθωσης, στην οποία η Εταιρεία λειτουργεί ως μισθωτής, αναγνωρίζονται ως περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας. Η αρχική αναγνώριση γίνεται στην εύλογη αξία τους ή εφ' όσον αυτή είναι μικρότερη, στην παρούσα αξία των ελάχιστων καταβολών μισθωμάτων της σχετικής σύμβασης, όπως αυτές έχουν οριστεί κατά την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης. Η αντίστοιχη υποχρέωση προς τον εκμισθωτή συμπεριλαμβάνεται στην χρηματοοικονομική θέση και εμφανίζεται ως υποχρέωση από χρηματοδοτική μίσθωση.

Οι καταβολές μισθωμάτων διαχωρίζονται σε κόστος χρηματοδότησης και σε μείωση της υποχρέωσης της μίσθωσης έτσι ώστε να επιτευχθεί μία σταθερή, περιοδική επιβάρυνση από τόκους στο εναπομένον υπόλοιπο της υποχρέωσης. Το κόστος χρηματοδότησης επιβαρύνει απευθείας τα αποτελέσματα εκτός εάν μπορεί να κεφαλαιοποιηθεί σε περιπτώσεις παγίων όπως προβλέπεται από τα σχετικά ΔΠΧΑ. Τα κεφαλαιοποιηθέντα μισθωμένα πάγια αποσβένονται με βάση τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής τους ενώ κατά τακτά χρονικά διαστήματα επιμετρούνται στην εύλογη αξία με βάση ανεξάρτητους εκτιμητές.

Η Εταιρεία έχει συνάψει χρηματοδοτική μίσθωση ως μισθωτής για τα κεντρικά γραφεία της Εταιρείας. Η λήξη της μίσθωσης είναι την 25/11/2032 και τα ακίνητα θα περιέλθουν στην κατοχή της εταιρείας. Τα μισθωμένα ακίνητα αποσβένονται στα 18 έτη.

(γ) Εταιρεία ως εκμισθωτής – λειτουργικές μισθώσεις

Στις περιπτώσεις λειτουργικών μισθώσεων, που η Εταιρεία λειτουργεί ως εκμισθωτής, το μισθωμένο πάγιο παρακολουθείται ως στοιχείο ενεργητικού. Το ποσό των μισθωμάτων, που αντιστοιχούν στη χρήση του μισθωμένου παγίου, αναγνωρίζεται ως έσοδο, με τη μέθοδο του δουλευμένου.

3.4 Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων

Τα περιουσιακά στοιχεία που αποσβένονται, υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία τους δε θα ανακτηθεί. Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη αξία μεταξύ εύλογης αξίας πώλησης του περιουσιακού στοιχείου ή της μονάδας δημιουργίας ταμειακών ροών μειωμένης με το απαιτούμενο για την πώληση κόστος και αξίας λόγω χρήσης.

Η ανακτήσιμη αξία προσδιορίζεται σε επίπεδο εξατομικευμένου περιουσιακού στοιχείου εκτός εάν το περιουσιακό στοιχείο αυτό δεν παράγει ταμειακές εισροές οι οποίες να είναι ανεξάρτητες από αυτές άλλων περιουσιακών στοιχείων ή ομάδας περιουσιακών στοιχείων. Όταν η λογιστική αξία ενός περιουσιακού στοιχείου υπερβαίνει το ανακτήσιμο ποσό του, τότε θεωρείται ότι η αξία του έχει απομειωθεί και προσαρμόζεται στο ύψος του ανακτήσιμου ποσού του. Η αξία λόγω χρήσης υπολογίζεται ως η παρούσα αξία των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών χρησιμοποιώντας ένα προ φόρου επιτόκιο προεξόφλησης το οποίο αντανακλά τρέχουσες εκτιμήσεις της χρονικής αξίας του χρήματος και τους κινδύνους που σχετίζονται με το συγκεκριμένο περιουσιακό στοιχείο. Η εύλογη αξία πώλησης (μετά την αφαίρεση των εξόδων πώλησης) προσδιορίζεται βάσει της, κατά περίπτωση, εφαρμογής ενός μοντέλου αποτίμησης. Οι ζημίες απομείωσης από συνεχιζόμενη λειτουργία αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης. Σε κάθε ημερομηνία Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης εξετάζεται το κατά πόσο ζημίες απομείωσης που είχαν αναγνωριστεί στο παρελθόν υφίστανται πλέον ή έχουν μειωθεί. Εάν υπάρχουν τέτοιες ενδείξεις, πραγματοποιείται επαναπροσδιορισμός του ανακτήσιμου ποσού του περιουσιακού στοιχείου. Ζημίες απομείωσης οι οποίες έχουν αναγνωριστεί στο παρελθόν, αντιλογίζονται μόνο σε περίπτωση όπου υπάρχουν αλλαγές στις εκτιμήσεις που χρησιμοποιήθηκαν για τον προσδιορισμό του ανακτήσιμου ποσού από την αναγνώριση της τελευταίας ζημίας απομείωσης.

Το αυξημένο υπόλοιπο του περιουσιακού στοιχείου που προκύπτει από τον αντιλογισμό της ζημίας απομείωσης, δεν μπορεί να υπερβαίνει το υπόλοιπο που θα είχε προσδιοριστεί (μείον αποσβέσεις), εάν η ζημία απομείωσης δεν είχε αναγνωριστεί στο παρελθόν. Ο αντιλογισμός της απομείωσης αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης εκτός εάν το συγκεκριμένο περιουσιακό στοιχείο αποτιμάται σε εύλογες αξίες, οπότε ο αντιλογισμός αντιμετωπίζεται ως αύξηση της ήδη αναγνωρισμένης υπεραξίας ενώ μετά τον αντιλογισμό, οι αποσβέσεις του συγκεκριμένου περιουσιακού στοιχείου προσαρμόζονται ώστε το αναθεωρημένο υπόλοιπο (μείον την υπολειμματική αξία) να επιμεριστεί ισόποσα στο μέλλον βάσει της υπολειπόμενης ωφέλιμης ζωής του περιουσιακού στοιχείου.

3.5 Επενδύσεις και άλλα χρηματοοικονομικά στοιχεία

Το σύνολο των χρηματοοικονομικών μέσων αφορούν στοιχεία που αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος. Η Διοίκηση προσδιορίζει την ταξινόμηση κατά την αρχική αναγνώριση και επανεξετάζει την ταξινόμηση σε κάθε ημερομηνία δημοσίευσης. Η Εταιρεία δεν κατέχει παράγωγα.

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του Ενεργητικού ταξινομούνται στην κατηγορία δάνεια και απαιτήσεις τα οποία αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου και περιλαμβάνει τους πελάτες και λοιπές απαιτήσεις καθώς και τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών.

3.6 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

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. Οι κατηγορίες περιλαμβάνουν α) απαιτήσεις από τρίτα μέρη (χονδρικές πωλήσεις), β) απαιτήσεις από τρίτα μέρη (λιανικές πωλήσεις), γ) ενδοομιλικές απαιτήσεις, δ) απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο, ε) απαιτήσεις από προκαταβολές σε προμηθευτές, στ) έσοδα χρήσεως εισπρακτέα. Οι απαιτήσεις έναντι πωλήσεων σε τρίτα μέρη, χονδρικές και λιανικές, εισπράττονται στο σύνολό τους με σχεδόν μηδενικό κίνδυνο αθέτησης κατά τα τελευταία χρόνια.

Η Εταιρεία έχει χρησιμοποιήσει την εξαίρεση του ΔΠΧΑ 9 και δεν έχει αναπροσαρμόσει τις προηγούμενες περιόδους αναφορικά με τις απαιτήσεις κατάταξης και επιμέτρησης του Προτύπου (συμπεριλαμβανομένων της απομείωσης).

3.7 Αποθέματα

Τα αποθέματα αποτιμώνται στη χαμηλότερη αξία μεταξύ του κόστους κτήσης ή παραγωγής τους και της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας. Το κόστος κτήσης υπολογίζεται με τη μέθοδο της μέσης τιμής, ενώ η διαφορά με τη ρευστοποιήσιμη αξία καταχωρείται στην Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων.

Οικόπεδα και κτίσματα για τα οποία λαμβάνονται άδειες οικοδομής και αποφασίζεται η εκκίνηση κατασκευής, με σκοπό την μελλοντική πώληση, ταξινομούνται ως αποθέματα, στην τρέχουσα αξία κατά την ημερομηνία ταξινόμησης. Η μεταγενέστερη επιμέτρηση γίνεται στην χαμηλότερη αξία μεταξύ κόστους και καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας. Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία εκτιμάται με βάση τις τρέχουσες τιμές πώλησης των αποθεμάτων στα πλαίσια της συνήθους δραστηριότητας αφαιρουμένου του κόστους ολοκλήρωσης, όπου συντρέχει περίπτωση, και των τυχόν εξόδων πώλησης. Διαγραφές και ζημίες απομείωσης αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα της χρήσης που προκύπτουν. Το κόστος των ακινήτων που εκμισθώνονται με χρονομεριστική μίσθωση αναγνωρίζεται ως κόστος πωληθέντων, ενώ το αντίτιμο ως έσοδο στον κύκλο εργασιών.

3.8 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών περιλαμβάνουν τα μετρητά, τις καταθέσεις όψεως και τις προθεσμιακές καταθέσεις έως τριών μηνών. Η αποτίμηση των στοιχείων αυτών γίνεται στο αναπόσβεστο κόστος.

3.9 Δάνεια

Τα δάνεια καταχωρούνται αρχικά στο κόστος, το οποίο αντανακλά την εύλογη αξία του ληφθέντος ποσού, μειωμένο με τα τυχόν άμεσα έξοδα για την πραγματοποίηση της συναλλαγής. Μεταγενέστερα

αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Τυχόν διαφορά μεταξύ του εισπραχθέντος ποσού (καθαρό από σχετικά έξοδα) και της αξίας εξόφλησης αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα κατά την διάρκεια του δανεισμού βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

Τα δάνεια ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις εκτός εάν η Εταιρεία έχει το δικαίωμα να αναβάλει την εξόφληση της υποχρέωσης για τουλάχιστον 12 μήνες από την ημερομηνία της Χρηματοοικονομικής Θέσης.

3.10 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Στην κατηγορία αυτή εντάσσονται κυρίως οι συμβατικές υποχρεώσεις προς τρίτους και υποχρεώσεις προς το Δημόσιο. Η αρχική καταχώρηση γίνεται στην εύλογη αξία της υποχρέωσης και μεταγενέστερα στο αναπόσβεστο κόστος. Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις εκτός εάν η Εταιρεία έχει το δικαίωμα να αναβάλει την εξόφληση της υποχρέωσης για τουλάχιστον 12 μήνες από την ημερομηνία της αναφοράς.

3.11 Κόστος δανεισμού

Τα κόστη δανεισμού καταχωρούνται στα αποτελέσματα με την πραγματοποίησή τους με βάση τις σχετικές συμβάσεις με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Το κόστος δανεισμού που αφορά κατασκευαστική περίοδο δεν κεφαλαιοποιείται λόγω της αποτίμησης του περιουσιακού στοιχείου σε τρέχουσες αξίες.

3.12 Φόρος εισοδήματος (Τρέχων και Αναβαλλόμενος)

Τρέχων φόρος εισοδήματος

Η δαπάνη για τρέχοντα φόρο εισοδήματος περιλαμβάνει το φόρο εισοδήματος που προκύπτει βάσει των κερδών της Εταιρείας όπως αναμορφώνονται στις φορολογικές δηλώσεις καθώς και προβλέψεις για πρόσθετους φόρους και προσαυξήσεις για ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις, και υπολογίζεται σύμφωνα με τους θεσμοθετημένους ή ουσιαστικά θεσμοθετημένους φορολογικούς συντελεστές κατά την ημερομηνία κατάρτισης της Χρηματοοικονομικής Θέσης.

Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος υπολογίζεται χρησιμοποιώντας τη μέθοδο της υποχρέωσης σε όλες τις προσωρινές διαφορές κατά την ημερομηνία σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων μεταξύ της φορολογικής βάσης και της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων. Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται για όλες τις φορολογητέες προσωρινές διαφορές εκτός εάν η υποχρέωση για αναβαλλόμενους φόρους εισοδήματος προκύπτει από την αρχική αναγνώριση υπεραξίας ή την αρχική αναγνώριση ενός στοιχείου του Ενεργητικού ή Υποχρεώσεων σε μία συναλλαγή, η οποία δεν είναι συνένωση εταιρειών και κατά την στιγμή της συναλλαγής δεν επηρεάζει ούτε το λογιστικό κέρδος ούτε το φορολογητέο κέρδος ή ζημία.

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται για όλες τις εκπιπτόμενες προσωρινές διαφορές και μεταφερόμενες φορολογικές απαιτήσεις και φορολογικές ζημίες, στο βαθμό που είναι πιθανό ότι θα υπάρχει διαθέσιμο φορολογητέο κέρδος το οποίο θα χρησιμοποιηθεί έναντι των εκπιπτόμενων προσωρινών διαφορών και των μεταφερόμενων αχρησιμοποίητων φορολογικών απαιτήσεων και των αχρησιμοποίητων φορολογικών ζημιών. Δεν αναγνωρίζεται αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση στην περίπτωση που αυτή προκύπτει από την αρχική αναγνώριση στοιχείου του Ενεργητικού ή των Υποχρεώσεων σε μια συναλλαγή που δεν αποτελεί συνένωση εταιρειών και τη στιγμή της συναλλαγής δεν επηρεάζει ούτε το λογιστικό κέρδος ούτε το φορολογητέο κέρδος ή ζημία. Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις επανεκτιμώνται σε κάθε ημερομηνία κατάρτισης της Χρηματοοικονομικής Θέσης και μειώνονται στο βαθμό που δε θεωρείται πιθανό ότι θα υπάρξουν αρκετά φορολογητέα κέρδη

έναντι των οποίων μέρος ή το σύνολο των απαιτήσεων από αναβαλλόμενους φόρους εισοδήματος μπορεί να χρησιμοποιηθεί.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις υπολογίζονται με βάση τους φορολογικούς συντελεστές που αναμένεται να είναι σε ισχύ τη χρήση που η απαίτηση θα ανακτηθεί ή η υποχρέωση θα τακτοποιηθεί, και βασίζονται στους φορολογικούς συντελεστές (και φορολογικούς νόμους) που είναι σε ισχύ ή έχουν θεσμοθετηθεί κατά την ημερομηνία της Χρηματοοικονομικής Θέσης. Ο φόρος εισοδήματος που σχετίζεται με στοιχεία τα οποία έχουν αναγνωρισθεί απ' ευθείας στα λοιπά συνολικά εισοδήματα καταχωρείται απ' ευθείας στα λοιπά συνολικά εισοδήματα και όχι στην Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων.

3.13 Αναγνώριση εσόδων

Τα έσοδα λογίζονται μόνο όταν πιθανολογείται ότι τα οικονομικά οφέλη που συνδέονται με τη συναλλαγή θα εισρεύσουν στην επιχείρηση.

Τα Έσοδα περιλαμβάνουν έσοδα από αμοιβές συμβουλευτικών υπηρεσιών, υπηρεσιών κατασκευής και από υπεκμίσθωση του ακινήτου επί της Λ. Κηφισίας 124.

Τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών, των υπηρεσιών κατασκευής και την μίσθωση ακινήτου λογίζονται την περίοδο που παρέχονται οι υπηρεσίες, με βάση υπογραφείσες συμβάσεις και συμφωνητικά μίσθωσης. Τα έσοδα από τις λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται με την ευθεία μέθοδο καθ' όλη τη διάρκεια της μισθώσεως.

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

Η Εταιρεία αναγνωρίζει προβλέψεις στις οικονομικές της καταστάσεις για τις τρέχουσες υποχρεώσεις που προκύπτουν από γεγονότα που έχουν συμβεί και είναι βέβαιο ότι η τακτοποίησή τους θα δημιουργήσει εκροή το ύψος της οποίας μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα. Οι σχηματισμένες προβλέψεις επί των επισφαλών απαιτήσεων και των επιδίκων υποθέσεων επαναξιολογούνται και αναθεωρούνται σε κάθε ημερομηνία σύνταξης Οικονομικών Καταστάσεων. Οι εν λόγω προβλέψεις μειώνονται με τα ποσά που καταβάλλονται για το διακανονισμό των συγκεκριμένων υποχρεώσεων.

Οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις δεν αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται σε αυτές, εκτός αν η πιθανότητα εκροής χρηματοοικονομικών πόρων είναι απομακρυσμένη. Οι ενδεχόμενες απαιτήσεις δεν αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται σε αυτές αν η πιθανότητα εισροής χρηματοοικονομικών πόρων είναι πιθανή. Προβλέψεις για μελλοντικές λειτουργικές ζημίες δεν αναγνωρίζονται.

Η Εταιρεία αναγνώρισε κατά τα προηγούμενα έτη πρόβλεψη ποσού 1,9 εκατ. ευρώ σε συνέχεια της επίδοσης της με αριθμό 83/2015 Διαιτητικής απόφασης του Διαιτητικού Δικαστηρίου του Εφετείου Αθηνών με την οποία υποχρεώνει την Εταιρεία να καταβάλλει το προαναφερθέν ποσό προς την εταιρεία Medoikopolis AE.

3.15 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 Συνολικών Εισοδημάτων.

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.

