Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2024.11.15 14:14:49 EET
Reason: Automated Registration Process by Greek General Business Registry
Location: Athens

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

Αρμόδια Υπηρεσία ΓΕΜΗ: ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

Τηλέφωνο: 2103604815-9

E-mail: info@acci.gr

Αθήνα,15/11/2024

Αριθ. Πρωτ.:3460184

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

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

Την **15/11/2024** καταχωρήθηκαν αυτοματοποιημένα στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) τα κατωτέρω στοιχεία:

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 4593341 οι εγκεκριμένες από την 31/10/2024 Γενική Συνέλευση οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται για τη χρήση 01/01/2023 έως 31/12/2023.

Β) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 4593342 η από 31/10/2024 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης σύμφωνα με την οποία ορίστηκαν για τον έλεγχο των Οικονομικών καταστάσεων της χρήσης από 01/01/2024 έως 31/12/2024:

- Η ελεγκτική εταιρεία «**DELOITTE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΟΡΚΩΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ ΛΟΓΙΣΤΩΝ**», Α.Φ.Μ. 094394788-Δ.Ο.Υ. ΚΕΦΟΔΕ ΑΤΤΙΚΗΣ, Αρ. ΓΕΜΗ 1223601000, και (Δ/νση : ΦΡΑΓΚΟΚΚΛΗΣΙΑΣ 3Α ΤΚ , ΜΑΡΟΥΣΙ), με αριθμό μητρώου ΣΟΕΛ 120.

Οι οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της παρούσας ανακοίνωσης.

Η γνησιότητα του παρόντος μπορεί να επιβεβαιωθεί από το https://www.businessregistry.gr/publicity
Η παρούσα ανακοίνωση αποτελεί προιόν αυτοματοποιημένης καταχώρισης δυνάμει της διάταξης του άρθρου 26 του ν.4919/2022 με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου.

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

Ετήσια Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου

&

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

για τη χρήση από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2023

σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ)

όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ε.Ε.

ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ.: 00382780100

Περιεχόμενα

ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ «PICAR ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΕΩΣ & ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΧΩΡΩΝ ΜΕΓΑΡΟΥ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΤΑΜΕΙΟΥ ΣΤΡΑΤΟΥ» ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ 4
Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή 10
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ 13
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ 14
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΣΤΑ ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ 15
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ 16
Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων 17
1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ 17
2 ΣΥΝΟΨΗ ΤΩΝ ΟΥΣΙΩΔΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ 17
2.1. Πλαίσιο Κατάρτισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων 17
2.2. Υιοθέτηση των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («Δ.Π.Χ.Α.») 18
2.3. Επενδύσεις σε Ακίνητα 21
2.4. Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία - Λογισμικό 22
2.5. Μισθωμένα Πάγια 22
2.6. Φόρος Εισοδήματος 23
2.7. Απαιτήσεις από Πελάτες 23
2.8. Επιχορηγήσεις 24
2.9. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα 24
2.10. Μετοχικό Κεφάλαιο 24
2.11. Παροχές σε Εργαζομένους 24
2.12. Προβλέψεις 25
2.13. Απομείωση Αξίας Περιουσιακών Στοιχείων 25
2.14. Δανεισμός 25
2.15. Αναγνώριση Εσόδων και Εξόδων 25
2.16. Συναλλαγματικές Μετατροπές 25
3 ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΚΡΙΣΕΙΣ ΤΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ 25
4 ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ 27
4.1. Κίνδυνος Αγοράς 27
4.2. Πιστωτικός Κίνδυνος 27
4.3. Κίνδυνος Επιτοκίων 28
4.4. Κίνδυνος Ρευστότητας 28
4.5. Διαχείριση Κινδύνου Κεφαλαίου 29
4.6 Εκτιμήσεις σχετικά με Εύλογες Αξίες 29
5 ΙΔΙΟΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΟΥΜΕΝΑ ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ 29
6 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ 30
7 ΑΫΛΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ 30
8 ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΠΕΛΑΤΕΣ 31
9 ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ 32
10 ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ 32
11 ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ - ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ 33

12 ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΚΑΙ ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΤΡΑΠΕΖΙΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ 33
13 ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΑΠΟ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ 34
13.1. Απεικόνιση υποχρέωσης σε Παρούσα Αξία στη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης 34
13.2. Διάκριση ανάμεσα σε βραχυπρόθεσμη και μακροπρόθεσμη υποχρέωση 34
13.3. Επιτόκια 34
13.4 Χρονική διάκριση υποχρέωσης 34
14 ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΑΠΟ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ 35
15 ΛΟΙΠΕΣ ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ 35
16 ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ 35
17 ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ 36
18 ΑΝΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΣ ΦΟΡΟΣ 36
19 ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ 37
20 ΚΥΚΛΟΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ 38
21 ΕΞΟΔΑ ΑΝΑ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 38
22 ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΣΟΔΑ / (ΕΞΟΔΑ) - ΚΑΘΑΡΑ 39
23 ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ 39
24 ΑΜΟΙΒΕΣ ΕΛΕΓΚΤΙΚΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ 40
25 ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ 40
26 ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΑ ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ 40
27 ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ 41

ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ «PICAR ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΕΩΣ & ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΧΩΡΩΝ ΜΕΓΑΡΟΥ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΤΑΜΕΙΟΥ ΣΤΡΑΤΟΥ» ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ

Κύριοι μέτοχοι,

Έχουμε την τιμή να θέσουμε υπόψη σας τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της PICAR M.A.E.E. (της «Εταιρείας») της χρήσης από 01.01.2023 έως 31.12.2023, όπως αυτές έχουν συνταχθεί με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Διευκρινιστικά για τα στοιχεία αυτά, όπως και γενικότερα για την πορεία της Εταιρείας και τις προσπάθειες που καταβλήθηκαν από το Δ.Σ. για την ανάπτυξή της, σας γνωρίζουμε τα ακόλουθα:

1. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Η οικονομική κατάσταση της Εταιρείας απεικονίζεται στις εμφανιζόμενες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της κλειόμενης χρήσης. Κατά τη σύνταξή τους, η Εταιρεία εφάρμοσε υποχρεωτικά τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.). Το Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρείας κατά την 31.12.2023 ανερχόταν σε € 3.783.000,00 διαιρούμενο σε 3.783.000 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 1,00 η κάθε μία. Το σύνολο των Ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρείας κατά την 31.12.2023 ανερχόταν σε € 23.713 χιλ. (αρνητικό).

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

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσεως 2023 έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς και παρουσιάζουν τις ακόλουθες προσαρμογές: το δικαίωμα της διαχείρισης, λειτουργίας και εκμετάλλευσης του Μεγάρου του Μετοχικού Ταμείου Στρατού (εφεξής «Μ.Τ.Σ.») εμφανίζεται στη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της Εταιρείας σύμφωνα με τα προβλεπόμενα από τα ΔΛΠ 40 και ΔΠΧΑ 16, που αφορούν την παρουσίαση και λογιστική παρακολούθηση επενδυτικών ακινήτων, των οποίων το δικαίωμα εκμετάλλευσης έχει παραχωρηθεί μέσω μακροχρόνιας χρηματοδοτικής μίσθωσης (finance lease). Λόγω της συγκεκριμένης προσαρμογής, η υποχρέωση για το δικαίωμα εκμετάλλευσης περιλαμβάνεται στο κονδύλι «Επενδύσεις σε ακίνητα», πλέον κατασκευαστικού κόστους και κεφαλαιοποιημένων τόκων κατασκευαστικής περιόδου και υπεραξίας από προσαρμογή σε εύλογη αξία. Η παρούσα αξία της υποχρέωσης προς το Μ.Τ.Σ. για την υπολειπόμενη διάρκεια του παραπάνω δικαιώματος ανέρχεται σε € 33.199 χιλ. κατά την 31.12.2023 και εμφανίζεται στο κονδύλι των μακροπροθέσμων και βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις.

Με την υπ' αριθ. 500/2024 απόφαση του Μονομελούς Εφετείου Αθηνών, το μίσθωμα της Εταιρείας προς το Μ.Τ.Σ. ορίστηκε σε € 12.951 χιλ. ετησίως για τα έτη 2020 και 2021, ετήσιο μίσθωμα που θα διατηρηθεί και για τα επόμενα έτη, με βάση την εν λόγω απόφαση. Λόγω της ανωτέρω απόφασης η Εταιρεία κατά την κλειόμενη χρήση επιβάρυνε τα αποτελέσματα και τα ίδια κεφάλαια με τις σχετικές διαφορές (€ 15.616 χιλ.), ενέγραψε στις υποχρεώσεις της τα οφειλόμενα από τις αναπροσαρμογές ποσά (€ 21.330 χιλ.) και προχώρησε σε αναπροσαρμογή των υποχρεώσεών της από χρηματοδοτικές μισθώσεις, διαμορφώνοντας το ύψος τους σε € 33.199 χιλ. Επιπρόσθετα, αναγνώρισε ζημιά από αναπροσαρμογή εύλογης αξίας ύψους € 28.439 χιλ., αυξημένη σε σχέση με το προηγούμενο έτος κατά 134%, λόγω της επίδρασης της ως άνω απόφασης στην αξία του επενδυτικού ακινήτου.

Μακροοικονομικό περιβάλλον στην Ελλάδα

Η ελληνική οικονομία συνέχισε την αναπτυξιακή της τροχιά και το 2023, πάρα την αβεβαιότητα που επικράτησε στο διεθνές περιβάλλον και τον μακροοικονομικό αντίκτυπο της νομισματικής πολιτικής στην Ευρωζώνης. Τους πρώτους εννιά μήνες του 2023, το πραγματικό ΑΕΠ αυξήθηκε κατά 2,2% σε ετήσια εποχικά εξομαλυμένη βάση, ρυθμός που, αν και βραδύτερος από το αντίστοιχο επίπεδο του 2022, παραμένει υψηλότερος του μέσου όρου της Ευρωζώνης (0,6%). Η εγχώρια ζήτηση και οι εξαγωγές συνέβαλαν θετικά στην αύξηση του ΑΕΠ. Το ονομαστικό ΑΕΠ αυξήθηκε κατά 7,5% σε ετήσια βάση το ενιάμηνο του 2023, μετά από αύξηση κατά 13,8% σε ετήσια βάση το 2022. Στην αγορά εργασίας η απασχόληση αυξήθηκε κατά 1,5% ε ετήσια βάση το 2023 και το ποσοστό ανεργίας μειώθηκε στο 10,6% έναντι 12,4% το 2022, Οι πληθωριστικές πιέσεις που αποτέλεσαν βασικό χαρακτηριστικό του 2022 σε διεθνές και εγχώριο επίπεδο, παρουσίασαν σαφή τάση αποκλιμάκωσης. Το 2023, ο εθνικός πληθωρισμός περιορίστηκε στο 3,5% σε ετήσια βάση από το 9,6% το 2022, κυρίως λόγω των μειωμέ νων τιμών της ενέργειας. Ο μέσος Εναρμονισμένος Δείκτης Τιμών Καταναλωτή («ΕνΔΤΚ») για το 2023, αυξήθηκε κατά 4,2% σε ετήσια βάση, από 9,3% το 2022.