3.16 Επίδραση νεοεκδοθέντων Λογιστικών Προτύπων και Διερμηνειών

Οι αρχές που παρουσιάζονται παρακάτω έχουν εφαρμοστεί σύμφωνα με τα νέα και τροποποιημένα πρότυπα και διερμηνείες, όπως εκδόθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB) και εγκρίθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ), και ισχύουν από τη 1η Ιανουάριου 2022:

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση

ΔΠΧΑ 3 Συνενώσεις Επιχειρήσεων, ΔΛΠ 16 Ενσώματες Ακινητοποιήσεις, IAS 37 Προβλέψεις, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία και Ετήσιες Αναβαθμίσεις 2018-2020 ΔΠΧΑ (Τροποποιήσεις)
Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Το ΣΔΛΠ εξέδωσε, περιορισμένου πεδίου, τροποποιήσεις σε πρότυπα, ως κατωτέρω:

- **ΔΠΧΑ 3** Συνενώσεις Επιχειρήσεων: οι τροποποιήσεις επικαιροποιούν μία παραπομπή του ΔΠΧΑ 3 στην προηγούμενη έκδοση του Εννοιολογικού Πλαισίου του ΣΔΛΠ για Χρηματοοικονομικές Αναφορές, στην τρέχουσα έκδοση που εκδόθηκε το 2018, χωρίς σημαντικές αλλαγές στις λογιστικές απαιτήσεις του προτύπου για συνενώσεις επιχειρήσεων.
- **ΔΛΠ 16** Ενσώματες Ακινητοποιήσεις: οι τροποποιήσεις απαγορεύουν τη μείωση του κόστους των ενσώματων ακινητοποιήσεων με ποσά που λαμβάνονται από την πώληση στοιχείων που παράγονται ενώ η εταιρεία προετοιμάζει το περιουσιακό στοιχείο στην τοποθεσία και την κατάσταση που απαιτείται για τη λειτουργία που έχει προσδιορίσει η διοίκηση. Τα έσοδα από τις πωλήσεις και το σχετικό κόστος αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα.
- **ΔΛΠ 37** Προβλέψεις, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία: οι τροποποιήσεις προσδιορίζουν τις δαπάνες εκπλήρωσης μιας σύμβασης, στο πλαίσιο της αξιολόγησης της σύμβασης εάν είναι επαχθής, οι οποίες περιλαμβάνουν τα επαυξητικά κόστη και έναν επιμερισμό από άλλα κόστη που σχετίζονται άμεσα με την εκπλήρωση της σύμβασης.
- Μικρές τροποποιήσεις διενεργήθηκαν στις **Ετήσιες Αναβαθμίσεις 2018-2020** στα πρότυπα **ΔΠΧΑ 1-** Πρώτη Εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, στο **ΔΠΧΑ 9-** Χρηματοοικονομικά Μέσα, στο ΔΠΛ 41-Γεωργία και στα ενδεικτικά παραδείγματα που συνοδεύουν το ΔΠΧΑ 16-Μισθώσεις.

Η υιοθέτηση των ανωτέρω τροποποιήσεων δεν είχε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

- **ΔΠΧΑ 16 Μισθώσεις-Εκπτώσεις ενοικίου που σχετίζονται με τον COVID-19 μετά την 30η Ιουνίου 2021 (Τροποποιήσεις)**

Η Τροποποίηση εφαρμόζεται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Απριλίου 2021, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή, συμπεριλαμβανομένων των οικονομικών καταστάσεων που δεν έχουν ακόμη εγκριθεί για έκδοση κατά την 31η Μαρτίου 2021. Τον Μάρτιο του 2021, το ΣΔΛΠ τροποποίησε τους όρους της πρακτικής διευκόλυνσης που παρέχεται στον μισθωτή να αντιμετωπίσει λογιστικά οποιαδήποτε αλλαγή ή έκπτωση επί μισθωμάτων ως συνέπεια του Covid-19, εάν η αλλαγή ή έκπτωση δεν θεωρείτο τροποποίηση της μίσθωσης. Με βάση την τροποποίηση, η πρακτική διευκόλυνση εφαρμόζεται για μειώσεις σε πληρωμές μισθωμάτων και επηρεάζει πληρωμές που οφείλονται την ή πριν από την 30η Ιουνίου 2022, εφόσον πληρούνται οι υπόλοιπες προϋποθέσεις της πρακτικής διευκόλυνσης.

Η υιοθέτηση των ανωτέρω δεν είχε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

- **ΔΠΧΑ 17: Ασφαλιστήρια Συμβόλαια**

Το πρότυπο εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2023, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή υπό την προϋπόθεση ότι η οικονομική οντότητα εφαρμόζει το ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα κατά ή πριν από την ημερομηνία που θα εφαρμόσει για πρώτη φορά το ΔΠΧΑ 17. Το νέο πρότυπο καλύπτει την αναγνώριση, την επιμέτρηση, την παρουσίαση και τις απαραίτητες γνωστοποιήσεις όλων των τύπων ασφαλιστηρίων συμβολαίων, καθώς και ορισμένων εγγυήσεων και χρηματοοικονομικών μέσων με χαρακτηριστικά προαιρετικής συμμετοχής. Η Εταιρεία δεν εκδίδει συμβόλαια στο πεδίο εφαρμογής του ΔΠΧΑ 17, επομένως η εφαρμογή του προτύπου δεν έχει επίδραση στη χρηματοοικονομική απόδοση, τη χρηματοοικονομική θέση ή τις ταμειακές ροές της Εταιρείας.

- **ΔΠΧΑ 17: Ασφαλιστήρια Συμβόλαια**

Το πρότυπο εφαρμόζεται, για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2023, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή υπό την προϋπόθεση ότι η οικονομική οντότητα εφαρμόζει το ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα κατά ή πριν από την ημερομηνία που θα εφαρμόσει για πρώτη φορά το ΔΠΧΑ 17.

Το ΔΠΧΑ 17 παρέχει ένα λογιστικό μοντέλο για ασφαλιστήρια συμβόλαια που βελτιώνει τη χρησιμότητα και τη συνέπεια για τις ασφαλιστικές εταιρείες, και καθορίζει τις απαιτήσεις αναφορικά την αναγνώριση, επιμέτρηση, παρουσίαση και γνωστοποίηση όλων των τύπων ασφαλιστήριων συμβολαίων, καθώς και ορισμένων εγγυήσεων και χρηματοοικονομικών μέσων με χαρακτηριστικά προαιρετικής συμμετοχής. Το λογιστικό μοντέλο συμπληρώνεται από την προσέγγιση της μεταβλητής αμοιβής για ασφαλιστήρια συμβόλαια με χαρακτηριστικά άμεσης συμμετοχής και μια απλοποιημένη προσέγγιση (προσέγγιση κατανομής ασφαλίστρων) κυρίως για ασφαλιστήρια συμβόλαια βραχυπρόθεσμης διάρκειας.

Τα κύρια χαρακτηριστικά του νέου λογιστικού μοντέλου περιλαμβάνουν την επιμέτρηση της παρούσας αξίας των μελλοντικών ταμειακών ροών, ενσωματώνοντας μια προσαρμογή του μη χρηματοοικονομικού κινδύνου και διενεργείται σε κάθε περίοδο αναφοράς (ταμειακές ροές εκπλήρωσης). Επίσης, το μοντέλο περιλαμβάνει ένα συμβατικό περιθώριο κέρδους υπηρεσιών που είναι ίσο και αντίθετο με το κέρδος της πρώτης ημέρας αν υφίσταται, σε σχέση με τον υπολογισμό των ταμειακών ροών εκπλήρωσης μιας ομάδας ασφαλιστήριων συμβολαίων. Το κέρδος αυτό αντιπροσωπεύει το μη δεδουλευμένο κέρδος των ασφαλιστήριων συμβολαίων που θα αναγνωριστεί στην κατάσταση αποτελεσμάτων με βάση τις υπηρεσίες που παρέχονται κατά τη διάρκεια της περιόδου κάλυψης. Ορισμένες αλλαγές στην αναμενόμενη παρούσα αξία των μελλοντικών ταμειακών ροών προσαρμόζονται έναντι του συμβατικού περιθωρίου κέρδους υπηρεσιών και αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων κατά την εναπομένουσα περίοδο κάλυψης. Τα ποσά που καταβάλλονται σε έναν ασφαλιζόμενο σε όλες τις περιστάσεις, ανεξάρτητα από το αν υπάρχει ασφαλιστικό συμβάν (μη διακριτά επενδυτικά στοιχεία) δεν παρουσιάζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων αλλά αναγνωρίζονται απευθείας στην κατάσταση οικονομικής θέσης.

Περαιτέρω, η παρουσίαση των εσόδων ασφάλισης και των δαπανών υπηρεσιών ασφάλισης στην κατάσταση συνολικών εσόδων πραγματοποιείται βάσει των υπηρεσιών που παρέχονται κατά τη διάρκεια της περιόδου. Τα αποτελέσματα των υπηρεσιών ασφάλισης (πραγματοποιηθέντα έσοδα μείον συμβατικές απαιτήσεις) παρουσιάζονται χωριστά από τα χρηματοοικονομικά έσοδα ή δαπάνες ασφάλισης. Οι λογιστικές αξίες των χαρτοφυλακίων ασφαλιστήριων συμβολαίων που εκδίδονται και αποτελούν περιουσιακά στοιχεία και εκείνων τα οποία αποτελούν υποχρεώσεις, θα πρέπει να παρουσιάζονται χωριστά στην κατάσταση οικονομική θέσης, με την ίδια απαίτηση να ισχύει και για τα χαρτοφυλάκια συμβολαίων αντασφάλισης. Τέλος, το ΔΠΧΑ 17 απαιτεί εκτεταμένες γνωστοποιήσεις για την παροχή πληροφοριών σχετικά με τα ποσά που αναγνωρίζονται από τα ασφαλιστήρια συμβόλαια και για τη φύση και το μέγεθος των κινδύνων που προκύπτουν από αυτά τα ασφαλιστήρια συμβόλαια. Σχετικά με τη μετάβαση στο ΔΠΧΑ 17, το ΣΔΛΠ αποφάσισε την αναδρομική προσέγγιση για την εκτίμηση του συμβατικού περιθωρίου κέρδους υπηρεσιών κατά την ημερομηνία μετάβασης. Ωστόσο, εάν η πλήρης αναδρομική εφαρμογή, όπως ορίζεται από το ΔΛΠ 8, για μια ομάδα ασφαλιστηρίων συμβολαίων δεν είναι πρακτικά εφικτή, μια οικονομική οντότητα πρέπει να επιλέξει είτε την τροποποιημένη αναδρομική προσέγγιση είτε την προσέγγιση της εύλογης αξίας. Και οι δύο παρέχουν μεταβατικές διευκολύνσεις.

Τέλος, τον Δεκέμβριο του 2021, το IASB εξέδωσε τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 17 για την μετάβαση, με σκοπό την αντιμετώπιση πιθανών λογιστικών αναντιστοιχιών μεταξύ χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων ασφαλιστήριων συμβολαίων σχετικά με τη συγκριτική πληροφόρηση που παρουσιάζεται κατά την αρχική εφαρμογή του ΔΠΧΑ 17. Μια οντότητα, εφαρμόζοντας την τροποποίηση σε ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο θα παρουσιάζει συγκριτικές πληροφορίες σαν να είχαν εφαρμοστεί οι απαιτήσεις ταξινόμησης και επιμέτρησης του ΔΠΧΑ 9. Η Διοίκηση της Εταιρίας εκτιμά ότι υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης δεν θα έχει επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

- **ΔΛΠ 1 Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων και Δήλωση Πρακτικής ΔΠΧΑ 2: Γνωστοποίηση των Λογιστικών Πολιτικών (Τροποποιήσεις)**

Οι τροποποιήσεις ισχύουν για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις παρέχουν καθοδήγηση σχετικά με την εφαρμογή κρίσης επί της σημαντικότητας στις γνωστοποιήσεις λογιστικών πολιτικών. Συγκεκριμένα, οι τροποποιήσεις αντικαθιστούν την απαίτηση γνωστοποίησης «σημαντικών» λογιστικών πολιτικών με την απαίτηση γνωστοποίησης «ουσιωδών» λογιστικών πολιτικών. Επίσης, προστίθενται οδηγίες και επεξηγηματικά παραδείγματα στη Δήλωση Πρακτικής για να βοηθήσουν στην εφαρμογή της έννοιας του ουσιώδους κατά τη διενέργεια κρίσεων στις γνωστοποιήσεις λογιστικών πολιτικών. Η Διοίκηση της Εταιρίας εκτιμά ότι υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης δεν θα έχει επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

- **ΔΛΠ 8 Λογιστικές πολιτικές, αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις και σφάλματα: Ορισμός των λογιστικών εκτιμήσεων (Τροποποιήσεις)**

Οι τροποποιήσεις τίθενται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2023, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή και ισχύουν για αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές και αλλαγές σε λογιστικές εκτιμήσεις που πραγματοποιούνται κατά ή μετά την έναρξη αυτής της περιόδου. Οι τροποποιήσεις εισάγουν νέο ορισμό της λογιστικής εκτίμησης ως νομισματικά ποσά στις οικονομικές καταστάσεις που υπόκεινται σε αβεβαιότητα επιμέτρησης, εάν δεν προκύπτουν από διόρθωση σφάλματος προηγούμενης περιόδου. Επίσης, οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ποιες είναι οι αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις και πώς διαφέρουν από τις αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές και τις διορθώσεις λαθών. Η Διοίκηση της Εταιρίας εκτιμά ότι υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης δεν θα έχει επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

- **ΔΛΠ 12 Αναβαλλομένη φορολογία σχετιζόμενη με περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις από μια μεμονωμένη συναλλαγή (τροποποιήσεις)**

Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις περιορίζουν το πεδίο εφαρμογής και παρέχουν περαιτέρω σαφήνεια σχετικά με την εξαίρεση της αρχικής αναγνώρισης του

ΔΛΠ 12, καθορίζοντας τον τρόπο με τον οποίο οι εταιρείες πρέπει να αντιμετωπίσουν λογιστικά την αναβαλλόμενη φορολογία περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων που προκύπτουν από μια μεμονωμένη συναλλαγή, όπως μισθώσεις και υποχρεώσεις παροπλισμού. Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν την εφαρμογή κρίσης, συμπεριλαμβανομένου της εξέτασης της ισχύουσας φορολογικής νομοθεσίας, όπου οι πληρωμές για τον διακανονισμό μιας υποχρέωσης εκπίπτουν φορολογικά, εάν οι εκπτώσεις αυτές αποδίδονται, για φορολογικούς σκοπούς, στην υποχρέωση ή στο σχετικό περιουσιακό στοιχείο. Σύμφωνα με τις τροποποιήσεις, η αρχική εξαίρεση αναγνώρισης δεν ισχύει για συναλλαγές που, κατά την αρχική αναγνώριση, δημιουργούν ίσες φορολογητέες και εκπεστέες προσωρινές διαφορές. Ισχύει μόνο εάν η αναγνώριση ενός περιουσιακού στοιχείου μίσθωσης και υποχρέωσης μίσθωσης (ή υποχρέωσης παροπλισμού και περιουσιακού στοιχείου παροπλισμού) δημιουργεί προσωρινές φορολογητέες ή εκπεστέες διαφορές που δεν είναι ίσες. Η Διοίκηση της Εταιρίας εκτιμά ότι υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης δεν θα έχει επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

- **ΔΛΠ 1 Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων: Ταξινόμηση των Υποχρεώσεων ως Βραχυπρόθεσμες ή Μακροπρόθεσμες (Τροποποιήσεις)**

Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται αναδρομικά σύμφωνα με το ΔΛΠ 8, για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις παρέχουν καθοδήγηση σχετικά με τις απαιτήσεις του ΔΛΠ 1 για την ταξινόμηση των υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες. Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν την έννοια του δικαιώματος αναβολής διακανονισμού υποχρέωσης, την απαίτηση να υπάρχει το δικαίωμα αυτό κατά την περίοδο αναφοράς και ότι η πρόθεση εξάσκησης του δικαιώματος από τη διοίκηση αλλά και το δικαίωμα αντισυμβαλλομένου για διακανονισμό της υποχρέωσης μέσω μεταβίβασης συμμετοχικών τίτλων της εταιρείας, δεν επηρεάζουν την βραχυπρόθεσμη ή μακροπρόθεσμη ταξινόμηση. Επίσης, οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι μόνο οι όροι συμμόρφωσης με τους οποίους μια οικονομική οντότητα πρέπει να συμμορφώνεται κατά ή πριν από την ημερομηνία αναφοράς, θα επηρεάσουν την ταξινόμηση μιας υποχρέωσης. Ακόμη, απαιτούνται πρόσθετες γνωστοποιήσεις για μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις που προκύπτουν από συμβάσεις δανείων που υπόκεινται στην τήρηση ορών συμμόρφωσης εντός δώδεκα μηνών από την περίοδο αναφοράς. Η Διοίκηση της Εταιρίας εκτιμά ότι υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης δεν θα έχει επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας. Τα ανωτέρω έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01/01/2023.

- **ΔΠΧΑ 16 Μισθώσεις: Υποχρέωση Μίσθωσης σε συμβάσεις πώλησης και επαναμίσθωσης (τροποποιήσεις)**

Οι τροποποιήσεις ισχύουν για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις αποσκοπούν στη βελτίωση των απαιτήσεων που εφαρμόζει ο πωλητής-μισθωτής για την επιμέτρηση της υποχρέωσης μίσθωσης, που προκύπτει από μια συναλλαγή πώλησης και επαναμίσθωσης κατά το ΔΠΧΑ 16, ενώ δεν αλλάζει την λογιστική αντιμετώπιση για μισθώσεις που δεν σχετίζονται με συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης. Ειδικότερα, ο πωλητής-μισθωτής καθορίζει τις «πληρωμές μισθωμάτων» ή τις «αναθεωρημένες πληρωμές μισθωμάτων» ώστε να μην αναγνωρίζει κέρδος ή ζημιά που σχετίζεται με το δικαίωμα χρήσης που διατηρεί. Η εφαρμογή αυτών των απαιτήσεων δεν εμποδίζει τον πωλητή-μισθωτή να αναγνωρίσει, στα αποτελέσματα χρήσης, οποιοδήποτε κέρδος ή ζημία που σχετίζεται με τη μερική ή πλήρη λύση μιας μίσθωσης. Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται αναδρομικά σύμφωνα με το ΔΛΠ 8, σε συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης που πραγματοποιούνται μετά την ημερομηνία αρχικής εφαρμογής, που είναι η αρχή της ετήσιας περιόδου αναφοράς κατά την οποία η οικονομική οντότητα εφάρμοσε για πρώτη φορά το ΔΠΧΑ 16. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Διοίκηση της Εταιρίας εκτιμά ότι υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης δεν θα έχει επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

4 Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων

Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

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 οποιονδήποτε κινδύνων διεκπεραιώνεται από το Διοικητικό Συμβούλιο, το οποίο λειτουργεί με συγκεκριμένους κανόνες που έχουν εγκριθεί από αυτό, οι οποίοι περιλαμβάνουν 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.

(α) Κίνδυνος αγοράς
Η Εταιρεία εκτίθεται σημαντικά σε κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας των ακινήτων, λόγω μεταβολών της εύλογης αξίας, έτσι όπως αυτή εκτιμάται από ανεξάρτητους εκτιμητές.

(β) Πιστωτικός κίνδυνος
Ο πιστωτικός κίνδυνος αναφέρεται στα χρηματοοικονομικά μέσα και κυρίως στους Πελάτες και Λοιπές Απαιτήσεις καθώς και Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα Αυτών. Η Εταιρεία δεν έχει σημαντικές συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου. Οι απαιτήσεις από πελάτες αφορούν κυρίως φυσικά ή νομικά πρόσωπα από τις πωλήσεις αποθεμάτων. Η κατηγορία των απαιτήσεων που αναφέρεται στους πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις δεν έχουν πιστοποιημένη πιστοληπτική ικανότητα. Λόγω της μικρής διακράτησης τραπεζικών διαθεσίμων σε τραπεζικούς οργανισμούς δεν υφίσταται σημαντικός πιστωτικός κίνδυνος, όσον αφορά τις τραπεζικές καταθέσεις.

(γ) Κίνδυνος ρευστότητας
Ο κίνδυνος ρευστότητας είναι σημαντικός για την Εταιρεία και αντιμετωπίζεται μέσω της διατήρησης επαρκών διαθεσίμων και κυρίως μέσω της διατήρησης πιστωτικών ορίων ικανών από τις συνεργαζόμενες τράπεζες και τις χρηματοδοτήσεις από την μητρική εταιρεία, να καλύπτουν τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της.

Οι συμβατικές λήξεις των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων μη προεξοφλημένων έχουν ως εξής:

31.12.2022	**Λογιστική Αξία**	**Συμβατικές Ταμειακές Ροές**	**0 -1 έτη**	**1-2 έτη**	**3-5 έτη**	**5+έτη**
Υποχρέωση από Χρηματοδοτικές Μισθώσεις	3.647.019	4.563.852	447.065	461.696	1.385.087	2.270.004
Δάνεια	1.046.905	1.046.905	1.046.905			
Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις	1.299.277	1.299.277	1.299.277			
Λοιπές Μακροπρόθεσμες Χρηματοοικονομικές Υποχρεώσεις	2.053.824	2.053.824				
	8.047.025	**8.963.858**	**2.793.246**	**461.696**	**1.385.087**	**2.270.004**

31.12.2021	**Λογιστική Αξία**	**Συμβατικές Ταμειακές Ροές**	**0 -1 έτη**	**1-2 έτη**	**3-5 έτη**	**5+έτη**
Υποχρέωση από Χρηματοδοτικές Μισθώσεις	3.994.297	4.203.140	385.020	385.020	770.041	2.663.058
Δάνεια	9.553.906	9.553.906	9.553.906			
Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις	1.259.381	1.259.381	1.259.381			
Λοιπές Μακροπρόθεσμες Χρηματοοικονομικές Υποχρεώσεις	4.588.558	4.588.558				
	19.396.142	**19.604.985**	**11.198.308**	**385.020**	**770.041**	**2.663.058**

(δ) Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολής των επιτοκίων
Η Εταιρεία δεν έχει στο ενεργητικό της σημαντικά έντοκα στοιχεία, εκτός από τα Ταμειακά Διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών.

Δάνεια με μεταβλητό επιτόκιο εκθέτουν την Εταιρεία σε κίνδυνο ταμειακών ροών. Ο κίνδυνος μεταβολής των επιτοκίων προέρχεται αποκλειστικά από τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωση της Εταιρείας (Sale and leaseback) και δεν αναμένονται σημαντικές μεταβολές. Τα τραπεζικά ομολογιακά δάνεια της Εταιρείας έχουν καταστεί σε οριστική καθυστέρηση και δεν υπολογίζονται τόκοι

Η Εταιρεία δεν έχει έντοκα χρηματοοικονομικά στοιχεία που να αποτιμώνται στην εύλογη αξία, ούτε έχει συμβόλαια ανταλλαγής επιτοκίων, οπότε μια μεταβολή των επιτοκίων κατά την ημερομηνία των Οικονομικών Καταστάσεων δεν θα επηρέαζε τα αποτελέσματα.

(ε) Διαχείριση κεφαλαίων
Η διαχείριση των κεφαλαίων στοχεύει στη διασφάλιση της συνεχιζόμενης δραστηριότητας της Εταιρείας, την επίτευξη των αναπτυξιακών της σχεδίων σε συνδυασμό με την πιστοληπτική της ικανότητα. Για την αξιολόγηση της πιστοληπτικής ικανότητας της Εταιρείας θα πρέπει να αξιολογηθεί ο Καθαρός Δανεισμός αυτής (ήτοι, συνολικές μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τράπεζες μείον ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών).

Ο Καθαρός Δανεισμός της Εταιρείας στις 31 Δεκεμβρίου 2022 και 2021 παρουσιάζεται στον ακόλουθο πίνακα:

	2022	**2021**
Υποχρεώσεις για χρηματοδοτική μίσθωση	3.647.019	3.994.297
Βραχυπρόθεσμος δανεισμός	1.046.905	1.294.514
Ομολογιακά Δάνεια πληρωτέα στην επόμενη χρήση	0	8.259.392
Σύνολο δανείων	4.693.924	13.548.203
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	-6.772	-6.772
Καθαρός Δανεισμός (α)	**4.687.152**	**13.541.431**
Σύνολο Καθαρής Θέσης Εταιρείας	**-2.748.105**	**-6.000.977**
Σύνολο Κεφαλαίων (β)	**1.939.047**	**7.540.454**
Δείκτης Κεφαλαιακής Μόχλευσης (α/β)	**2,417**	**1,796**

4.1 Προσδιορισμός των εύλογων αξιών

Οι λογιστικές αξίες των χρηματοοικονομικών μέσων της Εταιρείας οι οποίες αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος δεν διαφέρουν ουσιωδώς από τις εύλογες αξίες αυτών.

5 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.

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 αφορούν κυρίως το ***φόρο εισοδήματος*** αλλά και τις ***προβλέψεις***. Λόγω της πολυπλοκότητας της κείμενης νομοθεσίας ο τελικός προσδιορισμός του φόρου είναι αβέβαιος. Εάν το τελικό αποτέλεσμα του φορολογικού ελέγχου είναι διαφορετικό από το αρχικώς αναγνωρισθέν, η διαφορά θα επηρεάσει τον φόρο εισοδήματος και την πρόβλεψη για αναβαλλόμενη φορολογία της περιόδου.

Επίσης σημαντική είναι και η εκτίμηση για το ύψος των ***μελλοντικών ταμειακών ροών*** καθώς και των άλλων υποθέσεων (π.χ. επιτόκια προεξόφλησης) που χρησιμοποιούνται για την αποτίμηση των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας (ακίνητα). Ωστόσο αυτές οι υποθέσεις έχουν και αντικειμενικό χαρακτήρα διότι βασίζονται σε συμφωνηθέντα μελλοντικά έσοδα (ενοίκια) ή και στοιχεία της αγοράς.

6 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Χρήση 2021	Οικόπεδα	Κτίρια	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
Αξία κτήσης έναρξης χρήσης	571.527	885.473	1.954	1.458.954
Προσθήκες χρήσης	-	-	-	-
Αξία κτήσης 31.12.2021	**571.527**	**885.473**	**1.954**	**1.458.954**
Σωρευμένες αποσβέσεις έναρξης	0	-223.145	-1.954	-225.100
Αποσβέσεις χρήσης	-	-35.424	-	-35.424
Λοιπές μειώσεις	-	-	-	0
Αποσβέσεις 31.12.2021	**0**	**-258.569**	**-1.954**	**-260.524**
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2021	**571.527**	**626.904**	**0**	**1.198.430**

Χρήση 2022	Οικόπεδα	Κτίρια	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
Αξία κτήσης έναρξης χρήσης	571.527	885.473	1.954	1.458.954
Προσθήκες χρήσης	-	-	-	-
Αξία κτήσης 31.12.2022	**571.527**	**885.473**	**1.954**	**1.458.954**
Σωρευμένες αποσβέσεις έναρξης	0	-258.569	-1.954	-260.524
Αποσβέσεις χρήσης	-	-35.424	-	-35.424
Αποσβέσεις 31.12.2022	**0**	**-293.993**	**-1.954**	**-295.948**
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2022	**571.527**	**591.480**	**0**	**1.163.006**

Η ανάλυση της αναπόσβεστης αξίας των ακινήτων (οικόπεδα και κτίρια) σε ιστορικό κόστος και των αναπροσαρμογών τους έχει ως εξής:

Ιστορικό κόστος	**31.12.2022**	**31.12.2021**
Ιστορικό κόστος αρχής περιόδου	2.776.130	2.776.130
Μεταβολές περιόδου	-	-
Ιστορικό κόστος τέλους περιόδου	**2.776.130**	**2.776.130**
Αναπροσαρμογές		
Αναπροσαρμογές αρχής περιόδου	-1.577.699	-1.542.275
Αναπροσαρμογές περιόδου	-35.424	-35.424
Λοιπές μειώσεις	0	0
Αναπροσαρμογές τέλους περιόδου	**-1.613.123**	**-1.577.699**
Αναπόσβεστη αξία	**1.163.007**	**1.198.431**

Στα ακίνητα της Εταιρείας υπάρχουν εμπράγματα βάρη συνολικού ύψους 9.600.000 ευρώ.

7 Επενδύσεις σε ακίνητα

Οικόπεδο (περιοχή Λουνέικα)	**31.12.2022**	**31.12.2021**
Εύλογη αξία έναρξης περιόδου	7.936.000	7.936.000
Μεταβολές Περιόδου	-7.936.000	-
Εύλογη αξία λήξης περιόδου	**0**	**7.936.000**
Κτίρια (Λ. Κηφισίας 124)		
Εύλογη αξία έναρξης περιόδου	3.445.000	3.445.000
Μεταβολές Περιόδου	-	-
Εύλογη αξία λήξης περιόδου	**3.445.000**	**3.445.000**
Σύνολο ακινήτων σε επένδυση	**3.445.000**	**11.381.000**

Το οικόπεδο της Εταιρείας στην περιοχή Δουνέικα έχει αποτιμηθεί με βάση τις συγκριτικές αξίες ακινήτων στην ευρύτερη περιοχή. Το οικόπεδο πλειστηριάστηκε μέσα στο 2022 και το πλειστηρίασμα διανεμήθηκε για την κάλυψη δανειακών και άλλων υποχρεώσεων της Εταιρείας,

Το ακίνητο της Εταιρείας επί της οδού Λ. Κηφισίας 124 που εκμισθώνεται σε τρίτους αποτιμάται με βάση την μέθοδο των προεξοφλημένων μελλοντικών ταμειακών ροών που προκύπτουν από τις εν ισχύ συμβάσεις εκμίσθωσης. Η μέθοδος αυτή θεωρείται τόσο από την εκτιμητική μελέτη όσο και από την Διοίκηση της Εταιρείας πιο αντιπροσωπευτική για το εν λόγω ακίνητο κάτω από τίς υπάρχουσες χρηματοοικονομικές συνθήκες της αγοράς. Το επιτόκιο προεξόφλησης ανήλθε σε 8,0%. Η εκτίμηση της εύλογης αξίας του ακινήτου έγινε από την ανεξάρτητο πιστοποιημένο Ορκωτό Εκτιμητή.

8 Αποθέματα

	31.12.2022	31.12.2021
Θέσεις στάθμευσης	11.908	11.908
Οικόπεδα	182.983	182.983
Απομείωση αποθεμάτων-οικοπέδου	-194.891	0
Σύνολο	**0**	**194.891**

9 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

	31.12.2022	31.12.2021
Απαιτήσεις από συνδεδεμένες εταιρείες	322.995	322.995
Απαιτήσεις από πελάτες και προκαταβολές	655.151	489.823
Απαιτήσεις από φόρους	0	7.851
Έξοδα επομένων χρήσεων	56.097	53.351
Έσοδα χρήσης Εισπρακτέα	0	25.828
Λοιπές απαιτήσεις	6.460	70.785
Προβλέψεις απομείωσης απαιτήσεων	-300.856	-300.856
Σύνολο απαιτήσεων	**739.847**	**669.777**

Τα ανωτέρω υπόλοιπα, εκτός αυτών για τα οποία σχηματίστηκαν οι ανωτέρω προβλέψεις, δεν είναι απομειωμένα και δεν είναι σε καθυστέρηση. Επιπλέον τα ανωτέρω ποσά είναι άτοκα και βραχυπρόθεσμα.

Η κίνηση των προβλέψεων έχει ως εξής:

	31.12.2022	31.12.2021
Υπόλοιπο αρχής έτους	-300.856	-300.856
Προβλέψεις χρήσης	0	0
Διαγραφές απομειωμένων απαιτήσεων	0	0
Υπόλοιπο τέλους έτους	**-300.856**	**-300.856**

10 Χρηματικά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών

Το υπόλοιπο των Ταμειακών Διαθεσίμων και Ισοδυνάμων αφορά σε μη δεσμευμένες καταθέσεις σε Τράπεζες και έχουν βραχυπρόθεσμο χαρακτήρα.

	31.12.2022	31.12.2021
Ταμείο	6	6
Καταθέσεις όψεως	6.766	6.766
Σύνολο	**6.772**	**6.772**

11 Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022 διαιρείται σε 6.364.180 (2018: 6.364.180) κοινές μετοχές ονομαστικής αξίας Ευρώ 1,47 εκάστη (2018: Ευρώ 1,47 εκάστη).

12 Δάνεια

Το σύνολο του δανεισμού της Εταιρείας είναι σε Ευρώ. Η Εταιρεία δεν παρουσιάζει μακροπρόθεσμο δανεισμό, καθώς τα ομολογιακά δάνεια έχουν καταστεί σε οριστική καθυστέρηση.

	Μακρ/σμος Δανεισμός	Βραχ/σμος δανεισμός	31.12.2022	Μακρ/σμος Δανεισμός	Βραχ/σμος δανεισμός	31.12.2021
Ομολογιακά δάνεια – Πειραιώς / Intrum	4.480.907		4.480.907	0	6.512.475	6.512.475
Ομολογιακά δάνεια από συνδεμένα μέρη	1.994.518		1.994.518	0	1.994.518	1.994.518
Βραχυπρόθεσμα δάνεια	0	1.046.905	1.046.905	0	1.046.913	1.046.913
	6.475.425	**1.046.905**	**7.522.329**	**0**	**9.553.906**	**9.553.906**

Σύμφωνα με τη σύμβαση του ομολογιακού δανείου των 8.000.000 ευρώ έχει εγγραφεί προσημείωση Α' σειράς ευρώ 9.600.000 επί τεσσάρων αγροτεμαχίων που βρίσκονται στην περιοχή Δουνέικα του Δήμου Αμαλιάδας. Το οικόπεδο εκπλειστηριάστηκε μέσα στο 2022 στη τιμή των 2.251 χιλιάδων ευρώ και οι σχετικές δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας μειώθηκαν κατά το μέρος που αντιστοιχούσε βάσει της οικίας κατάστασης κατάταξης.

13 Υποχρεώσεις για χρηματοδοτική μίσθωση

Οι Υποχρεώσεις για Χρηματοδοτική Μίσθωση αφορούν το 13ο και 14ο όροφο του κτιρίου επί της Λεωφόρου Κηφισίας 124. Στους κατωτέρω πίνακες παρουσιάζεται η κίνηση της περιόδου και η ανάλυση της παρούσας αξίας των πληρωμών μισθωμάτων.

	31.12.2022	31.12.2021
Υπόλοιπο Αρχής Χρήσης	3.994.298	4.336.360
Τόκοι περιόδου	47.020	39.694
Εξοφλήσεις	-394.297	-381.757
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	**3.647.020**	**3.994.298**

Η ανάλυση του κεφαλαίου και των μελλοντικών τόκων μέχρι τη λήξη της μίσθωσης έχει ως εξής:

	31.12.2022		
	Κεφάλαιο	**Τόκοι**	**Σύνολο**
0-1 έτη	304.798	142.267	447.065
1-5 έτη	1.697.063	611.416	2.308.479
πάνω από 5 έτη	1.645.158	163.150	1.808.309
Σύνολο	**3.647.019**	**916.833**	**4.563.852**

	31.12.2021		
	Κεφάλαιο	**Τόκοι**	**Σύνολο**
0-1 έτη	348.621	36.399	385.020
1-5 έτη	1.793.640	131.463	1.925.102
πάνω από 5 έτη	1.852.037	44.244	1.896.281
Σύνολο	**3.994.298**	**212.106**	**4.206.404**

14 Λοιπές προβλέψεις

	31.12.2021	31.12.2020
Πρόβλεψη για δικαστική αποζημίωση σε Medoikopolis	0	2.134.734
Πρόβλεψη για δικαστική αποζημίωση σε "ΦΑΙΣΤΟΣ"	0	400.000
Πρόβλεψη για δικαστική αποζημίωση σε "ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ"	2.040.000	2.040.000
Λοιπές προβλέψεις	13.824	13.824
Σύνολο	**4.588.558**	**4.588.558**

Τα ποσά από Medoikopolis και Φαιστός αφορούσαν δικαστικές υποθέσεις επί του οικοπέδου της Εταιρείας στην περιοχή Δουνέικα του Δήμου Αμαλιάδας, το οποίο εκπλειστηριάστηκε μέσα στο 2022, οπότε και διαγράφηκαν οι αντίστοιχες υποχρεώσεις.

15 Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι λοιπές υποχρεώσεις ποσού Ευρώ 69.437 αφορούν σε εγγυήσεις ενοικίων από τις μισθώσεις των επενδυτικών ακινήτων της Λεωφόρου Κηφισίας 124.

16 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Οι υποχρεώσεις της Εταιρείας από την εμπορική της δραστηριότητα είναι ελεύθερες τόκων.

	31.12.2022	31.12.2021
Προμηθευτές	59.895	51.797
Προκαταβολές πελατών	420.101	420.101
Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες	694.158	694.158
Ασφαλιστικές υποχρεώσεις	2.598	2.598
Λοιποί φόροι πληρωτέοι	103.311	76.870
Έξοδα δουλευμένα	0,00	0,00
Λοιπές υποχρεώσεις	19.213	13.857
Σύνολο	**1.299.277**	**1.259.381**

17 Πωλήσεις

Ο Κύκλος Εργασιών της Εταιρείας αφορά στην εκμίσθωση ακινήτων και την παροχή συναφών υπηρεσιών σε τρίτους.