Σύμφωνα με τις προβλέψεις της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, η οικονομική δραστηριότητα στην Ελλάδα αναμένεται να αυξηθεί κατά 2,4% το 2023 και 2,3% το 2024, και να επιβραδυνθεί στο 2,2% το 2025. Η επέκταση της ελληνικής οικονομίας θα

συνεχίσει να υποστηρίζεται από την εφαρμογή του Εθνικού Σχεδίου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας της Ελλάδας 2,0 (Recovery and Resilience Plan, «RRP») και από μια ανθεκτική αγορά εργασίας. Το ποσοστό ανεργίας αναμένεται να μειωθεί σταδιακά και οι πληθωριστικές πιέσεις να είναι περιορισμένες. Η αύξηση της απασχόλησης αναμένεται να συνεχιστεί, αν σταδιακά και οι πληθωριστικές πιέσεις να είναι περιορισμένες. Η αύξηση της απασχόλησης αναμένεται να συνεχιστεί, αν και με βραδύτερο ρυθμό. Το ποσοστό ανεργίας προβλέπεται να μειωθεί στο 9,9% έως το 2025, το χαμηλότερο επίπεδο της τελευταίας δεκαετίας. Οι τιμές καταναλωτή βάσει του ΕνΔΤΚ, αναμένεται να αυξηθούν κατά 2,8% και 2,1% το 2024 και το 2025 αντίστοιχα. Το έλλειμμα της γενικής κυβέρνησης αναμένεται να συρρικνωθεί περαιτέρω λόγω της ελεγχόμενης αύξησης των δαπανών και των υψηλότερων εσόδων. Το πρωτογενές ισοζύγιο, αναμένεται να σημειώσει πλεόνασμα 1,1% του ΑΕΠ το 2023, από 0,1% το 2022, φτάνοντας το 2,5% του ΑΕΠ το 2024. Σε συνδυασμό με τη σταθερή αύξηση του ονομαστικού ΑΕΠ, αυτό αναμένεται να στηρίξει τη μείωση του υψηλού δείκτη δημόσιου χρέους προς το ΑΕΠ.

Ωστόσο, υπάρχουν παράγοντες κινδύνου που θα μπορούσαν να επηρεάσουν αρνητικά στην Ελληνική οικονομία και τις προοπτικές της. Τυχόν επιδείνωση της γεωπολιτικής κρίσης στην Ουκρανία και στη Μέση Ανατολή αυξάνει τον κίνδυνο διαταραχών στον ενεργειακό εφοδιασμό με ενδεχόμενο αντίκτυπο στις τιμές της ενέργειας, και στο συνολικό επίπεδο τιμών. Υποτονική ανάπτυξη στην Ευρώπη, ενέχει επίσης κινδύνους σε σχέση με τις εξαγωγικές επιδόσεις της χώρας και την συνεχιζόμενη ανάκαμψη τουριστικών υπηρεσιών. Επιπλέον κίνδυνοι για τις προοπτικές της ελληνικής οικονομίας αποτελούν η διατήρηση της περιοριστικής νομισματικής πολιτικής που μπορεί να επιβαρύνει την οικονομική δραστηριότητα και να αποδυναμώσει την τόνωση των επενδύσεων καθώς και καθυστερήσεις στην υλοποίηση δημόσιων και ιδιωτικών έργων και στην τήρηση του χρονοδιαγράμματος του ΤΑΑ. Τέλος, οι περιβαλλοντικές προκλήσεις και τα ακραία καιρικά φαινόμενα αποτελούν αυξανόμενο κίνδυνο για την οικονομία.

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

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

2. ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Κατά την κλειόμενη χρήση 2023, το σύνολο του Μεγάρου Μ.Τ.Σ. είχε εκμισθωθεί. Από την εκμετάλλευση των χώρων του Μ.Τ.Σ. προήλθαν έσοδα ενοικίων ύψους € 18.539 χιλ. και έσοδα επανατιμολογούμενων εξόδων ύψους € 2.879 χιλ..

3. ΑΝΑΛΥΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Η Εταιρεία κατά την παρούσα χρήση εμφάνισε έσοδα ύψους € 21.418 χιλ., που προέρχονται από σταθερά και μεταβλητά (βάσει τζίρου) μισθώματα και επανατιμολογήσεις εξόδων και Λοιπά Έσοδα ποσού € 62 χιλ.. Η ζημία από αποτίμηση της εύλογης αξίας του επενδυτικού ακινήτου ανήλθε σε € 28.439 χιλ. Τα λειτουργικά έξοδα των ακινήτων ανήλθαν σε € 21.551 χιλ., αυξημένα σε σχέση με την προηγούμενη χρήση λόγω της αναδρομικής αύξησης του καταβαλλόμενου ενοικίου προς ΜΤΣ, που αποφασίστηκε με την προαναφερθείσα υπ' αριθ. 500/2024 δικαστική απόφαση. Τα λοιπά λειτουργικά έξοδα ανήλθαν σε € 698 χιλ., στα οποία περιλαμβάνονται και έξοδα προβολής & διαφήμισης ποσού € 141 χιλ. Τα καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα της Εταιρείας ήταν € 5.142 χιλ. Όλα τα ανωτέρω είχαν ως αποτέλεσμα τη διαμόρφωση ζημιών προ φόρων € 34.350 χιλ..

4. ΒΑΣΙΚΟΙ ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΕΣ

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

Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης

		31/12/2023		31/12/2022	
Καθαρό κεφάλαιο κίνησης προς κυκλοφορούν ενεργητικό	Καθαρό κεφάλαιο κίνησης	(53.212.263)	-164,80%	18.292.429	64,45%
	Κυκλοφορούν ενεργητικό	32.288.158		28.383.276	

Αριθμοδείκτες αποδοτικότητας

		31/12/2023		31/12/2022	
Αποδοτικότητα ιδίων κεφαλαίων	Ζημίες προ φόρων	(34.350.238)	144,86%	(6.167.428)	-49,37%
	Ίδια κεφάλαια	(23.712.526)		12.491.625	

Δείκτες Διαχειριστικής Πολιτικής

		31/12/2023		31/12/2022	
Απαιτήσεις πελατών προς πωλήσεις σε ετήσια βάση	Απαιτήσεις πελατών	2.677.764	45,01	5.114.105	87,60
	Κύκλος εργασιών	21.418.315		21.017.289	

5. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ

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

5.1. Κίνδυνος Αγοράς

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

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

5.2. Πιστωτικός Κίνδυνος

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

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

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

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

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

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει την μέγιστη έκθεση πιστωτικού κινδύνου της Εταιρείας την 31.12.2023 και 31.12.2022 αντίστοιχα, χωρίς να συνυπολογίζονται τα καλύμματα (π.χ. εγγυητικές επιστολές καλής εκτέλεσης συμβάσεων) για τα εντός της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης στοιχεία. Τα πιστωτικά ανοίγματα προ προβλέψεων / αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών είναι βασισμένα στην λογιστική τους αξία όπως εμφανίζονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης.

Έκθεση πιστωτικού κινδύνου των στοιχείων εντός Ισολογισμού	**31/12/2023**	**31/12/2022**
Απαιτήσεις από τη μητρική	21.194	149.353
Λοιποί πελάτες	12.737.882	12.571.350
Γραμμάτια εισπρακτέα	107.554	107.554
Εγγυήσεις	184.061	184.061
Απαιτήσεις από επιχορηγήσεις	9.682.355	9.682.355
Λοιποί χρεώστες	486.889	485.524
Δεδουλευμένα έσοδα περιόδου	2.875.165	700.502
Σύνολα	**26.095.100**	**23.880.700**

Η Εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Α. 9, όπου κάτω από τον γενικό κανόνα της απλοποιημένης μορφής του ΔΠΧΑ 9, οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές αναγνωρίζονται στα δύο στάδια, το Στάδιο 2 και το Στάδιο 3.

Το Στάδιο 2 αφορά απαιτήσεις που έχουν υποστεί σημαντική αύξηση πιστωτικού κινδύνου από την ημερομηνία της αρχικής αναγνώρισης και που για τον υπολογισμό της πρόβλεψης χρησιμοποιείται η πιθανότητα αθέτησης καθ' όλη τη διάρκεια της απαίτησης.

Το Στάδιο 3 αφορά απαιτήσεις ήδη απομειωμένες εφαρμόζοντας πιθανότητα αθέτησης 100%, καθώς και απαιτήσεις σε καθυστέρηση για τις οποίες υπάρχουν σχετικά καλύμματα (π.χ. εγγυητικές επιστολές καλής εκτέλεσης συμβάσεων) και τον υπολογισμό της πρόβλεψης χρησιμοποιείται πιθανότητα αθέτησης καθ' όλη τη διάρκεια της απαίτησης.

Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού	**31/12/2023**	**31/12/2022**
Απαιτήσεις από πελάτες	12.866.630,27	12.828.258,03
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(10.188.866,56)	(7.714.152,91)
Απαιτήσεις από πελάτες (μετά από προβλέψεις)	**2.677.763,71**	**5.114.105,12**
Λοιπές απαιτήσεις	3.059.225,91	884.563,53
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(231.816,72)	(312.086,28)
Λοιπές απαιτήσεις (μετά από προβλέψεις)	**2.827.409,19**	**572.477,25**
Καθαρή λογιστική αξία	**5.505.172,90**	**5.686.582,37**

Μη χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού	**31/12/2023**	**31/12/2022**
Λοιπές απαιτήσεις	10.169.243,82	10.167.878,82
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(10.136.623,89)	(10.136.623,89)
Λοιπές απαιτήσεις (μετά από προβλέψεις)	**32.619,93**	**31.254,93**
Σύνολο εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων	**5.537.792,83**	**5.717.837,30**

5.3. Κίνδυνος Επιτοκίων

Τα λειτουργικά έσοδα και οι ταμειακές ροές της Εταιρείας επηρεάζονται σε μικρό βαθμό από μεταβολές στις τιμές των επιτοκίων, καθώς τα ρευστά διαθέσιμα προς επένδυση αλλά και οι έντοκες απαιτήσεις εξαρτώνται κυρίως από τα επιτόκια του ευρώ, τα οποία έχουν ιστορικά χαμηλή μεταβλητότητα ωστόσο το τελευταίο καιρό παρουσιάζουν μια πτωτική πορεία. Η Εταιρεία δεν διατηρεί προθεσμιακές καταθέσεις κατά την 31.12.2023 και αναμένει η επίδραση τους να είναι περιορισμένη.

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

Εάν την 31 Δεκεμβρίου 2023 τα επιτόκια δανεισμού ήταν αυξημένα / μειωμένα κατά 0,5%, ενώ οι λοιπές μεταβλητές παρέμεναν σταθερές, τα αποτελέσματα χρήσης της Εταιρείας θα ήταν μειωμένα / αυξημένα κατά € 250 χιλ. Αναλογικά θα επηρεαζόταν και η καθαρή θέση της Εταιρείας.

5.4. Κίνδυνος Ρευστότητας

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

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

	31.12.2023		
	Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	**Τραπεζικές υποχρεώσεις**	**Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις**
μέχρι 1 μήνα	438.139	-	1.079.219
1 - 3 μήνες	23.231.634	678.125	2.158.439
3 -12 μήνες	141.268	51.991.100	9.712.974
1 - 5 έτη	-	-	28.059.703
Σύνολα	**23.811.041**	**52.669.225**	**41.010.336**

	31.12.2022			
	Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	**Τραπεζικές υποχρεώσεις**	**Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις**	**Υποχρεώσεις από λειτουργικές μισθώσεις**
μέχρι 1 μήνα	1.184.158	-	634.835	3.531
1 - 3 μήνες	1.831.595	462.750	1.269.670	7.062
3 -12 μήνες	172.407	1.929.181	5.713.514	32.059
1 - 5 έτη	-	52.646.621	24.123.727	174.914
άνω των 5 ετών	-	-	-	59.819
Σύνολα	**3.188.160**	**55.038.551**	**31.741.746**	**277.385**

5.5. Διαχείριση Κινδύνου Κεφαλαίου

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

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

Κατά την τρέχουσα χρήση, το σύνολο των Ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρείας έχει καταστεί αρνητικό, ως εκ τούτου συντρέχουν οι προϋποθέσεις εφαρμογής του άρθρου 119 παρ.4 του Ν.4548/2018, βάσει του οποίου το Διοικητικό Συμβούλιο συγκάλεσε τη γενική συνέλευση των μετόχων με ημερομηνία 29 Νοεμβρίου 2024, ώστε να ληφθούν τα κατάλληλα μέτρα.

5.6 Εκτιμήσεις σχετικά με Εύλογες Αξίες

Τα επίπεδα ιεραρχίας των επιμετρήσεων εύλογης αξίας είναι τα ακόλουθα:

Επίπεδο 1: για στοιχεία που είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργό αγορά και των οποίων η εύλογη αξία προσδιορίζεται από τις τιμές αγοράς (μη προσαρμοσμένες) ομοίων στοιχείων.

Επίπεδο 2: για στοιχεία των οποίων η εύλογη αξία προσδιορίζεται από παράγοντες που σχετίζονται με δεδομένα της αγοράς, είτε άμεσα (τιμές) είτε έμμεσα (παράγωγα τιμών).

Επίπεδο 3: για στοιχεία των οποίων οι εύλογες αξίες δεν βασίζονται σε παρατηρήσιμες τιμές ενεργούς αγοράς. Σε αυτό το επίπεδο περιλαμβάνονται τα επενδυτικά ακίνητα που οι παράμετροι αποτίμησής τους είναι μη παρατηρήσιμες.

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

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

6. ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

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

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

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

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

7. ΕΡΓΑΣΙΑΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

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

8. ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Η Εταιρεία δεν διαθέτει υποκαταστήματα.

9. ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΣΤΟΝ ΤΟΜΕΑ ΕΡΕΥΝΩΝ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Η Εταιρεία δεν πραγματοποίησε δαπάνες ή επενδύσεις στον τομέα «ερευνών και ανάπτυξης» στη χρήση 2023.

10. ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ

Με την υπό αριθμό απόφαση 500/2024 από το Μονομελές Εφετείο Αθηνών, καθορίστηκε το ετήσιο μίσθωμα στο ποσό των € 12.951 χιλ. για τα έτη 2020 και 2021, ετήσιο μίσθωμα που θα διατηρηθεί και για τα επόμενα έτη, στηριζόμενη στην εν λόγω απόφαση. Η απόφαση εκδόθηκε μετά την έφεση των δύο μερών, της Εταιρείας και Μετοχικού Ταμείου Στρατού (Μ.Τ.Σ.) κατά της 726/2022 απόφασης του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών για τη αγωγή του Μ.Τ.Σ.. Η Εταιρεία έχει ήδη προβεί σε εξόφληση προς το ΜΤΣ της διαφοράς μεταξύ του επιδικασθέντος ποσού του μισθώματος και του καταβληθέντος για τα έτη 2020-2021, ήτοι ποσού € 13.225χιλ.

Η Εταιρεία είναι σε συζητήσεις με τη μητρική της (Τράπεζα Πειραιώς ΑΕ) για την κεφαλαιοποίηση μέρους του ομολογιακού δανείου που έχει λάβει ώστε να αποκατασταθούν τα ίδια κεφάλαιά της αλλά και για την επιμήκυνση της διάρκειας του υπολοίπου του, που δεν θα κεφαλαιοποιηθεί.

Αθήνα, 30.10.2024

Για το Διοικητικό Συμβούλιο
Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΡΑΓΙΑΣ
Α.Δ.Τ. ΑΖ 378307

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

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

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

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

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας Picar Μονοπρόσωπη Α.Ε. Εμπορικής Εκμεταλλεύσεως & Διαχειρίσεως χώρων Μεγάρου Μετοχικού Ταμείου Στρατού (Μ.Τ.Σ.), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2023, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων και συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένης της πληροφόρησης σχετικά με τις ουσιώδεις λογιστικές πολιτικές.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της Εταιρείας Picar Μονοπρόσωπη Α.Ε. Εμπορικής Εκμεταλλεύσεως & Διαχειρίσεως χώρων Μεγάρου (Μ.Τ.Σ) κατά την 31η Δεκεμβρίου 2023, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (Δ.Π.Ε.) όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στην ενότητα της έκθεσής μας "Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων". Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία, καθ' όλη τη διάρκεια του διορισμού μας, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών, όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα και έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας και του προαναφερόμενου Κώδικα Δεοντολογίας. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

Άλλες πληροφορίες

Η διοίκηση είναι υπεύθυνη για τις άλλες πληροφορίες. Οι άλλες πληροφορίες περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, για την οποία γίνεται σχετική αναφορά στην "Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων", αλλά δεν περιλαμβάνουν τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών.
Η γνώμη μας επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων δεν καλύπτει τις άλλες πληροφορίες και δεν εκφράζουμε με τη γνώμη αυτή οποιασδήποτε μορφής συμπέρασμα διασφάλισης επί αυτών.
Σε σχέση με τον έλεγχό μας επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η ευθύνη μας είναι να αναγνώσουμε τις άλλες πληροφορίες και με τον τρόπο αυτό, να εξετάσουμε εάν οι άλλες πληροφορίες είναι ουσιωδώς ασυνεπείς με τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις ή τις γνώσεις που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο ή αλλιώς φαίνεται να είναι ουσιωδώς εσφαλμένες. Εάν, με βάση τις εργασίες που έχουμε εκτελέσει, καταλήξουμε στο συμπέρασμα ότι υπάρχει ουσιώδες σφάλμα σε αυτές τις άλλες πληροφορίες, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε το γεγονός αυτό. Δεν έχουμε τίποτα να αναφέρουμε σχετικά με το θέμα αυτό.

Ευθύνες της διοίκησης επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α., όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.
Κατά την κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της, γνωστοποιώντας όπου συντρέχει τέτοια περίπτωση, τα θέματα που σχετίζονται με τη συνεχιζόμενη δραστηριότητα και τη χρήση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός και εάν η διοίκηση είτε προτίθεται να ρευστοποιήσει την Εταιρεία ή να διακόψει τη δραστηριότητά της ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προβεί σε αυτές τις ενέργειες.

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις, στο σύνολο τους, είναι απαλλαγμένες από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος και να εκδώσουμε έκθεση ελεγκτή, η οποία περιλαμβάνει τη γνώμη μας. Η εύλογη διασφάλιση συνιστά διασφάλιση υψηλού επιπέδου, αλλά δεν είναι εγγύηση ότι ο έλεγχος που διενεργείται σύμφωνα με τα Δ.Π.Ε., όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, θα εντοπίζει πάντα ένα ουσιώδες σφάλμα, όταν αυτό υπάρχει. Σφάλματα δύναται να προκύψουν από απάτη ή από λάθος και θεωρούνται ουσιώδη όταν, μεμονωμένα ή αθροιστικά, θα μπορούσε εύλογα να αναμένεται ότι θα επηρέαζαν τις οικονομικές αποφάσεις των χρηστών, που λαμβάνονται με βάση αυτές τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

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

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.
- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό τη διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη διοίκηση.
- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από τη διοίκηση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των χρηματοοικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.
- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

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

Deloitte.

. Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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

   α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31/12/2023.