18 Ανάλυση εξόδων ανά κατηγορία

	1.1-31.12.2022	1.1-31.12.2021
Αμοιβές προσωπικού	0	0
Αμοιβές ελεύθερων επαγγελματιών	20.527	45.757
Παροχές τρίτων	107.352	73.395
Φόροι τέλη	91.153	90.480
Διάφορα έξοδα	1.478	1.037
Κόστος πωληθέντων Αποθεμάτων	0	0
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	0	0
Έξοδα προηγουμένων χρήσεων	21.059	26.217
Λοιπά έξοδα	25.885	0
Έκτακτό έξοδο διαγραφής αποθέματος	194.891	0
	462.345	**236.886**

19 Χρηματοοικονομικά έσοδα (έξοδα) – καθαρά

Έσοδα	**1.1-31.12.2022**	**1.1-31.12.2021**
Τόκοι έσοδα	-	-
Σύνολο	**0**	**0**

Έξοδα	**1.1-31.12.2022**	**1.1-31.12.2021**
Τόκοι δανείων	4	6.396
Τόκοι από Χρηματοδοτικές Μισθώσεις	47.020	39.694
Έξοδα τραπεζών	0	0
	47.024	**46.090**
Χρηματοοικονομικά έξοδα καθαρά	**47.024**	**46.090**

20 Φόρος εισοδήματος

Ο Φόρος Εισοδήματος αναλύεται ως εξής:

	1.1-31.12.2022	**1.1-31.12.2021**
Αποτέλεσμα προ φόρου	3.252.873	235.523
Συντελεστές φόρου	22,00%	22,00%
Φόρος	715.632	51.815
Συμψηφισμός με μεταφερόμενες φορολογικές ζημιές	-715.632	-51.815
Σύνολο	**0**	**0**

Οι χρήσεις 2016 έως και 2022 δεν έχουν ελεγχθεί φορολογικά και ως εκ τούτου τα φορολογικά αποτελέσματα των χρήσεων αυτών δεν έχουν καταστεί οριστικά.

21 Συναλλαγές της Εταιρείας με συνδεμένα μέρη

Τα συνδεμένα μέρη της Εταιρείας αναφέρονται στους μετόχους της Εταιρείας καθώς επίσης και με τα μέλη του Δ.Σ. και της Γενικής Διεύθυνσης. Οι συναλλαγές της Εταιρείας με τα άνω μέρη γίνονται με τους συνήθεις όρους της αγοράς.

Οι συναλλαγές με συνδεμένα μέρη (σύμφωνα με το ΔΛΠ 24) παρουσιάζονται στον ακόλουθο πίνακα:

Έσοδα και έξοδα συνδεμένων μερών	**1.1-31.12.2022**	**1.1-31.12.2021**
Έσοδα υπηρεσιών	0	0
Έσοδα από ενοίκια	85.644	85.644
Λοιπά έσοδα	0	876
	85.644	**86.520**
Έξοδα τόκων ενδοεταιρικών δανείων	**0**	**0**
Απαιτήσεις/(Υποχρεώσεις) συνδεμένων μερών		
Απαιτήσεις από συνδεμένα μέρη	322.995	322.995
Υποχρεώσεις προς συνδεμένα μέρη από δάνεια	0	1.994.518
Υποχρεώσεις προς συνδεμένα μέρη - λοιπά	-694.158	-694.158
Σύνολο	**-371.163**	**1.623.355**

Αμοιβές στα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου δεν δόθηκαν στις χρήσεις 2022 και 2021.

22 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις

Η Εταιρεία δεν έχει ανειλημμένες υποχρεώσεις. Η Εταιρεία έχει ενδεχόμενες υποχρεώσεις σε σχέση με τράπεζες, λοιπές εγγυήσεις και άλλα θέματα που προκύπτουν στα πλαίσια της συνήθους δραστηριότητάς της. Δεν αναμένεται να προκύψουν ουσιώδεις επιβαρύνσεις από τις ενδεχόμενες υποχρεώσεις. Επίσης δεν υπάρχουν ανοιχτές νομικές υποθέσεις υπέρ ή κατά της Εταιρείας που μπορεί να επηρεάσουν σημαντικά την χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας σύμφωνα με την Διοίκηση και το νομικό σύμβουλο της Εταιρείας, εκτός της υπόθεσης αντιδικίας με την ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ για την οποία έχει γίνει προβλέψη στα βιβλία της εταιρείας (σημ. 14).

23 Γεγονότα μετά την ημερομηνία σύνταξης των Οικονομικών Καταστάσεων

Δεν υπάρχουν.

Αθήνα, 10 Ιανουαρίου 2023

Ο Διευθύνων Σύμβουλος	Το Μέλος του Δ.Σ	Η Λογίστρια
Ματθαίος Τρούλης Α.Δ.Τ. ΑΒ 634697	Βασίλειος Παχυγιάννης Α.Δ.Τ Χ679682	Νίκη Παπάζογλου Αρ. Αδείας 86172 – Α' Τάξης

VARMA DEVELOPERS
ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου
και
Οικονομικές Καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2022

Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς
όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση

ΟΔΟΣ ΚΑΛΛΙΡΟΗΣ 37, ΑΘΗΝΑ
Α.Φ.Μ.: 099370130 Δ.Ο.Υ.: ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ
Αριθμός Γ.Ε.ΜΗ.: 003510701000

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ 3
Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης 6
Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος 7
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων 8
Κατάσταση Ταμειακών Ροών 9
Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων 10
1 Γενικές πληροφορίες 10
2 Βάση σύνταξης των Οικονομικών Καταστάσεων 10
3 Ακολουθούμενες λογιστικές πολιτικές 11
3.1 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία 11
3.2 Επενδύσεις σε ακίνητα 12
3.3 Μισθώσεις 13
3.4 Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων 14
3.5 Επενδύσεις και άλλα χρηματοοικονομικά στοιχεία 14
3.6 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις 14
3.7 Αποθέματα 15
3.8 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών 15
3.9 Δάνεια 15
3.10 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις 16
3.11 Κόστος δανεισμού 16
3.12 Φόρος εισοδήματος (Τρέχων και Αναβαλλόμενος) 16
3.13 Αναγνώριση εσόδων 17
3.14 Προβλέψεις για κινδύνους και έξοδα, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενες απαιτήσεις 17
3.15 Νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης και μετατροπή ξένων νομισμάτων 17
3.16 Επίδραση νεοεκδοθέντων Λογιστικών Προτύπων και Διερμηνειών 18
4 Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων 22
4.1 Προσδιορισμός των εύλογων αξιών 23
5 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης 23
6 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία 24
7 Επενδύσεις σε ακίνητα 24
8 Αποθέματα 25
9 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις 25
10 Χρηματικά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών 25
11 Μετοχικό κεφάλαιο 26
12 Δάνεια 26
13 Υποχρεώσεις για χρηματοδοτική μίσθωση 26
14 Λοιπές προβλέψεις 27
15 Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις 27
16 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις 27
17 Πωλήσεις 27
18 Ανάλυση εξόδων ανά κατηγορία 27
19 Χρηματοοικονομικά έσοδα (έξοδα) – καθαρά 28
20 Φόρος εισοδήματος 28
21 Συναλλαγές της Εταιρείας με συνδεμένα μέρη 28
22 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις 29
23 Γεγονότα μετά την ημερομηνία σύνταξης των Οικονομικών Καταστάσεων 29

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ VARMA DEVELOPERS ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ 2022 (1.1.2022 - 31.12.2022) ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΕΤΗΣΙΑ ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ

Κύριοι Μέτοχοι,

Έχουμε την τιμή να θέσουμε υπ΄ όψιν σας τις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας για τη χρήση 2022 (περίοδος 1/1/2022 – 31/12/2022).

Η παρούσα Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της VARMA DEVELOPERS ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (η «Εταιρεία»), έχει συνταχθεί με βάση τις διατάξεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018 και αναφέρεται στις Οικονομικές Καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2022 και της χρήσης που έληξε την ημερομηνία αυτή, οι οποίες συντάχθηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), έτσι όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Ο μοναδικός μέτοχος της Εταιρείας είναι η VASIMAR LTD με έδρα την Κύπρο, μοναδικός μέτοχος της οποίας είναι η DRG Development Resort Greece Ltd που εδρεύει στην Κύπρο, το σύνολο των μετοχών της οποίας κατέχεται από τον κ. Ματθαίο Τρούλη.

Βασική δραστηριότητά της Εταιρείας παραμένει η διαχείριση της ανάπτυξης πολυτελών θέρετρων αναψυχής και η μετέπειτα πώλησή τους. Η Εταιρεία επίσης ασχολείται με την παροχή υπηρεσιών προώθησης και παροχής υπηρεσιών μεσιτείας. Στην κλειόμενη χρήση τα έσοδα προέρχονται από την ενοικίαση γραφείων.

Αναλύοντας τα στοιχεία των Οικονομικών Καταστάσεων, της χρήσης που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022, αναφέρουμε τα εξής:

ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΤΗΣ ΧΡΗΣΕΩΣ

Τα έσοδα της Εταιρείας για τη χρήση 2022 ανέρχονται σε 583 χιλιάδες ευρώ, το αποτέλεσμα προ χρηματοοικονομικών εξόδων ανήλθε σε κέρδος ύψους 3.300 χιλιάδες ευρώ και το αποτέλεσμα προ φόρων σε κέρδος ύψους 3.253 χιλιάδες ευρώ.

Η Εταιρεία συμπεριλαμβάνοντας τα σωρευτικά αποτελέσματα των προηγούμενων χρήσεων, συνολικά παραμένει ζημιογόνος λόγω κυρίως του μεγάλου ύψους των τόκων δανείων, σε σχέση με το επίπεδο εργασιών της.

ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ

Η Καθαρή Θέση της Εταιρείας στο τέλος του 2022 ήταν αρνητική και κατά συνέπεια συντρέχουν οι προϋποθέσεις του άρθρου 119 του Ν. 4548/2018. Με βάση τα όσα αναφέρονται κατωτέρω στην ενότητα προοπτικές, η Διοίκηση αναμένει τα Ίδια Κεφάλαια να επανέλθουν στα επόμενα έτη πάνω από τα όρια που ορίζει ο Ν. 4548/2018.

ΒΑΣΙΚΟΙ ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΕΣ

- Η Εταιρεία παρουσίασε ζημία 3.253 χιλιάδες ευρώ στη χρήση 2022 έναντι κέρδους 236 χιλιάδων ευρώ στη χρήση 2021.

- Οι ζημίες προ φόρων τόκων και αποσβέσεων (EBITDA) ανήλθαν σε 3.335 χιλιάδες ευρώ έναντι κερδών317 χιλιάδων ευρώ του 2021.

ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ

Η διαχείριση των χρηματοοικονομικών κινδύνων γίνεται με αποτελεσματικό τρόπο από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας. Σημαντικότεροι κίνδυνοι υπό διαχείριση για την Εταιρεία αναφέρονται στον επιτοκιακό κίνδυνο, λόγω μεγάλης έκθεσης της Εταιρείας στον τραπεζικό δανεισμό αλλά και στον κίνδυνο ρευστότητας όπου αναφέρεται στον κίνδυνο που έχει η Εταιρεία να μην μπορέσει να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της. Αναλυτική αναφορά για τους χρηματοοικονομικούς κινδύνους και τους χρόνους διαχείρισης γίνεται στη Σημείωση 4 επί των Οικονομικών Καταστάσεων.

ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

Δεν υπάρχουν γεγονότα που να έχουν επίδραση στις λειτουργίες της Εταιρείας.

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΑ ΣΥΝΕΧΙΣΗΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΣΤΗΝ ΕΠΟΜΕΝΗ ΧΡΗΣΗ

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας (going concern). Σύμφωνα με την παρούσα χρηματοοικονομική πληροφόρηση, η Εταιρεία εμφάνισε αρνητικά συνολικά Ίδια Κεφάλαια και ως εκ τούτου συντρέχουν οι προϋποθέσεις εφαρμογής των διατάξεων του άρθρου 119 του Ν.4548/2018. Το γεγονός αυτό σε συνδυασμό με άλλες ενδείξεις, που σχετίζονται με τη χρηματοοικονομική κατάσταση, όπως ότι οι βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις υπολείπονται των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων, η πραγματοποίηση αρνητικών αποτελεσμάτων για την τρέχουσα και την προηγούμενη χρήση και η δυσκολία αποπληρωμής των ληξιπρόθεσμων δόσεων δανείων, τα οποία και έχουν καταστεί σε οριστική καθυστέρηση, υποδηλώνουν την ύπαρξη αβεβαιότητας που μπορεί να εγείρει σημαντική αμφιβολία για την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της, συνεξετάσθηκαν από τη Διοίκηση προκειμένου να συνταχθούν οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις με βάση την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας. Για την απόφασή της αυτή, η Διοίκηση έλαβε διαβεβαιώσεις από το Μέτοχο ότι θα συνεχίσει τη υποστήριξή του στην Εταιρεία με κάθε πρόσφορο τρόπο, όπως με εξεύρεση πόρων μέσω μελλοντικών αυξήσεων μετοχικού κεφαλαίου εξ' ιδίων ή από νέους επενδυτές, έτσι ώστε να αποκατασταθεί η κεφαλαιακή της επάρκεια.

ΛΟΙΠΑ ΘΕΜΑΤΑ

Στα ακίνητα της Εταιρείας υπάρχουν εμπράγματα βάρη ύψους ποσού ευρώ 9,6 εκατ.

Η Εταιρεία διατηρεί υποκατάστημα στην περιοχή Κρανιδίου.

Η Εταιρεία δεν διαθέτει συνάλλαγμα.

Οι συναλλαγές με συνδεόμενα μέρη αναφέρονται στη σημείωση 21 επί των Οικονομικών Καταστάσεων.

Αθήνα, 10 Ιανουαρίου 2023

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ



ΜΑΤΘΑΙΟΣ ΤΡΟΥΛΗΣ

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

	Σημ.	31.12.2022	31.12.2021
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ			
Μη Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία			
Ενσώματες ακινητοποιήσεις	6	1.163.006	1.198.430
Επενδύσεις σε ακίνητα	7	3.445.000	11.381.000
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις		13.732	13.732
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		**4.621.738**	**12.593.162**
Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία			
Αποθέματα	8	0	194.891
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	9	739.847	669.777
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	10	6.772	6.772
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		**746.619**	**871.440**
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων		**5.368.357**	**13.464.602**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό κεφάλαιο	11	9.355.345	9.355.345
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	11	5.952.544	5.952.544
Ποσά προοριζόμενα προς αύξηση μετοχικού κεφαλαίου		8	8
Αποτελέσματα εις νέον		-24.531.426	-21.308.873
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**-9.223.529**	**-6.000.977**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμα δάνεια	12		
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτική μίσθωση	13	3.342.222	3.652.235
Λοιπές προβλέψεις	14	2.053.824	4.588.558
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	15	69.436	69.436
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		**5.465.482**	**8.310.229**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Βραχυπρόθεσμο μέρος υποχρεώσεων από χρηματοδοτική μίσθωση	13	304.798	342.062
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	17	1.299.277	1.259.381
Δάνεια πληρωτέα στην επόμενη χρήση	12	1.046.905	1.294.514
Ομολογιακά δάνεια πληρωτέα στην επόμενη χρήση	12	6.475.426	8.259.392
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		**9.126.405**	**11.155.350**
Σύνολο υποχρεώσεων		**14.591.887**	**19.465.578**
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων		**5.368.357**	**13.464.601**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 10 έως 29 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Οικονομικών Καταστάσεων.

Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος

(ποσά σε Ευρώ)	Σημ.	1.1.22- 31.12.22	1.1.21- 31.12.21
Κύκλος εργασιών (καθαρός)	17	583.381	553.923
Μεταβολές αποθεμάτων		0	0
Λοιπά συνήθη έσοδα		0	0
Ιδιοπαραχθέντα πάγια στοιχεία		0	0
Αγορές εμπορευμάτων και υλικών		0	0
Παροχές σε εργαζόμενους		0	0
Αποσβέσεις		-35.424	-35.424
Λοιπά έξοδα και ζημίες	18	-462.345	-236.886
Κέρδη και ζημίες από διάθεση μη κυκλοφορούντων στοιχείων		0	0
Έσοδα συμμετοχών και επενδύσεων		0	0
Λοιπά έσοδα και κέρδη		-3.261.140	0
Κέρδη (ζημίες) προ τόκων και φόρων		**-3.175.528**	**281.613**
Πιστωτικοί τόκοι και συναφή έσοδα			0
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	19	-47.024	-46.090
Κέρδη (ζημίες) προ φόρων		**-3.222.552**	**235.523**
Φόροι Εισοδήματος	20	0	0
Κέρδη (ζημίες) περιόδου μετά από φόρους		**-3.222.552**	**235.523**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 10 έως 29 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Οικονομικών Καταστάσεων.

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

	Μετοχικό κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Ποσά προοριζόμενα για αύξηση κεφαλαίου	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπο, 1 Ιανουαρίου 2021	**9.355.345**	**5.952.544**	**8**	**-21.544.398**	**-6.236.501**
Αποτελέσματα περιόδου	0	0	0	235.523	**235.523**
Υπόλοιπο, 31 Δεκεμβρίου 2021	**9.355.345**	**5.952.544**	**8**	**-21.308.875**	**-6.000.978**
Υπόλοιπο, 1 Ιανουαρίου 2022	**9.355.345**	**5.952.544**	**8**	**-21.308.875**	**-6.000.978**
Αποτελέσματα περιόδου	0	0	0	-3.222.552	**-3.222.552**
Υπόλοιπο, 31 Δεκεμβρίου 2022	**9.355.345**	**5.952.544**	**8**	**-24.531.426**	**-9.223.529**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 10 έως 29 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Οικονομικών Καταστάσεων.

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

(ποσά σε Ευρώ)	1.1-31.12.2022	1.1-31.12.2021
Λειτουργικές Δραστηριότητες		
Κέρδη/(Ζημίες) χρήσης	**3.252.873**	**235.523**
προσαρμογές για:		
Μείον έσοδα ή κέρδη που δεν συνεπάγονται ταμειακή εισροή	-3.105.736	0
Πλέον έξοδα ή ζημιές που δεν συνεπάγονται ταμειακή εκροή	194.891	0
Αποσβέσεις	35.424	35.424
Προβλέψεις		
Χρηματοοικονομικά έξοδα και συναφή έξοδα	4	6.396
Χρηματοοικονομικά έξοδα χρηματοδοτικών μισθώσεων	47.020	39.694
Απομειώσεις στοιχείων ενεργητικού		
Λειτουργικές ροές προ μεταβολών του κεφαλαίου κίνησης	***424.475***	***317.037***
Μεταβολές Κεφαλαίου κίνησης		
Μείωση/(αύξηση) αποθεμάτων	0	0
Μείωση/(αύξηση) πελατών και λοιπών απαιτήσεων	-70.069	29.811
(Μείωση)/ αύξηση προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων	39.896	41.304
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	-4	-6.396
Χρεωστικοί τόκοι χρηματοδοτικών μισθώσεων	-47.020	-39.694
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	**347.278**	**342.062**
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	0	0
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	**0**	**0**
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		
Πληρωμές δανείων	0	0
Εξοφλήσεις υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις	-347.278	-342.063
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	**-347.278**	**-342.063**
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	**0**	**0**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών έναρξης χρήσης	6.772	6.772
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών λήξης χρήσης	**6.772**	**6.772**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 10 έως 29 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Οικονομικών Καταστάσεων.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

1 Γενικές πληροφορίες

Η VARMA DEVELOPERS ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ, ΤΕΧΝΙΚΗ, ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ, ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ, ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ, ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ (η «Εταιρεία») δραστηριοποιείται κυρίως στους κλάδους της ανάπτυξης και διαχείρισης έργων καθ' όλη τη διαδικασία σύλληψης, προγραμματισμού, αδειοδότησης και υλοποίησής τους, καθώς και σε υπηρεσίες σχεδιασμού και υλοποίησης επικοινωνιακής πολιτικής. Η Εταιρεία 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 οδό Καλλιρόης 37, Αθήνα.

Ο μέτοχος της Εταιρείας κατά 100% είναι η VASIMAR LTD.

2 Βάση σύνταξης των Οικονομικών Καταστάσεων

Οι παρούσες Οικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) που έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB) και τις Διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνειών των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Όλα τα αναθεωρημένα ή νεοεκδοθέντα Πρότυπα και Διερμηνείες που έχουν εφαρμογή στην Εταιρεία και είναι σε ισχύ την 1 Ιανουαρίου 2022, ελήφθησαν υπόψη για τη σύνταξη των Οικονομικών Καταστάσεων της τρέχουσας χρήσης στην έκταση που αυτά είναι εφαρμόσιμα.

Οι παρούσες Οικονομικές Καταστάσεις (στο εξής οι «Οικονομικές Καταστάσεις) έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τον κανόνα του ιστορικού κόστους, εκτός από τις Επενδύσεις σε Ακίνητα και τα Ακίνητα που περιλαμβάνονται στα Ενσώματα Πάγια τα οποία αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους.

Η σύνταξη Οικονομικών Καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί τη χρήση λογιστικών εκτιμήσεων και κρίσης από την Διοίκηση κατά την εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών που έχουν υιοθετηθεί. Οι περιοχές που εμπεριέχουν σημαντικό βαθμό κρίσης ή πολυπλοκότητας, ή όπου υποθέσεις και εκτιμήσεις επηρεάζουν σημαντικά τις Οικονομικές Καταστάσεις αναφέρονται στην Σημείωση 5. Οι εκτιμήσεις και οι παραδοχές αυτές αναθεωρούνται σε συνεχή βάση. Ωστόσο υπάρχει μεγάλη πιθανότητα τα πραγματικά μελλοντικά αποτελέσματα να διαφέρουν από τις άνω εκτιμήσεις και παραδοχές.

Τα ποσά στις Οικονομικές Καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ, που αποτελεί το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρείας, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά.

2.1. Παραδοχή της συνέχισης δραστηριότητας της Εταιρείας (Going Concern)

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας (going concern). Σύμφωνα με την παρούσα χρηματοοικονομική πληροφόρηση της 31 Δεκεμβρίου 2022, η Εταιρεία εμφάνισε αρνητικά συνολικά Ίδια Κεφάλαια. Ως εκ τούτου συντρέχουν οι προϋποθέσεις εφαρμογής των διατάξεων του άρθρου 119 του Ν. 4548/2018. Το γεγονός αυτό σε συνδυασμό με άλλες ενδείξεις, που σχετίζονται με τη χρηματοοικονομική κατάσταση, όπως ότι οι βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις υπολείπονται των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων, η πραγματοποίηση αρνητικών αποτελεσμάτων για την τρέχουσα και την προηγούμενη χρήση και η δυσκολία αποπληρωμής των ληξιπρόθεσμων δόσεων δανείων, τα οποία έχουν οριστεί σε καθυστέρηση ,οποία υποδηλώνουν την ύπαρξη αβεβαιότητας που μπορεί να εγείρει σημαντική αμφιβολία για την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της, συνεξετάσθηκαν από τη Διοίκηση προκειμένου να συνταχθούν οι οικονομικές καταστάσεις με βάση την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας.

Συγκεκριμένα, οι Μέτοχοι έχουν την ικανότητα και έχουν εκφράσει τη πρόθεσή τους να στηρίξουν την Εταιρεία με επιπλέον κεφάλαια μέσω μελλοντικών αυξήσεων μετοχικού κεφαλαίου έτσι ώστε να αποκατασταθεί η κεφαλαιακή της επάρκεια. Για τον λόγο αυτό η Διοίκηση της Εταιρείας κατά την τρέχουσα χρήση όπως και τις προηγούμενες χρήσεις υιοθέτησε ως πλέον κατάλληλη την «Αρχή της Επιχειρηματικής Συνέχειας των δραστηριοτήτων της» κατά τη σύνταξη των Οικονομικών Καταστάσεων της 31 Δεκεμβρίου 2022.

3 Ακολουθούμενες λογιστικές πολιτικές

3.1 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία τα οποία περιλαμβάνουν ιδιοχρησιμοποιούμενα οικόπεδα και κτίρια που έχουν αποκτηθεί με χρηματοδοτική μίσθωση αποτιμώνται αρχικά στην εύλογη αξία τους, η οποία στη συνέχεια επαναμετράται για τυχόν μεταβολές της κατά τακτά χρονικά διαστήματα. Οι διαφορές στις εύλογες αξίες καταχωρούνται απ' ευθείας στα Ίδια Κεφάλαια ή στην Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων, αν είναι θετική ή αρνητική αντίστοιχα, λαμβάνοντας υπ΄ όψη και το αποτέλεσμα των προγενέστερων αποτιμήσεων. Τα λοιπά ενσώματα πάγια επιμετρώνται στο κόστος κτήσεως μείον σωρευμένες αποσβέσεις και τυχόν απομείωση. Το κόστος κτήσεως περιλαμβάνει όλες τις άμεσα επιρριπτέες δαπάνες για την απόκτηση των παγίων στοιχείων. Στα λοιπά ενσώματα πάγια περιλαμβάνονται και αγορές λογισμικού οι οποίες δεν ταξινομούνται ως ασώματες ακινητοποιήσεις λόγω μη σημαντικότητας.

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. Η εκτίμηση της εύλογης αξίας διενεργείται από ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Διεθνή Επιτροπή Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

Μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται σε επαύξηση της λογιστικής αξίας των ενσωμάτων παγίων ή ως ξεχωριστό πάγιο μόνον εάν είναι πιθανό τα μελλοντικά οικονομικά οφέλη να εισρεύσουν στην Εταιρεία και το κόστος τους μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στα αποτελέσματα όταν πραγματοποιείται. Οι αποσβέσεις των στοιχείων των ενσώματων παγίων υπολογίζονται με τη σταθερή μέθοδο μέσα στην ωφέλιμη ζωή τους που έχει ως εξής:

- Ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα:	25 έτη
- Λοιπός κινητός εξοπλισμός:	5 - 7 έτη

Ακίνητα που είναι στη φάση της κατασκευής δεν αποσβένονται. Η αξία των οικοπέδων δεν αποσβένεται.

Η αποτίμηση του ακινήτου με βάση την εύλογη αξία τους πραγματοποιείται ανά τρία έως πέντε έτη εκτός αν κρίνεται ότι υπάρχει μεγάλη μεταβλητότητα στις τιμές των ακινήτων.

Η αποτίμηση των ακινήτων στον ισολογισμό της 31 Δεκεμβρίου 2022 βασίζεται στην εκτίμηση που έχει πραγματοποιηθεί από τον διεθνή οίκο εκτιμητών American Appraisal με ημερομηνία αναφοράς την 31 Δεκεμβρίου 2014. Πρόκειται για ένα γνωστό και αξιόπιστο οίκο εκτιμητών που συγκαταλέγεται μεταξύ των κορυφαίων οίκων εκτιμητών παγκοσμίως. Το τοπικό γραφείο της Αθήνας που διεξήγαγε την εκτίμηση της εύλογης αξίας κατέχει την απαιτούμενη για αποτιμήσεις ακινήτων εμπειρία που έχει αποκτηθεί από αντίστοιχες εκτιμήσεις ακινήτων για λογαριασμό άλλων Ελληνικών εταιρειών. Η διοίκηση εκτιμά ότι οι συνθήκες της αγοράς δεν έχουν μεταβληθεί σημαντικά και όποιες μικρές μεταβολές δεν επηρεάζουν σημαντικά την αποτίμηση αυτών στις οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας, για τον λόγο αυτό δεν προέβη σε πιο πρόσφατη εκτίμηση.

Η έκθεση αποτίμησης εκφράζει την γνώμη του εκτιμητή σχετικά με την εύλογη αξία του ακινήτου όπως αυτή προσδιορίζεται με βάση δόκιμες και κατάλληλες ελεγκτικές μεθόδους και πρότυπα. Οι μέθοδοι που χρησιμοποιούνται είναι η Μέθοδος του κεφαλαιοποιούμενου εισοδήματος και η Μέθοδος των συγκριτικών στοιχείων της αγοράς.

Ο προσδιορισμός αυτός της εύλογης αξίας είναι συνεπής με τα σχετικά πρότυπα περί εύλογης αξίας όπως αυτά περιλαμβάνονται στα Διεθνή Πρότυπα της Ελεγκτικής και τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.

3.2 Επενδύσεις σε ακίνητα

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

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης. Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται σε εύλογη αξία η οποία υπολογίζεται σε τακτά χρονικά διαστήματα, εκτός αν υπάρχουν ενδείξεις για μεγάλη μεταβλητότητα στις τιμές των ακινήτων και των μισθωμάτων, οπότε υπολογίζεται για την περίσταση κατά την ημερομηνία του εκάστοτε ισολογισμού. Μεταβολές στις εύλογες αξίες καταχωρούνται στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος.

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. Η εκτίμηση της εύλογης αξίας διενεργείται από ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Διεθνή Επιτροπή Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

Η αποτίμηση των επενδυτικών ακινήτων στον ισολογισμό της 31 Δεκεμβρίου 2022 βασίζεται στην εκτίμηση που έχει πραγματοποιηθεί από τον διεθνή οίκο εκτιμητών American Appraisal με ημερομηνία αναφοράς την 31 Δεκεμβρίου 2014. Πρόκειται για ένα γνωστό και αξιόπιστο οίκο εκτιμητών που συγκαταλέγεται μεταξύ των κορυφαίων οίκων εκτιμητών παγκοσμίως. Το τοπικό γραφείο της Αθήνας που διεξήγαγε την εκτίμηση της εύλογης αξίας κατέχει την απαιτούμενη για αποτιμήσεις ακινήτων εμπειρία που έχει αποκτηθεί από αντίστοιχες εκτιμήσεις ακινήτων για λογαριασμό άλλων Ελληνικών εταιρειών. Η διοίκηση εκτιμά ότι οι συνθήκες της αγοράς δεν έχουν μεταβληθεί σημαντικά και όποιες μικρές μεταβολές δεν επηρεάζουν σημαντικά την αποτίμηση αυτών στις οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας, για τον λόγο αυτό δεν προέβη σε πιο πρόσφατη εκτίμηση

Οι επενδύσεις σε ακίνητα που αξιοποιούνται περαιτέρω για συνεχιζόμενη χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα, ή για τα οποία η αγορά έχει εξελιχθεί σε λιγότερο ενεργή, συνεχίζουν να αποτιμώνται στην εύλογη αξία.

Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα απεικονίζει, μεταξύ άλλων, έσοδα από ενοίκια υφιστάμενων μισθώσεων και παραδοχές σχετικά με τα έσοδα από ενοίκια από μελλοντικές μισθώσεις, υπό το φως των τρεχουσών συνθηκών που ισχύουν στην αγορά.

Η εύλογη αξία επίσης αντικατοπτρίζει, σε παρόμοια βάση, οποιαδήποτε ταμειακή εκροή (συμπεριλαμβανομένων πληρωμών ενοικίων και άλλων εκροών) που θα ήταν αναμενόμενη, από κάθε ακίνητο. Ορισμένες από αυτές τις εκροές αναγνωρίζονται ως υποχρέωση, ενώ άλλες εκροές, συμπεριλαμβανομένων ενδεχομένων πληρωμών ενοικίων, δεν αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις.

Για σκοπούς συντηρητικότητας η μέθοδος που συνήθως επιλέγεται για την αποτίμηση των ακινήτων της Εταιρείας λαμβάνει υπόψη της τόσο αγοραίες τιμές (τρέχουσες αξίες ακινήτων) με βάση τις συγκριτικές αξίες όσο και την εύλογη αξία που προκύπτει από την μέθοδο προεξόφλησης ταμειακών ροών. Η βαρύτητα μεταξύ των δυο μεθόδων ή λοιπές αλλαγές επί της μεθοδολογίας επιλέγονται με επαγγελματικά κριτήρια από τον ανεξάρτητο εκτιμητή, ανάλογα με τις συνθήκες της αγοράς.

Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στην 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.

3.3 Μισθώσεις

(α) Εταιρεία ως μισθωτής – λειτουργικές μισθώσεις

Μισθώσεις όπου ουσιωδώς οι κίνδυνοι και ανταμοιβές της ιδιοκτησίας διατηρούνται από τον εκμισθωτή ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Τα έξοδα των λειτουργικών μισθώσεων αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος χρήσης αναλογικά κατά τη διάρκεια της μίσθωσης και περιλαμβάνουν τυχόν κόστος αποκατάστασης του ακινήτου εφόσον αυτό προβλέπεται από τη σύμβαση μίσθωσης.

(β) Εταιρεία ως μισθωτής – χρηματοδοτικές μισθώσεις

Τα περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται στα πλαίσια μίας χρηματοδοτικής μίσθωσης, στην οποία η Εταιρεία λειτουργεί ως μισθωτής, αναγνωρίζονται ως περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας. Η αρχική αναγνώριση γίνεται στην εύλογη αξία τους ή εφ' όσον αυτή είναι μικρότερη, στην παρούσα αξία των ελάχιστων καταβολών μισθωμάτων της σχετικής σύμβασης, όπως αυτές έχουν οριστεί κατά την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης. Η αντίστοιχη υποχρέωση προς τον εκμισθωτή συμπεριλαμβάνεται στην χρηματοοικονομική θέση και εμφανίζεται ως υποχρέωση από χρηματοδοτική μίσθωση.

Οι καταβολές μισθωμάτων διαχωρίζονται σε κόστος χρηματοδότησης και σε μείωση της υποχρέωσης της μίσθωσης έτσι ώστε να επιτευχθεί μία σταθερή, περιοδική επιβάρυνση από τόκους στο εναπομένον υπόλοιπο της υποχρέωσης. Το κόστος χρηματοδότησης επιβαρύνει απευθείας τα αποτελέσματα εκτός εάν μπορεί να κεφαλαιοποιηθεί σε περιπτώσεις παγίων όπως προβλέπεται από τα σχετικά ΔΠΧΑ. Τα κεφαλαιοποιηθέντα μισθωμένα πάγια αποσβένονται με βάση τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής τους ενώ κατά τακτά χρονικά διαστήματα επιμετρούνται στην εύλογη αξία με βάση ανεξάρτητους εκτιμητές.

Η Εταιρεία έχει συνάψει χρηματοδοτική μίσθωση ως μισθωτής για τα κεντρικά γραφεία της Εταιρείας. Η λήξη της μίσθωσης είναι την 25/11/2032 και τα ακίνητα θα περιέλθουν στην κατοχή της εταιρείας. Τα μισθωμένα ακίνητα αποσβένονται στα 18 έτη.

(γ) Εταιρεία ως εκμισθωτής – λειτουργικές μισθώσεις

Στις περιπτώσεις λειτουργικών μισθώσεων, που η Εταιρεία λειτουργεί ως εκμισθωτής, το μισθωμένο πάγιο παρακολουθείται ως στοιχείο ενεργητικού. Το ποσό των μισθωμάτων, που αντιστοιχούν στη χρήση του μισθωμένου παγίου, αναγνωρίζεται ως έσοδο, με τη μέθοδο του δουλευμένου.

3.4 Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων

Τα περιουσιακά στοιχεία που αποσβένονται, υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία τους δε θα ανακτηθεί. Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη αξία μεταξύ εύλογης αξίας πώλησης του περιουσιακού στοιχείου ή της μονάδας δημιουργίας ταμειακών ροών μειωμένης με το απαιτούμενο για την πώληση κόστος και αξίας λόγω χρήσης.

Η ανακτήσιμη αξία προσδιορίζεται σε επίπεδο εξατομικευμένου περιουσιακού στοιχείου εκτός εάν το περιουσιακό στοιχείο αυτό δεν παράγει ταμειακές εισροές οι οποίες να είναι ανεξάρτητες από αυτές άλλων περιουσιακών στοιχείων ή ομάδας περιουσιακών στοιχείων. Όταν η λογιστική αξία ενός περιουσιακού στοιχείου υπερβαίνει το ανακτήσιμο ποσό του, τότε θεωρείται ότι η αξία του έχει απομειωθεί και προσαρμόζεται στο ύψος του ανακτήσιμου ποσού του. Η αξία λόγω χρήσης υπολογίζεται ως η παρούσα αξία των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών χρησιμοποιώντας ένα προ φόρου επιτόκιο προεξόφλησης το οποίο αντανακλά τρέχουσες εκτιμήσεις της χρονικής αξίας του χρήματος και τους κινδύνους που σχετίζονται με το συγκεκριμένο περιουσιακό στοιχείο. Η εύλογη αξία πώλησης (μετά την αφαίρεση των εξόδων πώλησης) προσδιορίζεται βάσει της, κατά περίπτωση, εφαρμογής ενός μοντέλου αποτίμησης. Οι ζημίες απομείωσης από συνεχιζόμενη λειτουργία αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης. Σε κάθε ημερομηνία Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης εξετάζεται το κατά πόσο ζημίες απομείωσης που είχαν αναγνωριστεί στο παρελθόν υφίστανται πλέον ή έχουν μειωθεί. Εάν υπάρχουν τέτοιες ενδείξεις, πραγματοποιείται επαναπροσδιορισμός του ανακτήσιμου ποσού του περιουσιακού στοιχείου. Ζημίες απομείωσης οι οποίες έχουν αναγνωριστεί στο παρελθόν, αντιλογίζονται μόνο σε περίπτωση όπου υπάρχουν αλλαγές στις εκτιμήσεις που χρησιμοποιήθηκαν για τον προσδιορισμό του ανακτήσιμου ποσού από την αναγνώριση της τελευταίας ζημίας απομείωσης.