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

2. Στην σημείωση 2.1 επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων γίνεται αναφορά στο γεγονός ότι το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας, κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023 έχει καταστεί αρνητικό και ως εκ τούτου συντρέχουν οι προϋποθέσεις εφαρμογής της παρ. 4 του άρθρου 119 του Ν. 4548/2018, βάσει του οποίου το Διοικητικό Συμβούλιο συγκάλεσε τη γενική συνέλευση των μετόχων με ημερομηνία 29 Νοεμβρίου 2024 ώστε να ληφθούν τα κατάλληλα μέτρα.

3. Η Εταιρεία δεν τήρησε την προθεσμία που προβλέπεται από την παράγραφο 1 του άρθρου 119 του Ν.4548/2018 όπως αυτή παρατάθηκε με το άρθρο 52 του Ν. 5135/2024, αναφορικά με τη σύγκληση της τακτικής Γενικής Συνέλευσης για την έγκριση των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2023.

Αθήνα, 31 Οκτωβρίου 2024

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Απόστολος Κοκκινέλλης

Α.Μ. ΣΟΕΛ: 44621
Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών
Φραγκοκκλησιάς 3α & Γρανικού
151 25 Μαρούσι
Α.Μ ΣΟΕΛ: Ε 120



This document has been prepared by Deloitte Certified Public Accountants Societe Anonyme.

Deloitte Certified Public Accountants Societe Anonyme, a Greek company, registered in Greece with registered number 0001223601000 and its registered office at Marousi, Attica, 3a Fragkokklisias & Granikou str., 151 25, is one of the Deloitte Central Mediterranean S.r.l. ("DCM") countries. DCM, a company limited by guarantee registered in Italy with registered number 09599600963 and its registered office at Via Tortona no. 25, 20144, Milan, Italy is one of the Deloitte NSE LLP geographies. Deloitte NSE LLP is a UK limited liability partnership and member firm of DTTL, a UK private company limited by guarantee.

DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL, Deloitte NSE LLP and Deloitte Central Mediterranean S.r.l. do not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more about our global network of member firms.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

	Σημείωση	Χρήση που έληξε την 31/12/2023	31/12/2022
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούντα στοιχεία του ενεργητικού			
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	5	10.625	248.667
Επενδύσεις σε ακίνητα	6	50.954.669	65.554.550
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	7	124.097	124.754
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	9	184.061	184.061
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	18	-	1.853.912
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού		**51.273.452**	**67.965.944**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Απαιτήσεις από πελάτες	8	2.677.764	5.114.105
Λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις	9	2.675.968	419.671
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	10	26.934.426	22.849.500
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού		**32.288.158**	**28.383.276**
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		**83.561.610**	**96.349.219**
ΠΑΘΗΤΙΚΟ			
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό κεφάλαιο	11	3.783.000	3.783.000
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	11	14.146.425	14.146.425
Κέρδη / (Ζημίες) εις νέο		(41.641.950)	(5.437.800)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**(23.712.526)**	**12.491.625**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	13	21.531.433	17.593.360
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από λειτουργικές μισθώσεις	14	-	217.592
Λοιπές προβλέψεις	15	-	5.713.514
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	16	242.282	242.282
Μακροπρόθεσμες τραπεζικές υποχρεώσεις	12	-	50.000.000
Σύνολο μακροπρόσθεσμων υποχρεώσεων		**21.773.715**	**73.766.748**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Βραχυπρόθεσμες τραπεζικές υποχρεώσεις	12	50.000.000	3.740
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	13	11.667.236	6.863.080
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις από λειτουργικές μισθώσεις	14	-	35.867
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	17	23.833.185	3.188.160
Σύνολο βραχυπρόσθεσμων υποχρεώσεων		**85.500.421**	**10.090.847**
Σύνολο υποχρεώσεων		**107.274.136**	**83.857.595**
ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ		**83.561.610**	**96.349.219**

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 17 έως 41 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2023.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

		Χρήση που έληξε την	
	Σημείωση	**31/12/2023**	**31/12/2022**
Κύκλος εργασιών	20	21.418.315	21.017.289
Ζημίες από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	6	(28.439.330)	(12.151.144)
Λοιπά έσοδα		61.751	59.586
Σύνολο Λειτουργικών (Ζημιών)/Εσόδων		**(6.959.264)**	**8.925.731**
Λειτουργικά έξοδα ακινήτων	21	(21.551.383)	(9.565.660)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	21	(697.713)	(691.613)
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης		**(29.208.361)**	**(1.331.542)**
Χρηματοοικονομικά έσοδα	22	283.000	8.073
Χρηματοοικονομικά έξοδα	22	(5.424.878)	(4.843.959)
Χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα) - καθαρά	22	**(5.141.878)**	**(4.835.886)**
Ζημίες προ φόρων		**(34.350.238)**	**(6.167.428)**
Φόρος εισοδήματος	19	(1.853.912)	729.629
Ζημίες περιόδου (Α)		**(36.204.150)**	**(5.437.800)**
Λοιπά συνολικά έσοδα μετά από φόρους:		-	-
Φόρος εισοδήματος		-	-
Λοιπά Συνολικά Έσοδα μετά από φόρους (Β)		-	-
Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα μετά από φόρους (Α+Β)		**(36.204.150)**	**(5.437.800)**

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΣΤΑ ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ

	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά υπέρ το άρτιο	Κέρδη / (Ζημίες) εις νέο	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπο Έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2022	**111.031.050**	**114.854.476**	**(207.956.102)**	**17.929.424**
Μείωση Μετοχικού Κεφαλαίου και Διαφοράς υπέρ το άρτιο με συμψηφισμό ισόποσων λογιστικών ζημιών	(107.248.050)	(100.708.052)	207.956.102	-
Ζημίες μετά από φόρους	-	-	(5.437.800)	(5.437.800)
Σύνολο αναγνωρισμένων καθαρών ζημιών μετά από φόρους	**(107.248.050)**	**(100.708.052)**	**202.518.302**	**(5.437.800)**
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2022	**3.783.000**	**14.146.425**	**(5.437.800)**	**12.491.625**
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2023	**3.783.000**	**14.146.425**	**(5.437.800)**	**12.491.625**
Ζημίες μετά από φόρους	-	-	(36.204.150)	(36.204.150)
Σύνολο αναγνωρισμένων καθαρών ζημιών μετά από φόρους	**-**	**-**	**(36.204.150)**	**(36.204.150)**
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2023	**3.783.000**	**14.146.425**	**(41.641.950)**	**(23.712.526)**

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

	Σημείωση	Χρήση που έληξε την 31/12/2023	31/12/2022
Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες			
Ζημίες προ φόρων		**(34.350.238)**	**(6.167.428)**
Προσαρμογή ζημιών προ φόρων			
Προστίθενται: προβλέψεις επίδικων υποθέσεων	15	-	1.904.505
Προστίθενται: αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων		30.265	44.709
Αφαιρούνται: κέρδη από αποαναγνώριση λειτουργικών μισθώσεων		(18.639)	-
(Αφαιρούνται) / Προστίθενται: προβλέψεις επισφαλών απαιτήσεων	8,9	2.474.714	3.394.032
Αφαιρούνται κέρδη / Προστίθενται ζημίες από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες & λοιπά έσοδα	6	28.439.330	12.151.144
Αποτελέσματα (έσοδα, έξοδα, κέρδη και ζημίες) επενδυτικής και χρηματοδοτικής δραστηριότητας	22	5.141.878	4.835.886
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης			
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων		(2.294.669)	328.442
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)		14.905.632	658.330
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		**14.328.273**	**17.149.620**
Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορές άυλων περιουσιακών στοιχείων	7	(5.940)	-
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	6	(169.409)	-
Τόκοι εισπραχθέντες	22	283.000	8.073
Καθαρές ταμειακές εισροές από επενδυτικές δραστηριότητες		**107.651**	**8.073**
Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες			
Ταμειακές πληρωμές κεφαλαίου υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις		(4.927.811)	(4.439.469)
Ταμειακές πληρωμές τόκων υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις		(2.690.208)	(3.178.550)
Ταμειακές πληρωμές κεφαλαίου υποχρεώσεων από λειτουργικές μισθώσεις		(20.915)	(34.206)
Ταμειακές πληρωμές τόκων υποχρεώσεων από λειτουργικές μισθώσεις		(4.118)	(7.752)
Αποπληρωμή κεφαλαίου δανείων		-	(24.300.000)
Τόκοι πληρωθέντες δανείων*		(2.369.326)	(1.325.496)
Λοιποί πληρωθέντες τόκοι*		(338.620)	(328.421)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		**(10.350.998)**	**(33.613.894)**
Καθαρή αύξηση του ταμείου και ταμειακών ισοδύναμων		**4.084.926**	**(16.456.201)**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	10	22.849.500	39.305.701
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης		**26.934.426**	**22.849.500**

**Για σκοπούς καλύτερης απεικόνισης και συγκρισιμότητας με την τρέχουσα χρήση τα συγκριτικά στοιχεία έχουν αναταξινομηθεί μεταξύ των δύο κονδυλίων.*

Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

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

Η Εταιρεία είναι μέλος του Ομίλου της Τράπεζας Πειραιώς, η οποία στις 31.12.2023 συμμετείχε στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας με ποσοστό 100%. Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου εταιρειών «Τράπεζα Πειραιώς Ανώνυμος Εταιρείας» με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης.

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 30.10.2024 και τελούν υπό την έγκριση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας.

2 ΣΥΝΟΨΗ ΤΩΝ ΟΥΣΙΩΔΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ

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

Για τη σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων έχουν χρησιμοποιηθεί οι ίδιες λογιστικές αρχές και μέθοδοι υπολογισμού με τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31ης Δεκεμβρίου 2022.