Το αυξημένο υπόλοιπο του περιουσιακού στοιχείου που προκύπτει από τον αντιλογισμό της ζημίας απομείωσης, δεν μπορεί να υπερβαίνει το υπόλοιπο που θα είχε προσδιοριστεί (μείον αποσβέσεις), εάν η ζημία απομείωσης δεν είχε αναγνωριστεί στο παρελθόν. Ο αντιλογισμός της απομείωσης αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης εκτός εάν το συγκεκριμένο περιουσιακό στοιχείο αποτιμάται σε εύλογες αξίες, οπότε ο αντιλογισμός αντιμετωπίζεται ως αύξηση της ήδη αναγνωρισμένης υπεραξίας ενώ μετά τον αντιλογισμό, οι αποσβέσεις του συγκεκριμένου περιουσιακού στοιχείου προσαρμόζονται ώστε το αναθεωρημένο υπόλοιπο (μείον την υπολειμματική αξία) να επιμεριστεί ισόποσα στο μέλλον βάσει της υπολειπόμενης ωφέλιμης ζωής του περιουσιακού στοιχείου.

3.5 Επενδύσεις και άλλα χρηματοοικονομικά στοιχεία

Το σύνολο των χρηματοοικονομικών μέσων αφορούν στοιχεία που αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος. Η Διοίκηση προσδιορίζει την ταξινόμηση κατά την αρχική αναγνώριση και επανεξετάζει την ταξινόμηση σε κάθε ημερομηνία δημοσίευσης. Η Εταιρεία δεν κατέχει παράγωγα.

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του Ενεργητικού ταξινομούνται στην κατηγορία δάνεια και απαιτήσεις τα οποία αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου και περιλαμβάνει τους πελάτες και λοιπές απαιτήσεις καθώς και τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών.

3.6 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

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. Οι κατηγορίες περιλαμβάνουν α) απαιτήσεις από τρίτα μέρη (χονδρικές πωλήσεις), β) απαιτήσεις από τρίτα μέρη (λιανικές πωλήσεις), γ) ενδοομιλικές απαιτήσεις, δ) απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο, ε) απαιτήσεις από προκαταβολές σε προμηθευτές, στ) έσοδα χρήσεως εισπρακτέα. Οι απαιτήσεις έναντι πωλήσεων σε τρίτα μέρη, χονδρικές και λιανικές, εισπράττονται στο σύνολό τους με σχεδόν μηδενικό κίνδυνο αθέτησης κατά τα τελευταία χρόνια.

Η Εταιρεία έχει χρησιμοποιήσει την εξαίρεση του ΔΠΧΑ 9 και δεν έχει αναπροσαρμόσει τις προηγούμενες περιόδους αναφορικά με τις απαιτήσεις κατάταξης και επιμέτρησης του Προτύπου (συμπεριλαμβανομένων της απομείωσης).

3.7 Αποθέματα

Τα αποθέματα αποτιμώνται στη χαμηλότερη αξία μεταξύ του κόστους κτήσης ή παραγωγής τους και της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας. Το κόστος κτήσης υπολογίζεται με τη μέθοδο της μέσης τιμής, ενώ η διαφορά με τη ρευστοποιήσιμη αξία καταχωρείται στην Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων.

Οικόπεδα και κτίσματα για τα οποία λαμβάνονται άδειες οικοδομής και αποφασίζεται η εκκίνηση κατασκευής, με σκοπό την μελλοντική πώληση, ταξινομούνται ως αποθέματα, στην τρέχουσα αξία κατά την ημερομηνία ταξινόμησης. Η μεταγενέστερη επιμέτρηση γίνεται στην χαμηλότερη αξία μεταξύ κόστους και καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας. Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία εκτιμάται με βάση τις τρέχουσες τιμές πώλησης των αποθεμάτων στα πλαίσια της συνήθους δραστηριότητας αφαιρουμένου του κόστους ολοκλήρωσης, όπου συντρέχει περίπτωση, και των τυχόν εξόδων πώλησης. Διαγραφές και ζημίες απομείωσης αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα της χρήσης που προκύπτουν. Το κόστος των ακινήτων που εκμισθώνονται με χρονομεριστική μίσθωση αναγνωρίζεται ως κόστος πωληθέντων, ενώ το αντίτιμο ως έσοδο στον κύκλο εργασιών.

3.8 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών περιλαμβάνουν τα μετρητά, τις καταθέσεις όψεως και τις προθεσμιακές καταθέσεις έως τριών μηνών. Η αποτίμηση των στοιχείων αυτών γίνεται στο αναπόσβεστο κόστος.

3.9 Δάνεια

Τα δάνεια καταχωρούνται αρχικά στο κόστος, το οποίο αντανακλά την εύλογη αξία του ληφθέντος ποσού, μειωμένο με τα τυχόν άμεσα έξοδα για την πραγματοποίηση της συναλλαγής. Μεταγενέστερα

αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Τυχόν διαφορά μεταξύ του εισπραχθέντος ποσού (καθαρό από σχετικά έξοδα) και της αξίας εξόφλησης αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα κατά την διάρκεια του δανεισμού βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

Τα δάνεια ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις εκτός εάν η Εταιρεία έχει το δικαίωμα να αναβάλει την εξόφληση της υποχρέωσης για τουλάχιστον 12 μήνες από την ημερομηνία της Χρηματοοικονομικής Θέσης.

3.10 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Στην κατηγορία αυτή εντάσσονται κυρίως οι συμβατικές υποχρεώσεις προς τρίτους και υποχρεώσεις προς το Δημόσιο. Η αρχική καταχώρηση γίνεται στην εύλογη αξία της υποχρέωσης και μεταγενέστερα στο αναπόσβεστο κόστος. Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις εκτός εάν η Εταιρεία έχει το δικαίωμα να αναβάλει την εξόφληση της υποχρέωσης για τουλάχιστον 12 μήνες από την ημερομηνία της αναφοράς.

3.11 Κόστος δανεισμού

Τα κόστη δανεισμού καταχωρούνται στα αποτελέσματα με την πραγματοποίησή τους με βάση τις σχετικές συμβάσεις με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Το κόστος δανεισμού που αφορά κατασκευαστική περίοδο δεν κεφαλαιοποιείται λόγω της αποτίμησης του περιουσιακού στοιχείου σε τρέχουσες αξίες.

3.12 Φόρος εισοδήματος (Τρέχων και Αναβαλλόμενος)

Τρέχων φόρος εισοδήματος

Η δαπάνη για τρέχοντα φόρο εισοδήματος περιλαμβάνει το φόρο εισοδήματος που προκύπτει βάσει των κερδών της Εταιρείας όπως αναμορφώνονται στις φορολογικές δηλώσεις καθώς και προβλέψεις για πρόσθετους φόρους και προσαυξήσεις για ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις, και υπολογίζεται σύμφωνα με τους θεσμοθετημένους ή ουσιαστικά θεσμοθετημένους φορολογικούς συντελεστές κατά την ημερομηνία κατάρτισης της Χρηματοοικονομικής Θέσης.

Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος υπολογίζεται χρησιμοποιώντας τη μέθοδο της υποχρέωσης σε όλες τις προσωρινές διαφορές κατά την ημερομηνία σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων μεταξύ της φορολογικής βάσης και της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων. Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται για όλες τις φορολογητέες προσωρινές διαφορές εκτός εάν η υποχρέωση για αναβαλλόμενους φόρους εισοδήματος προκύπτει από την αρχική αναγνώριση υπεραξίας ή την αρχική αναγνώριση ενός στοιχείου του Ενεργητικού ή Υποχρεώσεων σε μία συναλλαγή, η οποία δεν είναι συνένωση εταιρειών και κατά την στιγμή της συναλλαγής δεν επηρεάζει ούτε το λογιστικό κέρδος ούτε το φορολογητέο κέρδος ή ζημία.

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται για όλες τις εκπιπτόμενες προσωρινές διαφορές και μεταφερόμενες φορολογικές απαιτήσεις και φορολογικές ζημίες, στο βαθμό που είναι πιθανό ότι θα υπάρχει διαθέσιμο φορολογητέο κέρδος το οποίο θα χρησιμοποιηθεί έναντι των εκπιπτόμενων προσωρινών διαφορών και των μεταφερόμενων αχρησιμοποίητων φορολογικών απαιτήσεων και των αχρησιμοποίητων φορολογικών ζημιών. Δεν αναγνωρίζεται αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση στην περίπτωση που αυτή προκύπτει από την αρχική αναγνώριση στοιχείου του Ενεργητικού ή των Υποχρεώσεων σε μια συναλλαγή που δεν αποτελεί συνένωση εταιρειών και τη στιγμή της συναλλαγής δεν επηρεάζει ούτε το λογιστικό κέρδος ούτε το φορολογητέο κέρδος ή ζημία. Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις επανεκτιμώνται σε κάθε ημερομηνία κατάρτισης της Χρηματοοικονομικής Θέσης και μειώνονται στο βαθμό που δε θεωρείται πιθανό ότι θα υπάρξουν αρκετά φορολογητέα κέρδη

έναντι των οποίων μέρος ή το σύνολο των απαιτήσεων από αναβαλλόμενους φόρους εισοδήματος μπορεί να χρησιμοποιηθεί.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις υπολογίζονται με βάση τους φορολογικούς συντελεστές που αναμένεται να είναι σε ισχύ τη χρήση που η απαίτηση θα ανακτηθεί ή η υποχρέωση θα τακτοποιηθεί, και βασίζονται στους φορολογικούς συντελεστές (και φορολογικούς νόμους) που είναι σε ισχύ ή έχουν θεσμοθετηθεί κατά την ημερομηνία της Χρηματοοικονομικής Θέσης. Ο φόρος εισοδήματος που σχετίζεται με στοιχεία τα οποία έχουν αναγνωρισθεί απ' ευθείας στα λοιπά συνολικά εισοδήματα καταχωρείται απ' ευθείας στα λοιπά συνολικά εισοδήματα και όχι στην Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων.

3.13 Αναγνώριση εσόδων

Τα έσοδα λογίζονται μόνο όταν πιθανολογείται ότι τα οικονομικά οφέλη που συνδέονται με τη συναλλαγή θα εισρεύσουν στην επιχείρηση.

Τα Έσοδα περιλαμβάνουν έσοδα από αμοιβές συμβουλευτικών υπηρεσιών, υπηρεσιών κατασκευής και από υπεκμίσθωση του ακινήτου επί της Λ. Κηφισίας 124.

Τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών, των υπηρεσιών κατασκευής και την μίσθωση ακινήτου λογίζονται την περίοδο που παρέχονται οι υπηρεσίες, με βάση υπογραφείσες συμβάσεις και συμφωνητικά μίσθωσης. Τα έσοδα από τις λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται με την ευθεία μέθοδο καθ' όλη τη διάρκεια της μισθώσεως.

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

Η Εταιρεία αναγνωρίζει προβλέψεις στις οικονομικές της καταστάσεις για τις τρέχουσες υποχρεώσεις που προκύπτουν από γεγονότα που έχουν συμβεί και είναι βέβαιο ότι η τακτοποίησή τους θα δημιουργήσει εκροή το ύψος της οποίας μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα. Οι σχηματισμένες προβλέψεις επί των επισφαλών απαιτήσεων και των επιδίκων υποθέσεων επαναξιολογούνται και αναθεωρούνται σε κάθε ημερομηνία σύνταξης Οικονομικών Καταστάσεων. Οι εν λόγω προβλέψεις μειώνονται με τα ποσά που καταβάλλονται για το διακανονισμό των συγκεκριμένων υποχρεώσεων.

Οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις δεν αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται σε αυτές, εκτός αν η πιθανότητα εκροής χρηματοοικονομικών πόρων είναι απομακρυσμένη. Οι ενδεχόμενες απαιτήσεις δεν αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται σε αυτές αν η πιθανότητα εισροής χρηματοοικονομικών πόρων είναι πιθανή. Προβλέψεις για μελλοντικές λειτουργικές ζημίες δεν αναγνωρίζονται.

Η Εταιρεία αναγνώρισε κατά τα προηγούμενα έτη πρόβλεψη ποσού 1,9 εκατ. ευρώ σε συνέχεια της επίδοσης της με αριθμό 83/2015 Διαιτητικής απόφασης του Διαιτητικού Δικαστηρίου του Εφετείου Αθηνών με την οποία υποχρεώνει την Εταιρεία να καταβάλλει το προαναφερθέν ποσό προς την εταιρεία Medoikopolis AE.

3.15 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 Συνολικών Εισοδημάτων.

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.

3.16 Επίδραση νεοεκδοθέντων Λογιστικών Προτύπων και Διερμηνειών

Οι αρχές που παρουσιάζονται παρακάτω έχουν εφαρμοστεί σύμφωνα με τα νέα και τροποποιημένα πρότυπα και διερμηνείες, όπως εκδόθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB) και εγκρίθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ), και ισχύουν από τη 1η Ιανουάριου 2022:

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση

ΔΠΧΑ 3 Συνενώσεις Επιχειρήσεων, ΔΛΠ 16 Ενσώματες Ακινητοποιήσεις, IAS 37 Προβλέψεις, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία και Ετήσιες Αναβαθμίσεις 2018-2020 ΔΠΧΑ (Τροποποιήσεις)
Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Το ΣΔΛΠ εξέδωσε, περιορισμένου πεδίου, τροποποιήσεις σε πρότυπα, ως κατωτέρω:

- **ΔΠΧΑ 3** Συνενώσεις Επιχειρήσεων: οι τροποποιήσεις επικαιροποιούν μία παραπομπή του ΔΠΧΑ 3 στην προηγούμενη έκδοση του Εννοιολογικού Πλαισίου του ΣΔΛΠ για Χρηματοοικονομικές Αναφορές, στην τρέχουσα έκδοση που εκδόθηκε το 2018, χωρίς σημαντικές αλλαγές στις λογιστικές απαιτήσεις του προτύπου για συνενώσεις επιχειρήσεων.
- **ΔΛΠ 16** Ενσώματες Ακινητοποιήσεις: οι τροποποιήσεις απαγορεύουν τη μείωση του κόστους των ενσώματων ακινητοποιήσεων με ποσά που λαμβάνονται από την πώληση στοιχείων που παράγονται ενώ η εταιρεία προετοιμάζει το περιουσιακό στοιχείο στην τοποθεσία και την κατάσταση που απαιτείται για τη λειτουργία που έχει προσδιορίσει η διοίκηση. Τα έσοδα από τις πωλήσεις και το σχετικό κόστος αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα.
- **ΔΛΠ 37** Προβλέψεις, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία: οι τροποποιήσεις προσδιορίζουν τις δαπάνες εκπλήρωσης μιας σύμβασης, στο πλαίσιο της αξιολόγησης της σύμβασης εάν είναι επαχθής, οι οποίες περιλαμβάνουν τα επαυξητικά κόστη και έναν επιμερισμό από άλλα κόστη που σχετίζονται άμεσα με την εκπλήρωση της σύμβασης.
- Μικρές τροποποιήσεις διενεργήθηκαν στις **Ετήσιες Αναβαθμίσεις 2018-2020** στα πρότυπα **ΔΠΧΑ 1-** Πρώτη Εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, στο **ΔΠΧΑ 9-** Χρηματοοικονομικά Μέσα, στο ΔΠΛ 41-Γεωργία και στα ενδεικτικά παραδείγματα που συνοδεύουν το ΔΠΧΑ 16-Μισθώσεις.

Η υιοθέτηση των ανωτέρω τροποποιήσεων δεν είχε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

- **ΔΠΧΑ 16 Μισθώσεις-Εκπτώσεις ενοικίου που σχετίζονται με τον COVID-19 μετά την 30η Ιουνίου 2021 (Τροποποιήσεις)**

Η Τροποποίηση εφαρμόζεται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Απριλίου 2021, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή, συμπεριλαμβανομένων των οικονομικών καταστάσεων που δεν έχουν ακόμη εγκριθεί για έκδοση κατά την 31η Μαρτίου 2021. Τον Μάρτιο του 2021, το ΣΔΛΠ τροποποίησε τους όρους της πρακτικής διευκόλυνσης που παρέχεται στον μισθωτή να αντιμετωπίσει λογιστικά οποιαδήποτε αλλαγή ή έκπτωση επί μισθωμάτων ως συνέπεια του Covid-19, εάν η αλλαγή ή έκπτωση δεν θεωρείτο τροποποίηση της μίσθωσης. Με βάση την τροποποίηση, η πρακτική διευκόλυνση εφαρμόζεται για μειώσεις σε πληρωμές μισθωμάτων και επηρεάζει πληρωμές που οφείλονται την ή πριν από την 30η Ιουνίου 2022, εφόσον πληρούνται οι υπόλοιπες προϋποθέσεις της πρακτικής διευκόλυνσης.

Η υιοθέτηση των ανωτέρω δεν είχε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

- **ΔΠΧΑ 17: Ασφαλιστήρια Συμβόλαια**

Το πρότυπο εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2023, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή υπό την προϋπόθεση ότι η οικονομική οντότητα εφαρμόζει το ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα κατά ή πριν από την ημερομηνία που θα εφαρμόσει για πρώτη φορά το ΔΠΧΑ 17. Το νέο πρότυπο καλύπτει την αναγνώριση, την επιμέτρηση, την παρουσίαση και τις απαραίτητες γνωστοποιήσεις όλων των τύπων ασφαλιστηρίων συμβολαίων, καθώς και ορισμένων εγγυήσεων και χρηματοοικονομικών μέσων με χαρακτηριστικά προαιρετικής συμμετοχής. Η Εταιρεία δεν εκδίδει συμβόλαια στο πεδίο εφαρμογής του ΔΠΧΑ 17, επομένως η εφαρμογή του προτύπου δεν έχει επίδραση στη χρηματοοικονομική απόδοση, τη χρηματοοικονομική θέση ή τις ταμειακές ροές της Εταιρείας.

- **ΔΠΧΑ 17: Ασφαλιστήρια Συμβόλαια**

Το πρότυπο εφαρμόζεται, για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2023, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή υπό την προϋπόθεση ότι η οικονομική οντότητα εφαρμόζει το ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα κατά ή πριν από την ημερομηνία που θα εφαρμόσει για πρώτη φορά το ΔΠΧΑ 17.

Το ΔΠΧΑ 17 παρέχει ένα λογιστικό μοντέλο για ασφαλιστήρια συμβόλαια που βελτιώνει τη χρησιμότητα και τη συνέπεια για τις ασφαλιστικές εταιρείες, και καθορίζει τις απαιτήσεις αναφορικά την αναγνώριση, επιμέτρηση, παρουσίαση και γνωστοποίηση όλων των τύπων ασφαλιστήριων συμβολαίων, καθώς και ορισμένων εγγυήσεων και χρηματοοικονομικών μέσων με χαρακτηριστικά προαιρετικής συμμετοχής. Το λογιστικό μοντέλο συμπληρώνεται από την προσέγγιση της μεταβλητής αμοιβής για ασφαλιστήρια συμβόλαια με χαρακτηριστικά άμεσης συμμετοχής και μια απλοποιημένη προσέγγιση (προσέγγιση κατανομής ασφαλίστρων) κυρίως για ασφαλιστήρια συμβόλαια βραχυπρόθεσμης διάρκειας.

Τα κύρια χαρακτηριστικά του νέου λογιστικού μοντέλου περιλαμβάνουν την επιμέτρηση της παρούσας αξίας των μελλοντικών ταμειακών ροών, ενσωματώνοντας μια προσαρμογή του μη χρηματοοικονομικού κινδύνου και διενεργείται σε κάθε περίοδο αναφοράς (ταμειακές ροές εκπλήρωσης). Επίσης, το μοντέλο περιλαμβάνει ένα συμβατικό περιθώριο κέρδους υπηρεσιών που είναι ίσο και αντίθετο με το κέρδος της πρώτης ημέρας αν υφίσταται, σε σχέση με τον υπολογισμό των ταμειακών ροών εκπλήρωσης μιας ομάδας ασφαλιστήριων συμβολαίων. Το κέρδος αυτό αντιπροσωπεύει το μη δεδουλευμένο κέρδος των ασφαλιστήριων συμβολαίων που θα αναγνωριστεί στην κατάσταση αποτελεσμάτων με βάση τις υπηρεσίες που παρέχονται κατά τη διάρκεια της περιόδου κάλυψης. Ορισμένες αλλαγές στην αναμενόμενη παρούσα αξία των μελλοντικών ταμειακών ροών προσαρμόζονται έναντι του συμβατικού περιθωρίου κέρδους υπηρεσιών και αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων κατά την εναπομένουσα περίοδο κάλυψης. Τα ποσά που καταβάλλονται σε έναν ασφαλιζόμενο σε όλες τις περιστάσεις, ανεξάρτητα από το αν υπάρχει ασφαλιστικό συμβάν (μη διακριτά επενδυτικά στοιχεία) δεν παρουσιάζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων αλλά αναγνωρίζονται απευθείας στην κατάσταση οικονομικής θέσης.

Περαιτέρω, η παρουσίαση των εσόδων ασφάλισης και των δαπανών υπηρεσιών ασφάλισης στην κατάσταση συνολικών εσόδων πραγματοποιείται βάσει των υπηρεσιών που παρέχονται κατά τη διάρκεια της περιόδου. Τα αποτελέσματα των υπηρεσιών ασφάλισης (πραγματοποιηθέντα έσοδα μείον συμβατικές απαιτήσεις) παρουσιάζονται χωριστά από τα χρηματοοικονομικά έσοδα ή δαπάνες ασφάλισης. Οι λογιστικές αξίες των χαρτοφυλακίων ασφαλιστήριων συμβολαίων που εκδίδονται και αποτελούν περιουσιακά στοιχεία και εκείνων τα οποία αποτελούν υποχρεώσεις, θα πρέπει να παρουσιάζονται χωριστά στην κατάσταση οικονομική θέσης, με την ίδια απαίτηση να ισχύει και για τα χαρτοφυλάκια συμβολαίων αντασφάλισης. Τέλος, το ΔΠΧΑ 17 απαιτεί εκτεταμένες γνωστοποιήσεις για την παροχή πληροφοριών σχετικά με τα ποσά που αναγνωρίζονται από τα ασφαλιστήρια συμβόλαια και για τη φύση και το μέγεθος των κινδύνων που προκύπτουν από αυτά τα ασφαλιστήρια συμβόλαια. Σχετικά με τη μετάβαση στο ΔΠΧΑ 17, το ΣΔΛΠ αποφάσισε την αναδρομική προσέγγιση για την εκτίμηση του συμβατικού περιθωρίου κέρδους υπηρεσιών κατά την ημερομηνία μετάβασης. Ωστόσο, εάν η πλήρης αναδρομική εφαρμογή, όπως ορίζεται από το ΔΛΠ 8, για μια ομάδα ασφαλιστηρίων συμβολαίων δεν είναι πρακτικά εφικτή, μια οικονομική οντότητα πρέπει να επιλέξει είτε την τροποποιημένη αναδρομική προσέγγιση είτε την προσέγγιση της εύλογης αξίας. Και οι δύο παρέχουν μεταβατικές διευκολύνσεις.

Τέλος, τον Δεκέμβριο του 2021, το IASB εξέδωσε τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 17 για την μετάβαση, με σκοπό την αντιμετώπιση πιθανών λογιστικών αναντιστοιχιών μεταξύ χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων ασφαλιστήριων συμβολαίων σχετικά με τη συγκριτική πληροφόρηση που παρουσιάζεται κατά την αρχική εφαρμογή του ΔΠΧΑ 17. Μια οντότητα, εφαρμόζοντας την τροποποίηση σε ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο θα παρουσιάζει συγκριτικές πληροφορίες σαν να είχαν εφαρμοστεί οι απαιτήσεις ταξινόμησης και επιμέτρησης του ΔΠΧΑ 9. Η Διοίκηση της Εταιρίας εκτιμά ότι υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης δεν θα έχει επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

- **ΔΛΠ 1 Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων και Δήλωση Πρακτικής ΔΠΧΑ 2: Γνωστοποίηση των Λογιστικών Πολιτικών (Τροποποιήσεις)**

Οι τροποποιήσεις ισχύουν για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις παρέχουν καθοδήγηση σχετικά με την εφαρμογή κρίσης επί της σημαντικότητας στις γνωστοποιήσεις λογιστικών πολιτικών. Συγκεκριμένα, οι τροποποιήσεις αντικαθιστούν την απαίτηση γνωστοποίησης «σημαντικών» λογιστικών πολιτικών με την απαίτηση γνωστοποίησης «ουσιωδών» λογιστικών πολιτικών. Επίσης, προστίθενται οδηγίες και επεξηγηματικά παραδείγματα στη Δήλωση Πρακτικής για να βοηθήσουν στην εφαρμογή της έννοιας του ουσιώδους κατά τη διενέργεια κρίσεων στις γνωστοποιήσεις λογιστικών πολιτικών. Η Διοίκηση της Εταιρίας εκτιμά ότι υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης δεν θα έχει επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

- **ΔΛΠ 8 Λογιστικές πολιτικές, αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις και σφάλματα: Ορισμός των λογιστικών εκτιμήσεων (Τροποποιήσεις)**

Οι τροποποιήσεις τίθενται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2023, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή και ισχύουν για αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές και αλλαγές σε λογιστικές εκτιμήσεις που πραγματοποιούνται κατά ή μετά την έναρξη αυτής της περιόδου. Οι τροποποιήσεις εισάγουν νέο ορισμό της λογιστικής εκτίμησης ως νομισματικά ποσά στις οικονομικές καταστάσεις που υπόκεινται σε αβεβαιότητα επιμέτρησης, εάν δεν προκύπτουν από διόρθωση σφάλματος προηγούμενης περιόδου. Επίσης, οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ποιες είναι οι αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις και πώς διαφέρουν από τις αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές και τις διορθώσεις λαθών. Η Διοίκηση της Εταιρίας εκτιμά ότι υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης δεν θα έχει επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

- **ΔΛΠ 12 Αναβαλλομένη φορολογία σχετιζόμενη με περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις από μια μεμονωμένη συναλλαγή (τροποποιήσεις)**

Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις περιορίζουν το πεδίο εφαρμογής και παρέχουν περαιτέρω σαφήνεια σχετικά με την εξαίρεση της αρχικής αναγνώρισης του

ΔΛΠ 12, καθορίζοντας τον τρόπο με τον οποίο οι εταιρείες πρέπει να αντιμετωπίσουν λογιστικά την αναβαλλόμενη φορολογία περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων που προκύπτουν από μια μεμονωμένη συναλλαγή, όπως μισθώσεις και υποχρεώσεις παροπλισμού. Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν την εφαρμογή κρίσης, συμπεριλαμβανομένου της εξέτασης της ισχύουσας φορολογικής νομοθεσίας, όπου οι πληρωμές για τον διακανονισμό μιας υποχρέωσης εκπίπτουν φορολογικά, εάν οι εκπτώσεις αυτές αποδίδονται, για φορολογικούς σκοπούς, στην υποχρέωση ή στο σχετικό περιουσιακό στοιχείο. Σύμφωνα με τις τροποποιήσεις, η αρχική εξαίρεση αναγνώρισης δεν ισχύει για συναλλαγές που, κατά την αρχική αναγνώριση, δημιουργούν ίσες φορολογητέες και εκπεστέες προσωρινές διαφορές. Ισχύει μόνο εάν η αναγνώριση ενός περιουσιακού στοιχείου μίσθωσης και υποχρέωσης μίσθωσης (ή υποχρέωσης παροπλισμού και περιουσιακού στοιχείου παροπλισμού) δημιουργεί προσωρινές φορολογητέες ή εκπεστέες διαφορές που δεν είναι ίσες. Η Διοίκηση της Εταιρίας εκτιμά ότι υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης δεν θα έχει επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

- **ΔΛΠ 1 Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων: Ταξινόμηση των Υποχρεώσεων ως Βραχυπρόθεσμες ή Μακροπρόθεσμες (Τροποποιήσεις)**

Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται αναδρομικά σύμφωνα με το ΔΛΠ 8, για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις παρέχουν καθοδήγηση σχετικά με τις απαιτήσεις του ΔΛΠ 1 για την ταξινόμηση των υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες. Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν την έννοια του δικαιώματος αναβολής διακανονισμού υποχρέωσης, την απαίτηση να υπάρχει το δικαίωμα αυτό κατά την περίοδο αναφοράς και ότι η πρόθεση εξάσκησης του δικαιώματος από τη διοίκηση αλλά και το δικαίωμα αντισυμβαλλομένου για διακανονισμό της υποχρέωσης μέσω μεταβίβασης συμμετοχικών τίτλων της εταιρείας, δεν επηρεάζουν την βραχυπρόθεσμη ή μακροπρόθεσμη ταξινόμηση. Επίσης, οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι μόνο οι όροι συμμόρφωσης με τους οποίους μια οικονομική οντότητα πρέπει να συμμορφώνεται κατά ή πριν από την ημερομηνία αναφοράς, θα επηρεάσουν την ταξινόμηση μιας υποχρέωσης. Ακόμη, απαιτούνται πρόσθετες γνωστοποιήσεις για μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις που προκύπτουν από συμβάσεις δανείων που υπόκεινται στην τήρηση ορών συμμόρφωσης εντός δώδεκα μηνών από την περίοδο αναφοράς. Η Διοίκηση της Εταιρίας εκτιμά ότι υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης δεν θα έχει επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας. Τα ανωτέρω έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01/01/2023.

- **ΔΠΧΑ 16 Μισθώσεις: Υποχρέωση Μίσθωσης σε συμβάσεις πώλησης και επαναμίσθωσης (τροποποιήσεις)**

Οι τροποποιήσεις ισχύουν για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις αποσκοπούν στη βελτίωση των απαιτήσεων που εφαρμόζει ο πωλητής-μισθωτής για την επιμέτρηση της υποχρέωσης μίσθωσης, που προκύπτει από μια συναλλαγή πώλησης και επαναμίσθωσης κατά το ΔΠΧΑ 16, ενώ δεν αλλάζει την λογιστική αντιμετώπιση για μισθώσεις που δεν σχετίζονται με συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης. Ειδικότερα, ο πωλητής-μισθωτής καθορίζει τις «πληρωμές μισθωμάτων» ή τις «αναθεωρημένες πληρωμές μισθωμάτων» ώστε να μην αναγνωρίζει κέρδος ή ζημιά που σχετίζεται με το δικαίωμα χρήσης που διατηρεί. Η εφαρμογή αυτών των απαιτήσεων δεν εμποδίζει τον πωλητή-μισθωτή να αναγνωρίσει, στα αποτελέσματα χρήσης, οποιοδήποτε κέρδος ή ζημία που σχετίζεται με τη μερική ή πλήρη λύση μιας μίσθωσης. Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται αναδρομικά σύμφωνα με το ΔΛΠ 8, σε συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης που πραγματοποιούνται μετά την ημερομηνία αρχικής εφαρμογής, που είναι η αρχή της ετήσιας περιόδου αναφοράς κατά την οποία η οικονομική οντότητα εφάρμοσε για πρώτη φορά το ΔΠΧΑ 16. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Διοίκηση της Εταιρίας εκτιμά ότι υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης δεν θα έχει επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

4 Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων

Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

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 οποιονδήποτε κινδύνων διεκπεραιώνεται από το Διοικητικό Συμβούλιο, το οποίο λειτουργεί με συγκεκριμένους κανόνες που έχουν εγκριθεί από αυτό, οι οποίοι περιλαμβάνουν 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.

(α) Κίνδυνος αγοράς
Η Εταιρεία εκτίθεται σημαντικά σε κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας των ακινήτων, λόγω μεταβολών της εύλογης αξίας, έτσι όπως αυτή εκτιμάται από ανεξάρτητους εκτιμητές.

(β) Πιστωτικός κίνδυνος
Ο πιστωτικός κίνδυνος αναφέρεται στα χρηματοοικονομικά μέσα και κυρίως στους Πελάτες και Λοιπές Απαιτήσεις καθώς και Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα Αυτών. Η Εταιρεία δεν έχει σημαντικές συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου. Οι απαιτήσεις από πελάτες αφορούν κυρίως φυσικά ή νομικά πρόσωπα από τις πωλήσεις αποθεμάτων. Η κατηγορία των απαιτήσεων που αναφέρεται στους πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις δεν έχουν πιστοποιημένη πιστοληπτική ικανότητα. Λόγω της μικρής διακράτησης τραπεζικών διαθεσίμων σε τραπεζικούς οργανισμούς δεν υφίσταται σημαντικός πιστωτικός κίνδυνος, όσον αφορά τις τραπεζικές καταθέσεις.

(γ) Κίνδυνος ρευστότητας
Ο κίνδυνος ρευστότητας είναι σημαντικός για την Εταιρεία και αντιμετωπίζεται μέσω της διατήρησης επαρκών διαθεσίμων και κυρίως μέσω της διατήρησης πιστωτικών ορίων ικανών από τις συνεργαζόμενες τράπεζες και τις χρηματοδοτήσεις από την μητρική εταιρεία, να καλύπτουν τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της.

Οι συμβατικές λήξεις των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων μη προεξοφλημένων έχουν ως εξής:

31.12.2022	**Λογιστική Αξία**	**Συμβατικές Ταμειακές Ροές**	**0 -1 έτη**	**1-2 έτη**	**3-5 έτη**	**5+έτη**
Υποχρέωση από Χρηματοδοτικές Μισθώσεις	3.647.019	4.563.852	447.065	461.696	1.385.087	2.270.004
Δάνεια	1.046.905	1.046.905	1.046.905			
Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις	1.299.277	1.299.277	1.299.277			
Λοιπές Μακροπρόθεσμες Χρηματοοικονομικές Υποχρεώσεις	2.053.824	2.053.824				
	8.047.025	**8.963.858**	**2.793.246**	**461.696**	**1.385.087**	**2.270.004**

31.12.2021	**Λογιστική Αξία**	**Συμβατικές Ταμειακές Ροές**	**0 -1 έτη**	**1-2 έτη**	**3-5 έτη**	**5+έτη**
Υποχρέωση από Χρηματοδοτικές Μισθώσεις	3.994.297	4.203.140	385.020	385.020	770.041	2.663.058
Δάνεια	9.553.906	9.553.906	9.553.906			
Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις	1.259.381	1.259.381	1.259.381			
Λοιπές Μακροπρόθεσμες Χρηματοοικονομικές Υποχρεώσεις	4.588.558	4.588.558				
	19.396.142	**19.604.985**	**11.198.308**	**385.020**	**770.041**	**2.663.058**

(δ) Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολής των επιτοκίων
Η Εταιρεία δεν έχει στο ενεργητικό της σημαντικά έντοκα στοιχεία, εκτός από τα Ταμειακά Διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών.

Δάνεια με μεταβλητό επιτόκιο εκθέτουν την Εταιρεία σε κίνδυνο ταμειακών ροών. Ο κίνδυνος μεταβολής των επιτοκίων προέρχεται αποκλειστικά από τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωση της Εταιρείας (Sale and leaseback) και δεν αναμένονται σημαντικές μεταβολές. Τα τραπεζικά ομολογιακά δάνεια της Εταιρείας έχουν καταστεί σε οριστική καθυστέρηση και δεν υπολογίζονται τόκοι

Η Εταιρεία δεν έχει έντοκα χρηματοοικονομικά στοιχεία που να αποτιμώνται στην εύλογη αξία, ούτε έχει συμβόλαια ανταλλαγής επιτοκίων, οπότε μια μεταβολή των επιτοκίων κατά την ημερομηνία των Οικονομικών Καταστάσεων δεν θα επηρέαζε τα αποτελέσματα.

(ε) Διαχείριση κεφαλαίων
Η διαχείριση των κεφαλαίων στοχεύει στη διασφάλιση της συνεχιζόμενης δραστηριότητας της Εταιρείας, την επίτευξη των αναπτυξιακών της σχεδίων σε συνδυασμό με την πιστοληπτική της ικανότητα. Για την αξιολόγηση της πιστοληπτικής ικανότητας της Εταιρείας θα πρέπει να αξιολογηθεί ο Καθαρός Δανεισμός αυτής (ήτοι, συνολικές μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τράπεζες μείον ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών).