2.1. Πλαίσιο Κατάρτισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

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

Η ελληνική οικονομία συνέχισε την αναπτυξιακή της τροχιά και το 2023, πάρα την αβεβαιότητα που επικράτησε στο διεθνές περιβάλλον και τον μακροοικονομικό αντίκτυπο της νομισματικής πολιτικής στην Ευρωζώνης. Τους πρώτους εννιά μήνες του 2023, το πραγματικό ΑΕΠ αυξήθηκε κατά 2,2% σε ετήσια εποχικά εξομαλυμένη βάση, ρυθμός που, αν και βραδύτερος από το αντίστοιχο επίπεδο του 2022, παραμένει υψηλότερος του μέσου όρου της Ευρωζώνης (0,6%). Η εγχώρια ζήτηση και οι εξαγωγές συνέβαλαν θετικά στην αύξηση του ΑΕΠ. Το ονομαστικό ΑΕΠ αυξήθηκε κατά 7,5% σε ετήσια βάση το ενιάμηνο του 2023, μετά από αύξηση κατά 13,8% σε ετήσια βάση το 2022. Στην αγορά εργασίας η απασχόληση αυξήθηκε κατά 1,5% ε ετήσια βάση το 2023 και το ποσοστό ανεργίας μειώθηκε στο 10,6% έναντι 12,4% το 2022, Οι πληθωριστικές πιέσεις που αποτέλεσαν βασικό χαρακτηριστικό του 2022 σε διεθνές και εγχώριο επίπεδο, παρουσίασαν σαφή τάση αποκλιμάκωσης. Το 2023, ο εθνικός πληθωρισμός περιορίστηκε στο 3,5% σε ετήσια βάση από το 9,6% το 2022, κυρίως λόγω των μειωμένων τιμών της ενέργειας. Ο μέσος Εναρμονισμένος Δείκτης Τιμών Καταναλωτή («ΕνΔΤΚ») για το 2023, αυξήθηκε κατά 4,2% σε ετήσια βάση, από 9,3% το 2022.

Σύμφωνα με τις προβλέψεις της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, η οικονομική δραστηριότητα στην Ελλάδα αναμένεται να αυξηθεί κατά 2,4% το 2023 και 2,3% το 2024, και να επιβραδυνθεί στο 2,2% το 2025. Η επέκταση της ελληνικής οικονομίας θα συνεχίσει να υποστηρίζεται από την εφαρμογή του Εθνικού Σχεδίου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας της Ελλάδας 2,0 (Recovery and Resilience Plan, «RRP») και από μια ανθεκτική αγορά εργασίας. Το ποσοστό ανεργίας αναμένεται να μειωθεί σταδιακά και οι πληθωριστικές πιέσεις να είναι περιορισμένες. Η αύξηση της απασχόλησης αναμένεται να συνεχιστεί, αν σταδιακά και οι πληθωριστικές πιέσεις να είναι περιορισμένες. Η αύξηση της απασχόλησης αναμένεται να συνεχιστεί, αν και με βραδύτερο ρυθμό. Το ποσοστό ανεργίας προβλέπεται να μειωθεί στο 9,9% έως το 2025, το χαμηλότερο επίπεδο της τελευταίας δεκαετίας. Οι τιμές καταναλωτή βάσει του ΕνΔΤΚ, αναμένεται να αυξηθούν κατά 2,8% και 2,1% το 2024 και το 2025 αντίστοιχα. Το έλλειμμα της γενικής κυβέρνησης αναμένεται να συρρικνωθεί περαιτέρω λόγω της ελεγχόμενης αύξησης των δαπανών και των υψηλότερων εσόδων. Το πρωτογενές ισοζύγιο, αναμένεται να σημειώσει πλεόνασμα 1,1% του ΑΕΠ το 2023, από 0,1% το 2022, φτάνοντας το 2,5% του ΑΕΠ το 2024. Σε συνδυασμό με τη σταθερή αύξηση του ονομαστικού ΑΕΠ, αυτό αναμένεται να στηρίξει τη μείωση του υψηλού δείκτη δημόσιου χρέους προς το ΑΕΠ.

Ωστόσο, υπάρχουν παράγοντες κινδύνου που θα μπορούσαν να επηρεάσουν αρνητικά στην Ελληνική οικονομία και τις προοπτικές της. Τυχόν επιδείνωση της γεωπολιτικής κρίσης στην Ουκρανία και στη Μέση Ανατολή αυξάνει τον κίνδυνο διαταραχών στον ενεργειακό εφοδιασμό με ενδεχόμενο αντίκτυπο στις τιμές της ενέργειας, και στο συνολικό επίπεδο τιμών. Υποτονική ανάπτυξη στην Ευρώπη, ενέχει επίσης κινδύνους σε σχέση με τις εξαγωγικές επιδόσεις της χώρας και την συνεχιζόμενη ανάκαμψη τουριστικών υπηρεσιών. Επιπλέον κίνδυνοι για τις προοπτικές της ελληνικής οικονομίας αποτελούν η διατήρηση της περιοριστικής νομισματικής πολιτικής που μπορεί να επιβαρύνει την οικονομική δραστηριότητα και να αποδυναμώσει την τόνωση των επενδύσεων καθώς και καθυστερήσεις στην υλοποίηση δημόσιων και ιδιωτικών έργων και

στην τήρηση του χρονοδιαγράμματος του ΤΑΑ. Τέλος, οι περιβαλλοντικές προκλήσεις και τα ακραία καιρικά φαινόμενα αποτελούν αυξανόμενο κίνδυνο για την οικονομία.

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

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

Το γεγονός ότι κατά την 31.12.2023 η καθαρή θέση της Εταιρείας έχει καταστεί αρνητική, κυρίως λόγω της αναδρομικής εφαρμογής του αυξημένου ενοικίου προς το Μετοχικό Ταμείο Στρατού, που καθορίστηκε με την προαναφερθείσα δικαστική απόφαση του Μονομελούς Εφετείου, σε συνδυασμό με τη συμβατική λήξη του Ομολογιακού Δανείου στις 31.12.2024, αν και αποτελούν ενδείξεις αβεβαιότητας, δεν συνιστούν πρόβλημα για τη συνέχιση της δραστηριότητάς της, δεδομένου ότι η Εταιρεία έχει λάβει τη δέσμευση της μητρικής («Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε.»), ότι θα στηρίξει την Εταιρεία για τους επόμενους δώδεκα μήνες, ώστε να καταστεί απρόσκοπτη η συνέχιση των δραστηριοτήτων αυτής.

Δεδομένου δε ότι το σύνολο των Ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρείας έχει καταστεί αρνητικό, συντρέχουν οι προϋποθέσεις εφαρμογής του άρθρου 119 παρ.4 του Ν.4548/2018 και για το λόγο αυτό το Διοικητικό Συμβούλιο συγκάλεσε τη γενική συνέλευση των μετόχων με ημερομηνία 29 Νοεμβρίου 2024, ώστε να ληφθούν τα κατάλληλα μέτρα αποκατάστασης του ύψους των ιδίων κεφαλαίων.

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

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

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

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

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

Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1 Ιανουαρίου 2023 ή μεταγενέστερα. Η εκτίμηση της Εταιρείας σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ΔΛΠ 12 «Φόρος εισοδήματος» (Τροποποιήσεις): Διεθνής φορολογική μεταρρύθμιση – Πρότυποι κανόνες του δεύτερου πυλώνα (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

Οι τροποποιήσεις εισάγουν μια υποχρεωτική προσωρινή εξαίρεση από τη λογιστικοποίηση των αναβαλλόμενων φόρων που προκύπτουν από τη διεθνή φορολογική μεταρρύθμιση του Οργανισμού Οικονομικής Συνεργασίας και Ανάπτυξης (ΟΟΣΑ). Οι τροποποιήσεις εισάγουν επίσης στοχευμένες απαιτήσεις γνωστοποίησης. Η προσωρινή εξαίρεση ισχύει άμεσα και αναδρομικά, σύμφωνα με το ΔΛΠ 8, ενώ οι στοχευμένες απαιτήσεις γνωστοποίησης, θα ισχύουν για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2023.

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

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

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

- **Τροποποίηση του 2020 «Ταξινόμηση υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες»**

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

- **Τροποποιήσεις του 2022 «Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις με ρήτρα»**

Οι νέες τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι εάν το δικαίωμα αναβολής διακανονισμού υπόκειται στη συμμόρφωση της οικονομικής οντότητας με καθορισμένους όρους (ρήτρες), αυτή η τροποποίηση θα ισχύει μόνο για συνθήκες που υφίστανται όταν η συμμόρφωση εξετάζεται κατά ή πριν από την ημερομηνία αναφοράς. Επιπρόσθετα, οι τροποποιήσεις αποσκοπούν στη βελτίωση των πληροφοριών που παρέχει μια οικονομική οντότητα όταν το δικαίωμά της να αναβάλλει τον διακανονισμό μιας υποχρέωσης υπόκειται σε συμμόρφωση με ρήτρες εντός δώδεκα μηνών από την περίοδο αναφοράς.

Οι τροποποιήσεις του 2022 άλλαξαν την ημερομηνία έναρξης ισχύος των τροποποιήσεων του 2020. Ως αποτέλεσμα, οι τροποποιήσεις του 2020 και του 2022 ισχύουν για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου

2024 και θα πρέπει να εφαρμόζονται αναδρομικά σύμφωνα με το ΔΛΠ 8. Ως αποτέλεσμα της ευθυγράμμισης των ημερομηνιών έναρξης ισχύος, οι τροποποιήσεις του 2022 θα υπερισχύουν των τροποποιήσεων του 2020 όταν και οι δύο τίθενται σε ισχύ το 2024.

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

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

ΔΛΠ 7 «Κατάσταση Ταμειακών Ροών» και ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα» (Τροποποιήσεις) - Γνωστοποιήσεις: Χρηματοοικονομικές Συμφωνίες Προμηθευτών (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024)

Οι τροποποιήσεις απαιτούν από τις εταιρείες να γνωστοποιούν πληροφορίες σχετικά με τις Χρηματοδοτικές Συμφωνίες τους με Προμηθευτές (Supplier Finance Arrangements), όπως όρους και προϋποθέσεις, λογιστική αξία των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων που αποτελούν μέρος τέτοιων συμφωνιών, εύρος ημερομηνιών λήξης πληρωμών και πληροφορίες κινδύνου ρευστότητας.

ΔΛΠ 21 «Οι Επιδράσεις των Μεταβολών στις Συναλλαγματικές Ισοτιμίες» (Τροποποιήσεις) - Μη δυνατότητα ανταλλαγής νομίσματος (εφαρμόζεται στις ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2025)

Οι τροποποιήσεις απαιτούν από τις εταιρείες να εφαρμόζουν μια συνεπή προσέγγιση στην αξιολόγηση του εάν ένα νόμισμα μπορεί να ανταλλάσσεται με άλλο νόμισμα και, όταν δεν μπορεί, στον καθορισμό της συναλλαγματικής ισοτιμίας που θα χρησιμοποιηθεί και των γνωστοποιήσεων που πρέπει να παρέχονται. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ.