Ο Καθαρός Δανεισμός της Εταιρείας στις 31 Δεκεμβρίου 2022 και 2021 παρουσιάζεται στον ακόλουθο πίνακα:

	2022	**2021**
Υποχρεώσεις για χρηματοδοτική μίσθωση	3.647.019	3.994.297
Βραχυπρόθεσμος δανεισμός	1.046.905	1.294.514
Ομολογιακά Δάνεια πληρωτέα στην επόμενη χρήση	0	8.259.392
Σύνολο δανείων	4.693.924	13.548.203
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	-6.772	-6.772
Καθαρός Δανεισμός (α)	**4.687.152**	**13.541.431**
Σύνολο Καθαρής Θέσης Εταιρείας	**-2.748.105**	**-6.000.977**
Σύνολο Κεφαλαίων (β)	**1.939.047**	**7.540.454**
Δείκτης Κεφαλαιακής Μόχλευσης (α/β)	**2,417**	**1,796**

4.1 Προσδιορισμός των εύλογων αξιών

Οι λογιστικές αξίες των χρηματοοικονομικών μέσων της Εταιρείας οι οποίες αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος δεν διαφέρουν ουσιωδώς από τις εύλογες αξίες αυτών.

5 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.

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 αφορούν κυρίως το ***φόρο εισοδήματος*** αλλά και τις ***προβλέψεις***. Λόγω της πολυπλοκότητας της κείμενης νομοθεσίας ο τελικός προσδιορισμός του φόρου είναι αβέβαιος. Εάν το τελικό αποτέλεσμα του φορολογικού ελέγχου είναι διαφορετικό από το αρχικώς αναγνωρισθέν, η διαφορά θα επηρεάσει τον φόρο εισοδήματος και την πρόβλεψη για αναβαλλόμενη φορολογία της περιόδου.

Επίσης σημαντική είναι και η εκτίμηση για το ύψος των ***μελλοντικών ταμειακών ροών*** καθώς και των άλλων υποθέσεων (π.χ. επιτόκια προεξόφλησης) που χρησιμοποιούνται για την αποτίμηση των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας (ακίνητα). Ωστόσο αυτές οι υποθέσεις έχουν και αντικειμενικό χαρακτήρα διότι βασίζονται σε συμφωνηθέντα μελλοντικά έσοδα (ενοίκια) ή και στοιχεία της αγοράς.

6 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Χρήση 2021	Οικόπεδα	Κτίρια	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
Αξία κτήσης έναρξης χρήσης	571.527	885.473	1.954	1.458.954
Προσθήκες χρήσης	-	-	-	-
Αξία κτήσης 31.12.2021	**571.527**	**885.473**	**1.954**	**1.458.954**
Σωρευμένες αποσβέσεις έναρξης	0	-223.145	-1.954	-225.100
Αποσβέσεις χρήσης	-	-35.424	-	-35.424
Λοιπές μειώσεις	-	-	-	0
Αποσβέσεις 31.12.2021	**0**	**-258.569**	**-1.954**	**-260.524**
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2021	**571.527**	**626.904**	**0**	**1.198.430**

Χρήση 2022	Οικόπεδα	Κτίρια	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
Αξία κτήσης έναρξης χρήσης	571.527	885.473	1.954	1.458.954
Προσθήκες χρήσης	-	-	-	-
Αξία κτήσης 31.12.2022	**571.527**	**885.473**	**1.954**	**1.458.954**
Σωρευμένες αποσβέσεις έναρξης	0	-258.569	-1.954	-260.524
Αποσβέσεις χρήσης	-	-35.424	-	-35.424
Αποσβέσεις 31.12.2022	**0**	**-293.993**	**-1.954**	**-295.948**
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2022	**571.527**	**591.480**	**0**	**1.163.006**

Η ανάλυση της αναπόσβεστης αξίας των ακινήτων (οικόπεδα και κτίρια) σε ιστορικό κόστος και των αναπροσαρμογών τους έχει ως εξής:

Ιστορικό κόστος	**31.12.2022**	**31.12.2021**
Ιστορικό κόστος αρχής περιόδου	2.776.130	2.776.130
Μεταβολές περιόδου	-	-
Ιστορικό κόστος τέλους περιόδου	**2.776.130**	**2.776.130**
Αναπροσαρμογές		
Αναπροσαρμογές αρχής περιόδου	-1.577.699	-1.542.275
Αναπροσαρμογές περιόδου	-35.424	-35.424
Λοιπές μειώσεις	0	0
Αναπροσαρμογές τέλους περιόδου	**-1.613.123**	**-1.577.699**
Αναπόσβεστη αξία	**1.163.007**	**1.198.431**

Στα ακίνητα της Εταιρείας υπάρχουν εμπράγματα βάρη συνολικού ύψους 9.600.000 ευρώ.

7 Επενδύσεις σε ακίνητα

Οικόπεδο (περιοχή Λουνέικα)	**31.12.2022**	**31.12.2021**
Εύλογη αξία έναρξης περιόδου	7.936.000	7.936.000
Μεταβολές Περιόδου	-7.936.000	-
Εύλογη αξία λήξης περιόδου	**0**	**7.936.000**
Κτίρια (Λ. Κηφισίας 124)		
Εύλογη αξία έναρξης περιόδου	3.445.000	3.445.000
Μεταβολές Περιόδου	-	-
Εύλογη αξία λήξης περιόδου	**3.445.000**	**3.445.000**
Σύνολο ακινήτων σε επένδυση	**3.445.000**	**11.381.000**

Το οικόπεδο της Εταιρείας στην περιοχή Δουνέικα έχει αποτιμηθεί με βάση τις συγκριτικές αξίες ακινήτων στην ευρύτερη περιοχή. Το οικόπεδο πλειστηριάστηκε μέσα στο 2022 και το πλειστηρίασμα διανεμήθηκε για την κάλυψη δανειακών και άλλων υποχρεώσεων της Εταιρείας,

Το ακίνητο της Εταιρείας επί της οδού Λ. Κηφισίας 124 που εκμισθώνεται σε τρίτους αποτιμάται με βάση την μέθοδο των προεξοφλημένων μελλοντικών ταμειακών ροών που προκύπτουν από τις εν ισχύ συμβάσεις εκμίσθωσης. Η μέθοδος αυτή θεωρείται τόσο από την εκτιμητική μελέτη όσο και από την Διοίκηση της Εταιρείας πιο αντιπροσωπευτική για το εν λόγω ακίνητο κάτω από τίς υπάρχουσες χρηματοοικονομικές συνθήκες της αγοράς. Το επιτόκιο προεξόφλησης ανήλθε σε 8,0%. Η εκτίμηση της εύλογης αξίας του ακινήτου έγινε από την ανεξάρτητο πιστοποιημένο Ορκωτό Εκτιμητή.

8 Αποθέματα

	31.12.2022	31.12.2021
Θέσεις στάθμευσης	11.908	11.908
Οικόπεδα	182.983	182.983
Απομείωση αποθεμάτων-οικοπέδου	-194.891	0
Σύνολο	**0**	**194.891**

9 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

	31.12.2022	31.12.2021
Απαιτήσεις από συνδεδεμένες εταιρείες	322.995	322.995
Απαιτήσεις από πελάτες και προκαταβολές	655.151	489.823
Απαιτήσεις από φόρους	0	7.851
Έξοδα επομένων χρήσεων	56.097	53.351
Έσοδα χρήσης Εισπρακτέα	0	25.828
Λοιπές απαιτήσεις	6.460	70.785
Προβλέψεις απομείωσης απαιτήσεων	-300.856	-300.856
Σύνολο απαιτήσεων	**739.847**	**669.777**

Τα ανωτέρω υπόλοιπα, εκτός αυτών για τα οποία σχηματίστηκαν οι ανωτέρω προβλέψεις, δεν είναι απομειωμένα και δεν είναι σε καθυστέρηση. Επιπλέον τα ανωτέρω ποσά είναι άτοκα και βραχυπρόθεσμα.

Η κίνηση των προβλέψεων έχει ως εξής:

	31.12.2022	31.12.2021
Υπόλοιπο αρχής έτους	-300.856	-300.856
Προβλέψεις χρήσης	0	0
Διαγραφές απομειωμένων απαιτήσεων	0	0
Υπόλοιπο τέλους έτους	**-300.856**	**-300.856**

10 Χρηματικά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών

Το υπόλοιπο των Ταμειακών Διαθεσίμων και Ισοδυνάμων αφορά σε μη δεσμευμένες καταθέσεις σε Τράπεζες και έχουν βραχυπρόθεσμο χαρακτήρα.

	31.12.2022	31.12.2021
Ταμείο	6	6
Καταθέσεις όψεως	6.766	6.766
Σύνολο	**6.772**	**6.772**

11 Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022 διαιρείται σε 6.364.180 (2018: 6.364.180) κοινές μετοχές ονομαστικής αξίας Ευρώ 1,47 εκάστη (2018: Ευρώ 1,47 εκάστη).

12 Δάνεια

Το σύνολο του δανεισμού της Εταιρείας είναι σε Ευρώ. Η Εταιρεία δεν παρουσιάζει μακροπρόθεσμο δανεισμό, καθώς τα ομολογιακά δάνεια έχουν καταστεί σε οριστική καθυστέρηση.

	Μακρ/σμος Δανεισμός	Βραχ/σμος δανεισμός	31.12.2022	Μακρ/σμος Δανεισμός	Βραχ/σμος δανεισμός	31.12.2021
Ομολογιακά δάνεια – Πειραιώς / Intrum	4.480.907		4.480.907	0	6.512.475	6.512.475
Ομολογιακά δάνεια από συνδεμένα μέρη	1.994.518		1.994.518	0	1.994.518	1.994.518
Βραχυπρόθεσμα δάνεια	0	1.046.905	1.046.905	0	1.046.913	1.046.913
	6.475.425	**1.046.905**	**7.522.329**	**0**	**9.553.906**	**9.553.906**

Σύμφωνα με τη σύμβαση του ομολογιακού δανείου των 8.000.000 ευρώ έχει εγγραφεί προσημείωση Α' σειράς ευρώ 9.600.000 επί τεσσάρων αγροτεμαχίων που βρίσκονται στην περιοχή Δουνέικα του Δήμου Αμαλιάδας. Το οικόπεδο εκπλειστηριάστηκε μέσα στο 2022 στη τιμή των 2.251 χιλιάδων ευρώ και οι σχετικές δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας μειώθηκαν κατά το μέρος που αντιστοιχούσε βάσει της οικίας κατάστασης κατάταξης.

13 Υποχρεώσεις για χρηματοδοτική μίσθωση

Οι Υποχρεώσεις για Χρηματοδοτική Μίσθωση αφορούν το 13ο και 14ο όροφο του κτιρίου επί της Λεωφόρου Κηφισίας 124. Στους κατωτέρω πίνακες παρουσιάζεται η κίνηση της περιόδου και η ανάλυση της παρούσας αξίας των πληρωμών μισθωμάτων.

	31.12.2022	31.12.2021
Υπόλοιπο Αρχής Χρήσης	3.994.298	4.336.360
Τόκοι περιόδου	47.020	39.694
Εξοφλήσεις	-394.297	-381.757
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	**3.647.020**	**3.994.298**

Η ανάλυση του κεφαλαίου και των μελλοντικών τόκων μέχρι τη λήξη της μίσθωσης έχει ως εξής:

	31.12.2022		
	Κεφάλαιο	**Τόκοι**	**Σύνολο**
0-1 έτη	304.798	142.267	447.065
1-5 έτη	1.697.063	611.416	2.308.479
πάνω από 5 έτη	1.645.158	163.150	1.808.309
Σύνολο	**3.647.019**	**916.833**	**4.563.852**

	31.12.2021		
	Κεφάλαιο	**Τόκοι**	**Σύνολο**
0-1 έτη	348.621	36.399	385.020
1-5 έτη	1.793.640	131.463	1.925.102
πάνω από 5 έτη	1.852.037	44.244	1.896.281
Σύνολο	**3.994.298**	**212.106**	**4.206.404**

14 Λοιπές προβλέψεις

	31.12.2021	31.12.2020
Πρόβλεψη για δικαστική αποζημίωση σε Medoikopolis	0	2.134.734
Πρόβλεψη για δικαστική αποζημίωση σε "ΦΑΙΣΤΟΣ"	0	400.000
Πρόβλεψη για δικαστική αποζημίωση σε "ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ"	2.040.000	2.040.000
Λοιπές προβλέψεις	13.824	13.824
Σύνολο	**4.588.558**	**4.588.558**

Τα ποσά από Medoikopolis και Φαιστός αφορούσαν δικαστικές υποθέσεις επί του οικοπέδου της Εταιρείας στην περιοχή Δουνέικα του Δήμου Αμαλιάδας, το οποίο εκπλειστηριάστηκε μέσα στο 2022, οπότε και διαγράφηκαν οι αντίστοιχες υποχρεώσεις.

15 Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι λοιπές υποχρεώσεις ποσού Ευρώ 69.437 αφορούν σε εγγυήσεις ενοικίων από τις μισθώσεις των επενδυτικών ακινήτων της Λεωφόρου Κηφισίας 124.

16 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Οι υποχρεώσεις της Εταιρείας από την εμπορική της δραστηριότητα είναι ελεύθερες τόκων.

	31.12.2022	31.12.2021
Προμηθευτές	59.895	51.797
Προκαταβολές πελατών	420.101	420.101
Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες	694.158	694.158
Ασφαλιστικές υποχρεώσεις	2.598	2.598
Λοιποί φόροι πληρωτέοι	103.311	76.870
Έξοδα δουλευμένα	0,00	0,00
Λοιπές υποχρεώσεις	19.213	13.857
Σύνολο	**1.299.277**	**1.259.381**

17 Πωλήσεις

Ο Κύκλος Εργασιών της Εταιρείας αφορά στην εκμίσθωση ακινήτων και την παροχή συναφών υπηρεσιών σε τρίτους.

18 Ανάλυση εξόδων ανά κατηγορία

	1.1-31.12.2022	1.1-31.12.2021
Αμοιβές προσωπικού	0	0
Αμοιβές ελεύθερων επαγγελματιών	20.527	45.757
Παροχές τρίτων	107.352	73.395
Φόροι τέλη	91.153	90.480
Διάφορα έξοδα	1.478	1.037
Κόστος πωληθέντων Αποθεμάτων	0	0
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	0	0
Έξοδα προηγουμένων χρήσεων	21.059	26.217
Λοιπά έξοδα	25.885	0
Έκτακτό έξοδο διαγραφής αποθέματος	194.891	0
	462.345	**236.886**

19 Χρηματοοικονομικά έσοδα (έξοδα) – καθαρά

Έσοδα	**1.1-31.12.2022**	**1.1-31.12.2021**
Τόκοι έσοδα	-	-
Σύνολο	**0**	**0**

Έξοδα	**1.1-31.12.2022**	**1.1-31.12.2021**
Τόκοι δανείων	4	6.396
Τόκοι από Χρηματοδοτικές Μισθώσεις	47.020	39.694
Έξοδα τραπεζών	0	0
	47.024	**46.090**
Χρηματοοικονομικά έξοδα καθαρά	**47.024**	**46.090**

20 Φόρος εισοδήματος

Ο Φόρος Εισοδήματος αναλύεται ως εξής:

	1.1-31.12.2022	**1.1-31.12.2021**
Αποτέλεσμα προ φόρου	3.252.873	235.523
Συντελεστές φόρου	22,00%	22,00%
Φόρος	715.632	51.815
Συμψηφισμός με μεταφερόμενες φορολογικές ζημιές	-715.632	-51.815
Σύνολο	**0**	**0**

Οι χρήσεις 2016 έως και 2022 δεν έχουν ελεγχθεί φορολογικά και ως εκ τούτου τα φορολογικά αποτελέσματα των χρήσεων αυτών δεν έχουν καταστεί οριστικά.

21 Συναλλαγές της Εταιρείας με συνδεμένα μέρη

Τα συνδεμένα μέρη της Εταιρείας αναφέρονται στους μετόχους της Εταιρείας καθώς επίσης και με τα μέλη του Δ.Σ. και της Γενικής Διεύθυνσης. Οι συναλλαγές της Εταιρείας με τα άνω μέρη γίνονται με τους συνήθεις όρους της αγοράς.

Οι συναλλαγές με συνδεμένα μέρη (σύμφωνα με το ΔΛΠ 24) παρουσιάζονται στον ακόλουθο πίνακα:

Έσοδα και έξοδα συνδεμένων μερών	**1.1-31.12.2022**	**1.1-31.12.2021**
Έσοδα υπηρεσιών	0	0
Έσοδα από ενοίκια	85.644	85.644
Λοιπά έσοδα	0	876
	85.644	**86.520**
Έξοδα τόκων ενδοεταιρικών δανείων	**0**	**0**
Απαιτήσεις/(Υποχρεώσεις) συνδεμένων μερών		
Απαιτήσεις από συνδεμένα μέρη	322.995	322.995
Υποχρεώσεις προς συνδεμένα μέρη από δάνεια	0	1.994.518
Υποχρεώσεις προς συνδεμένα μέρη - λοιπά	-694.158	-694.158
Σύνολο	**-371.163**	**1.623.355**

Αμοιβές στα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου δεν δόθηκαν στις χρήσεις 2022 και 2021.

22 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις

Η Εταιρεία δεν έχει ανειλημμένες υποχρεώσεις. Η Εταιρεία έχει ενδεχόμενες υποχρεώσεις σε σχέση με τράπεζες, λοιπές εγγυήσεις και άλλα θέματα που προκύπτουν στα πλαίσια της συνήθους δραστηριότητάς της. Δεν αναμένεται να προκύψουν ουσιώδεις επιβαρύνσεις από τις ενδεχόμενες υποχρεώσεις. Επίσης δεν υπάρχουν ανοιχτές νομικές υποθέσεις υπέρ ή κατά της Εταιρείας που μπορεί να επηρεάσουν σημαντικά την χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας σύμφωνα με την Διοίκηση και το νομικό σύμβουλο της Εταιρείας, εκτός της υπόθεσης αντιδικίας με την ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ για την οποία έχει γίνει προβλέψη στα βιβλία της εταιρείας (σημ. 14).

23 Γεγονότα μετά την ημερομηνία σύνταξης των Οικονομικών Καταστάσεων

Δεν υπάρχουν.

Αθήνα, 10 Ιανουαρίου 2023

Ο Διευθύνων Σύμβουλος	Το Μέλος του Δ.Σ	Η Λογίστρια
Ματθαίος Τρούλης Α.Δ.Τ. ΑΒ 634697	Βασίλειος Παχυγιάννης Α.Δ.Τ Χ679682	Νίκη Παπάζογλου Αρ. Αδείας 86172 – Α' Τάξης