ΔΠΧΑ 18 «Παρουσίαση και Γνωστοποίηση στις Οικονομικές Καταστάσεις» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2027)

Το ΔΠΧΑ 18 εκδόθηκε τον Απρίλιο του 2024. Καθορίζει τις απαιτήσεις για την παρουσίαση και τις γνωστοποιήσεις στις οικονομικές καταστάσεις, και αντικαθιστά το ΔΛΠ 1. Ο στόχος του είναι να διευκολύνει τους επενδυτές να συγκρίνουν τις επιδόσεις και τις μελλοντικές προοπτικές των εταιρειών, τροποποιώντας τις απαιτήσεις για την παρουσίαση των πληροφοριών στις κύριες οικονομικές καταστάσεις, ιδιαίτερα στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Το νέο πρότυπο:

- απαιτεί την παρουσίαση δύο νέων καθορισμένων υποσυνόλων στην κατάσταση αποτελεσμάτων - λειτουργικά κέρδη και κέρδη πριν από τη χρηματοδότηση και τους φόρους εισοδήματος.
- απαιτεί γνωστοποίηση των δεικτών απόδοσης που καθορίζονται από τη διοίκηση μιας εταιρείας - υποσύνολα εσόδων και εξόδων που δεν προσδιορίζονται από τα ΔΠΧΑ που περιλαμβάνονται στις δημόσιες επικοινωνίες για να κοινοποιήσουν την άποψη της διοίκησης για την οικονομική απόδοση μιας εταιρείας. Για την προώθηση της διαφάνειας, μια εταιρεία θα πρέπει να παρέχει συμφωνία μεταξύ αυτών των μέτρων και των συνόλων ή των υποσυνόλων που καθορίζονται από τα ΔΠΧΑ.
- ενισχύει τις απαιτήσεις για τη συνάθροιση και τον διαχωρισμό της πληροφορίας για να βοηθήσει μια εταιρεία να παρέχει χρήσιμες πληροφορίες.
- απαιτεί περιορισμένες αλλαγές στην κατάσταση ταμειακών ροών για τη βελτίωση της συγκρισιμότητας, καθορίζοντας ένα συνεπές σημείο εκκίνησης για την έμμεση μέθοδο παρουσίασης ταμειακών ροών από λειτουργικές δραστηριότητες και καταργώντας τις επιλογές για την ταξινόμηση των ταμειακών ροών τόκων και μερισμάτων.

Το νέο πρότυπο έχει αναδρομική εφαρμογή. Δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ.

ΔΠΧΑ 19 «Θυγατρικές χωρίς Δημόσια Ευθύνη: Γνωστοποιήσεις» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2027)

Το ΔΠΧΑ 19 εκδόθηκε το Μάιο του 2024. Επιτρέπει στις θυγατρικές με μητρική που εφαρμόζει τα ΔΠΧΑ στις ενοποιημένες οικονομικές της καταστάσεις να εφαρμόζουν τα ΔΠΧΑ με μειωμένες απαιτήσεις γνωστοποίησης. Εφαρμόζεται σε επιλέξιμες θυγατρικές που επιλέγουν να υιοθετήσουν το πρότυπο στις ενοποιημένες, ατομικές ή μεμονωμένες οικονομικές τους καταστάσεις. Επιλέξιμες θυγατρικές είναι εκείνες που δεν έχουν δημόσια ευθύνη (όπως περιγράφεται σε σχετική παράγραφο στο ΔΠΧΑ για Μικρές και Μεσαίες Οντότητες) και ανήκουν σε μητρική που προετοιμάζει και δημοσιεύει ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ. Αυτές οι θυγατρικές θα συνεχίσουν να εφαρμόζουν τις απαιτήσεις αναγνώρισης, επιμέτρησης και παρουσίασης στο άλλα ΔΠΧΑ, αλλά μπορούν να αντικαταστήσουν τις απαιτήσεις γνωστοποίησης σε αυτά τα πρότυπα με μειωμένες απαιτήσεις γνωστοποίησης. Το νέο πρότυπο:

- επιτρέπει στις θυγατρικές να τηρούν μόνο ένα σύνολο λογιστικών αρχείων—για να ανταποκρίνονται στις ανάγκες τόσο της μητρικής τους εταιρείας όσο και των χρηστών των οικονομικών τους καταστάσεων; και
- μειώνει τις απαιτήσεις γνωστοποίησης—Το ΔΠΧΑ 19 επιτρέπει μειωμένες γνωστοποιήσεις που ταιριάζουν καλύτερα στις ανάγκες των χρηστών των οικονομικών τους καταστάσεων.

Το νέο πρότυπο έχει αναδρομική εφαρμογή. Δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ.

Στοχευμένες τροποποιήσεις στα ΔΠΧΑ 9 και ΔΠΧΑ 7, «Χρηματοοικονομικά μέσα»: Γνωστοποιήσεις» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2026)

Οι τροποποιήσεις εκδόθηκαν το Μάιο του 2024 και ορίζουν τα παρακάτω:
(α) διευκρινίζουν την ημερομηνία αναγνώρισης και παύσης αναγνώρισης ορισμένων χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, με μια νέα εξαίρεση για ορισμένες χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που διακανονίζονται μέσω ηλεκτρονικού συστήματος μεταφοράς μετρητών;
(β) διευκρινίζουν και παρέχουν περαιτέρω καθοδήγηση για την αξιολόγηση του κατά πόσον ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο πληροί το κριτήριο για αποκλειστικά πληρωμές κεφαλαίου και τόκων (SPPI);
(γ) προσθέτουν νέες γνωστοποιήσεις για ορισμένα μέσα με συμβατικούς όρους που μπορούν να αλλάξουν τις ταμειακές ροές (όπως ορισμένα μέσα με χαρακτηριστικά που συνδέονται με τους στόχους επίτευξης ESG); και
(δ) επικαιροποιούν τις γνωστοποιήσεις για συμμετοχικούς τίτλους που επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων (FVOCI).

Όταν μια οικονομική οντότητα εφαρμόζει για πρώτη φορά τις τροποποιήσεις, δεν απαιτείται να επαναδιατυπώσει συγκριτικές πληροφορίες και επιτρέπεται να το κάνει μόνο εάν είναι δυνατόν χωρίς τη χρήση της εκ των υστέρων αποκτηθείσας γνώσης.

Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ.

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

2.3. Επενδύσεις σε Ακίνητα

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.4. Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία - Λογισμικό

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

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

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

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

2.5. Μισθωμένα Πάγια

α. Η Εταιρεία είναι ο εκμισθωτής

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

β. Η Εταιρεία είναι ο μισθωτής

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

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

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

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

2.6. Φόρος Εισοδήματος

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

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

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

2.7. Απαιτήσεις από Πελάτες

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

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

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

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

Ορισμός Αθέτησης (Probability of Default - PD)

Η αθέτηση θεωρείται ότι επισυμβαίνει όταν η οφειλή είναι μεγαλύτερη του χρονικού πιστωτικού ορίου που έχει θέσει η Εταιρία για κάθε κατηγορία απαίτησης. Οι οφειλές μεγαλύτερες του χρονικού πιστωτικού ορίου θεωρείται ότι έχουν κίνδυνο αθέτησης 100%.

Ορισμός ζημιάς σε περίπτωση αθέτησης (Loss Given Default - LGD)

Το ποσό της ζημιάς σε περίπτωση αθέτησης προκύπτει με βάση τα ιστορικά δεδομένα εισπραξιμότητας των οφειλών της Εταιρίας της τελευταίας τριετίας, καθώς και εκτιμήσεις για το μέλλον.

Ορισμός ανοίγματος κατά την αθέτηση (Exposure at default - EAD)

Είναι το ανοιχτό υπόλοιπο των οφειλών μετά το πέρας του χρονικού πιστωτικού ορίου που έχει θέσει η Εταιρία για κάθε κατηγορία απαίτησης.

Ορισμός αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών (Expected Credit Loss - ECL)

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

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

2.8. Επιχορηγήσεις

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

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

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

2.9. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

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

2.10. Μετοχικό Κεφάλαιο

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

2.11. Παροχές σε Εργαζομένους

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

Η Εταιρεία κατά την 31.12.2023 και 31.12.2022 δεν απασχολούσε προσωπικό.

2.12. Προβλέψεις

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

2.13. Απομείωση Αξίας Περιουσιακών Στοιχείων

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

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

2.14. Δανεισμός

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

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

2.15. Αναγνώριση Εσόδων και Εξόδων

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

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

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

Τα έξοδα της Εταιρείας αναγνωρίζονται όταν καθίστανται δεδουλευμένα.

2.16. Συναλλαγματικές Μετατροπές

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

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

3 ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΚΡΙΣΕΙΣ ΤΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ

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

Η Εταιρεία προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων. Παρά το γεγονός ότι οι υπολογισμοί αυτοί βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της Διοίκησης σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες και

ενέργειες, τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί τελικά να διαφέρουν από αυτούς τους υπολογισμούς. Οι εκτιμήσεις και παραδοχές που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων στους επόμενους 12 μήνες έχουν ως εξής:

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

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

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

i) Τρέχουσες τιμές σε μια ενεργή αγορά ακινήτων διαφορετικής φύσης, κατάστασης ή τοποθεσίας (ή υποκείμενες σε διαφορετικούς όρους μισθωτηρίων ή λοιπών συμβολαίων), οι οποίες έχουν αναπροσαρμοστεί ώστε να απεικονίζουν αυτές τις διαφορές.

ii) Πρόσφατες τιμές παρόμοιων ακινήτων σε λιγότερο ενεργές αγορές, αναπροσαρμοσμένες έτσι ώστε να απεικονίζονται οποιεσδήποτε μεταβολές στις οικονομικές συνθήκες που έλαβαν χώρα από την ημερομηνία που έγιναν οι αντίστοιχες συναλλαγές σε εκείνες τις τιμές, και

iii) Προεξοφλημένες μελλοντικές ταμειακές ροές, βασισμένες σε αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωτηρίων και άλλων συμβολαίων και (όπου είναι εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, με χρήση προεξοφλητικών επιτοκίων που απεικονίζουν την τρέχουσα αξιολόγηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και την χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ροών.

Εάν ο συντελεστής απόδοσης (initial yield) που υπολογίζεται μετά από την εφαρμογή του προεξοφλητικού επιτοκίου, το οποίο χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών, αυξανόταν / μειωνόταν 0,25 ποσοστιαίες μονάδες, η εύλογη αξία του επενδυτικού ακινήτου θα μειωνόταν / αυξανόταν κατά € 149 χιλ. περίπου.

Κύριες παραδοχές της διοίκησης για την εκτίμηση της «εύλογης αξίας»

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

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

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

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

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

4 ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ

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

4.1. Κίνδυνος Αγοράς

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

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

4.2. Πιστωτικός Κίνδυνος

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

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

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

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

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

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει την μέγιστη έκθεση πιστωτικού κινδύνου της Εταιρείας την 31.12.2023 και 31.12.2022 αντίστοιχα, χωρίς να συνυπολογίζονται τα καλύμματα (π.χ. εγγυητικές επιστολές καλής εκτέλεσης συμβάσεων) για τα εντός της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης στοιχεία. Τα πιστωτικά ανοίγματα προ προβλέψεων / αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών είναι βασισμένα στην λογιστική τους αξία όπως εμφανίζονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης.

Έκθεση πιστωτικού κινδύνου των στοιχείων εντός Ισολογισμού	**31/12/2023**	**31/12/2022**
Απαιτήσεις από τη μητρική	21.194	149.353
Λοιποί πελάτες	12.737.882	12.571.350
Γραμμάτια εισπρακτέα	107.554	107.554
Εγγυήσεις	184.061	184.061
Απαιτήσεις από επιχορηγήσεις	9.682.355	9.682.355
Λοιποί χρεώστες	486.889	485.524
Δεδουλευμένα έσοδα περιόδου	2.875.165	700.502
Σύνολα	**26.095.100**	**23.880.700**

Η Εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Α. 9, όπου κάτω από τον γενικό κανόνα της απλοποιημένης μορφής του ΔΠΧΑ 9, οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές αναγνωρίζονται στα δύο στάδια, το Στάδιο 2 και το Στάδιο 3.

Το Στάδιο 2 αφορά απαιτήσεις που έχουν υποστεί σημαντική αύξηση πιστωτικού κινδύνου από την ημερομηνία της αρχικής αναγνώρισης και που για τον υπολογισμό της πρόβλεψης χρησιμοποιείται η πιθανότητα αθέτησης καθ' όλη τη διάρκεια της απαίτησης.

Το Στάδιο 3 αφορά απαιτήσεις ήδη απομειωμένες εφαρμόζοντας πιθανότητα αθέτησης 100%, καθώς και απαιτήσεις σε καθυστέρηση για τις οποίες υπάρχουν σχετικά καλύμματα (π.χ. εγγυητικές επιστολές καλής εκτέλεσης συμβάσεων) και για τον υπολογισμό της πρόβλεψης χρησιμοποιείται πιθανότητα αθέτησης καθ' όλη τη διάρκεια της απαίτησης.

Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού	**31/12/2023**	**31/12/2022**
Απαιτήσεις από πελάτες	12.866.630	12.828.258
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(10.188.867)	(7.714.153)
Απαιτήσεις από πελάτες (μετά από προβλέψεις)	**2.677.764**	**5.114.105**
Λοιπές απαιτήσεις	3.059.226	884.564
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(231.817)	(312.086)
Λοιπές απαιτήσεις (μετά από προβλέψεις)	**2.827.409**	**572.477**
Καθαρή λογιστική αξία	**5.505.173**	**5.686.582**

Μη χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού	**31/12/2023**	**31/12/2022**
Λοιπές απαιτήσεις	10.169.244	10.167.879
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(10.136.624)	(10.136.624)
Λοιπές απαιτήσεις (μετά από προβλέψεις)	**32.620**	**31.255**
Σύνολο εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων	**5.537.793**	**5.717.837**

4.3. Κίνδυνος Επιτοκίων

Τα λειτουργικά έσοδα και οι ταμειακές ροές της Εταιρείας επηρεάζονται σε μικρό βαθμό από μεταβολές στις τιμές των επιτοκίων, καθώς τα ρευστά διαθέσιμα προς επένδυση αλλά και οι έντοκες απαιτήσεις εξαρτώνται κυρίως από τα επιτόκια του ευρώ, τα οποία έχουν ιστορικά χαμηλή μεταβλητότητα ωστόσο το τελευταίο καιρό παρουσιάζουν μια πτωτική πορεία. Η Εταιρεία δεν διατηρεί προθεσμιακές καταθέσεις κατά την 31.12.2023 και αναμένει η επίδραση τους να είναι περιορισμένη.

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

Εάν την 31 Δεκεμβρίου 2023 τα επιτόκια δανεισμού ήταν αυξημένα / μειωμένα κατά 0,5%, ενώ οι λοιπές μεταβλητές παρέμεναν σταθερές, τα αποτελέσματα χρήσης της Εταιρείας θα ήταν μειωμένα / αυξημένα κατά € 250 χιλ. αναλογικά θα επηρεαζόταν και η καθαρή θέση της Εταιρείας.

4.4. Κίνδυνος Ρευστότητας

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

	31.12.2023		
	Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	**Τραπεζικές υποχρεώσεις**	**Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις**
μέχρι 1 μήνα	438.139		1.079.219
1 - 3 μήνες	23.231.634	678.125	2.158.439
3 -12 μήνες	141.268	51.991.100	9.712.974
1 - 5 έτη		-	28.059.703
Σύνολα	**23.811.041**	**52.669.225**	**41.010.336**

	31.12.2022			
	Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	**Τραπεζικές υποχρεώσεις**	**Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις**	**Υποχρεώσεις από λειτουργικές μισθώσεις**
μέχρι 1 μήνα	1.184.158	-	634.835	3.531
1 - 3 μήνες	1.831.595	462.750	1.269.670	7.062
3 -12 μήνες	172.407	1.929.181	5.713.514	32.059
1 - 5 έτη	-	52.646.621	24.123.727	174.914
άνω των 5 ετών	-	-	-	59.819
Σύνολα	**3.188.160**	**55.038.551**	**31.741.746**	**277.385**

4.5. Διαχείριση Κινδύνου Κεφαλαίου

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

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

4.6 Εκτιμήσεις σχετικά με Εύλογες Αξίες

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

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

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

5 ΙΔΙΟΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΟΥΜΕΝΑ ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Η μεταβολή των περιουσιακών στοιχείων αναλύεται ως ακολούθως:

2022	**Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης**	**Εγκαταστάσεις σε ακίνητα τρίτων**	**Έπιπλα & λοιπός εξοπλισμός**	**Σύνολο**
Αξία κτήσης				
Υπόλοιπο έναρξης	**366.262**	**1.960**	**17.000**	**385.222**
Επανεπιμέτρηση δικαιώματος χρήσης	5.371	-	-	5.371
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2022	**371.632**	**1.960**	**17.000**	**390.592**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις				
Υπόλοιπο έναρξης	**(98.186)**	**(1.960)**	**(2.975)**	**(103.121)**
Αποσβέσεις	(37.105)	-	(1.700)	(38.805)
Συσ. Αποσβέσεις την 31 Δεκεμβρίου 2022	**(135.290)**	**(1.960)**	**(4.675)**	**(141.925)**
Αναπόσβεστη αξία 31/12/2022	**236.342**	**-**	**12.325**	**248.667**

2023	Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης	Εγκαταστάσεις σε ακίνητα τρίτων	Έπιπλα & λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
Αξία κτήσης				
Υπόλοιπο έναρξης	**371.632**	**1.960**	**17.000**	**390.592**
Επανεπιμέτρηση δικαιώματος χρήσης	4.787	-	-	4.787
Αποαναγνώριση/Διαγραφή	(376.419)	-	-	(376.419)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2023	**-**	**1.960**	**17.000**	**18.960**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις				
Υπόλοιπο έναρξης	**(135.290)**	**(1.960)**	**(4.675)**	**(141.925)**
Αποσβέσεις	(21.968)	-	(1.700)	(23.668)
Αποαναγνώριση/Διαγραφή	157.258	-	-	157.258
Συσ. Αποσβέσεις την 31 Δεκεμβρίου 2023	**-**	**(1.960)**	**(6.375)**	**(8.335)**
Αναπόσβεστη αξία 31/12/2023	**-**	**-**	**10.625**	**10.625**

6 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ

	31/12/2023	31/12/2022
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	**65.554.550**	**77.705.694**
Προσθήκες	169.409	-
Αναπροσαρμογή μισθώματος	13.670.040	-
Ζημίες από αναπροσαρμογή σε εύλογη αξίας	(28.439.330)	(12.151.144)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου	**50.954.669**	**65.554.550**

Στο τέλος της χρήσης πραγματοποιήθηκε εκτίμηση της εύλογης αξίας του ακινήτου από εγνωσμένου κύρους εξειδικευμένους ανεξάρτητους εκτιμητές. Οι εκτιμήσεις βασίστηκαν σε προβλέψεις προεξοφλημένων ταμειακών ροών λόγω μη ύπαρξης επαρκών τρεχουσών τιμών που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά, καθώς και διαμόρφωση της υποχρέωσης προς το Μ.Τ.Σ. έπειτα της απόφασης 500/2024 (βλ. Σημείωση 25). Βάσει της απόφασης αυτής, οι υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις αναπροσαρμόστηκαν κατά ποσό € 13,670 χιλ., το οποίο προσαυξάνει ισόποσα και το επενδυτικό ακίνητο. Η εύλογη αξία του επενδυτικού ακινήτου ορίστηκε στα € 50,954 χιλ., που οδήγησε σε αναγνώριση ζημίας ύψους € 28.439 χιλ.

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

7 ΑΫΛΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

2022	Λογισμικό	Λοιπά άυλα στοιχεία	Σύνολα
Αξία κτήσης			
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2022	**208.297**	**110.950**	**319.247**
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2022	**208.297**	**110.950**	**319.247**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις			
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2022	**(188.590)**	**-**	**(188.590)**
Αποσβέσεις χρήσεις	(5.904)	-	(5.904)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2022	**(194.494)**	**-**	**(194.494)**
Αναπόσβεστη αξία 31/12/2022	**13.804**	**110.950**	**124.754**

2023	Λογισμικό	Λοιπά άυλα στοιχεία	Σύνολα
Αξία κτήσης			
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2023	**208.297**	**110.950**	**319.247**
Αγορές / Προσθήκες	5.940	-	5.940
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2023	**214.237**	**110.950**	**325.187**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις			
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2023	**(194.494)**	**-**	**(194.494)**
Αποσβέσεις χρήσεις	(6.597)	-	(6.597)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2023	**(201.091)**	**-**	**(201.091)**
Αναπόσβεστη αξία 31/12/2023	**13.147**	**110.950**	**124.097**

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

8 ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΠΕΛΑΤΕΣ

Τα υπόλοιπα των πελατών 31.12.2023 και 31.12.2022 αφορούν απαιτήσεις από μισθωτές.

	31/12/2023	31/12/2022
Απαιτήσεις από τη μητρική	21.194	149.353
Λοιποί πελάτες	12.737.882	12.571.350
Γραμμάτια εισπρακτέα	107.554	107.554
Σύνολα (Προ προβλέψεων)	**12.866.630**	**12.828.258**
Μείον: Προβλέψεις για απομείωση απαιτήσεων από πελάτες	(10.188.867)	(7.714.153)
Σύνολα (Μετά από προβλέψεις)	**2.677.764**	**5.114.105**

Τα ανωτέρω υπόλοιπα προέρχονται από μισθωτικές συμβάσεις και συμβάσεις παροχής υπηρεσιών της Εταιρείας και εισπράττονται σύμφωνα με τους όρους των σχετικών συμβάσεων. Πρόκειται για απαιτήσεις από μισθωτές, για τις οποίες δεν υπάρχει αναγκαιότητα σχηματισμού προβλέψεων επισφαλών απαιτήσεων είτε λόγω της άμεσης είσπραξης των υπολοίπων είτε λόγω ύπαρξης τουλάχιστον ισόποσων καλυμμάτων (π.χ. εγγυητικές επιστολές καλής εκτέλεσης συμβάσεων, cash collaterals κ.ά.) με την εξαίρεση ποσού € 10.189 χιλ., για το οποίο συντρέχουν λόγοι σχηματισμού πρόβλεψης απομείωσης.

Η κίνηση της πρόβλεψης των απαιτήσεων από πελάτες παρουσιάζεται παρακάτω:

Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων πελατών 01.01.2022	**3.851.594**
Αναστροφές πρόβλεψης	(754)
Προβλέψεις χρήσης	3.863.313
Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων πελατών 31.12.2022	**7.714.153**
Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων πελατών 01.01.2023	**7.714.153**
Αναστροφές πρόβλεψης	(378)
Προβλέψεις χρήσης	2.475.091
Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων πελατών 31.12.2023	**10.188.867**

9 ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

Το υπόλοιπο των λοιπών απαιτήσεων αναλύεται ως ακολούθως:

	31/12/2023	31/12/2022
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις		
Εγγυήσεις	184.061	184.061
Σύνολα	**184.061**	**184.061**

Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις	**31/12/2023**	**31/12/2022**
Απαιτήσεις από επιχορηγήσεις	9.682.355	9.682.355
Λοιποί χρεώστες	486.889	485.524
Δεδουλευμένα έσοδα περιόδου	2.875.165	700.502
Σύνολο Βραχυπρόθεσμων απαιτήσεων προ προβλέψεων	**13.044.408**	**10.868.381**
Μείον: Προβλέψεις για απομείωση λοιπών απαιτήσεων	(10.368.441)	(10.448.710)
Σύνολα	**2.675.968**	**419.671**

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

Η κίνηση της πρόβλεψης των λοιπών απαιτήσεων παρουσιάζεται παρακάτω:

Πρόβλεψη απομείωσης χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού	
Πρόβλεψη απομείωσης λοιπών απαιτήσεων 01.01.2022	**780.613**
Αναστροφές πρόβλεψης	(468.527)
Πρόβλεψη απομείωσης λοιπών απαιτήσεων 31.12.2022	**312.086**
Πρόβλεψη απομείωσης λοιπών απαιτήσεων 01.01.2023	**312.086**
Αναστροφές πρόβλεψης	(80.270)
Πρόβλεψη απομείωσης λοιπών απαιτήσεων 31.12.2023	**231.817**
Πρόβλεψη απομείωσης μη χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού	
Πρόβλεψη απομείωσης λοιπών απαιτήσεων 01.01.	**10.136.624**
Πρόβλεψη απομείωσης λοιπών απαιτήσεων 31.12.	**10.136.624**
Πρόβλεψη απομείωσης λοιπών απαιτήσεων 01.01.	**10.136.624**
Πρόβλεψη απομείωσης λοιπών απαιτήσεων 31.12.	**10.136.624**
Σύνολο προβλέψεων 31.12.2022	**10.448.710**
Σύνολο προβλέψεων 31.12.2023	**10.368.441**

10 ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ

	31/12/2023	31/12/2022
Ταμείο	225	211
Καταθέσεις όψεως	26.934.201	22.849.289
Σύνολο	**26.934.426**	**22.849.500**

Οι καταθέσεις όψεως για τα έτη 2023 και 2022 αντίστοιχα είναι στο σύνολό τους στην μητρική Τράπεζα Πειραιώς.

Οι λογαριασμοί όψεως της Εταιρείας είναι άτοκοι.

Κατά την διάρκεια του 2023 και 2022 η Εταιρεία τοποθετούσε μέρος των ταμειακών της διαθεσίμων σε προθεσμιακές καταθέσεις. Το μεσοσταθμικό κεφάλαιο προθεσμιακών καταθέσεων κατά τη διάρκεια του 2023 ανήλθε σε € 18,40 εκατ. (2022: 36,01 εκατ.), ενώ το μεσοσταθμικό επιτόκιο προθεσμιακών καταθέσεων κατά τη διάρκεια του 2023 ανήλθε σε 2,215% (2022: 0,030%).

Κατά την 31.12.2023 και 31.12.2022 δεν υπήρχαν τοποθετήσεις της Εταιρείας σε προθεσμιακές καταθέσεις.

11 ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ - ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ

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

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

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

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

	Αριθμός μετοχών	**Μετοχικό κεφάλαιο**
Υπόλοιπο 01.01.2023	**3.783.000**	**3.783.000**
Υπόλοιπο 31.12.2023	**3.783.000**	**3.783.000**

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

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

	31/12/2023	**31/12/2022**
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	14.146.425	114.854.476
Μείωση για απόσβεση / διαγραφή του υπολοίπου ζημιών εις νέον	-	(100.708.052)
Υπόλοιπο λήξης χρήσης	**14.146.425**	**14.146.425**

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

12 ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΚΑΙ ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΤΡΑΠΕΖΙΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

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

	31/12/2023	**31/12/2022**
Μέχρι 1 έτος	50.000.000	3.740
Από 1 μέχρι και 5 έτη	-	50.000.000
Σύνολο	**50.000.000**	**50.003.740**

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

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

Το μέσο κόστος τραπεζικού δανεισμού για τη χρήση 2023 ανέρχεται σε 4,7% (2022: 1,8%)

13 ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΑΠΟ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ

Με την υπ' αριθμ. 2376/16.05.2017 απόφαση του Μονομελούς Εφετείου Αθηνών μειώθηκε το ετήσιο καταβαλλόμενο μίσθωμα προς το Μετοχικό Ταμείου Στρατού από την Εταιρεία για το ακίνητο Citylink από την 01.01.2014 μέχρι την 31.12.2015 κατά ποσοστό 20% και κρίθηκε ότι λόγω της δικαστικής διάπλασης της σχέσης παύει να ισχύει από την 13.12.2013, που επιδόθηκε η αγωγή αλλά και για το μέλλον, η συμφωνία των μερών περί σταδιακής αναπροσαρμογής του μισθώματος. Η αίτηση αναίρεσης και οι πρόσθετοι λόγοι αναίρεσης του Ταμείου για την αναίρεση της ανωτέρω απόφασης απορρίφθηκαν, δυνάμει της υπ' αρ. 1465/2018 απόφασης του Αρείου Πάγου. Συνακόλουθα, η υπ' αρ. 2376/16.05.2017 απόφαση του Μονομελούς Εφετείου Αθηνών κατέστη αμετάκλητη.

Με την υπ΄αριθ. 726/2022 απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών αναπροσαρμόστηκε το καταβαλλόμενο μίσθωμα της Εταιρείας προς το Μ.Τ.Σ και καθορίστηκε στο ποσό των € 10,3 εκατ ετησίως περίπου. Μετά την έφεση των δύο μερών, της Εταιρείας και Μετοχικού Ταμείου Στρατού (Μ.Τ.Σ.), εκδόθηκε η υπ΄αριθ. 500/2024 απόφαση του Μονομελούς Εφετείου Αθηνών, με την οποία καθορίστηκε το ετήσιο μίσθωμα στο ποσό των € 12.951 χιλ. για τα έτη 2020 και 2021, ετήσιο μίσθωμα που θα διατηρηθεί και για τα επόμενα έτη, με βάσητην εν λόγω απόφαση.

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

13.1. Απεικόνιση υποχρέωσης σε Παρούσα Αξία στη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

Η παρούσα αξία της υποχρέωσης για το δικαίωμα της εκμετάλλευσης του κτιρίου του Μ.Τ.Σ. είναι € 33.199 χιλ.

13.2. Διάκριση ανάμεσα σε βραχυπρόθεσμη και μακροπρόθεσμη υποχρέωση

	31/12/2023	31/12/2022
Υποχρέωση από χρηματοδοτική μίσθωση επόμενης χρήσης	11.667.236	6.863.080
Υποχρέωση από χρηματοδοτική μίσθωση μεγαλύτερης του έτους	21.531.433	17.593.360
Σύνολο	**33.198.669**	**24.456.440**

Η υποχρέωση από χρηματοδοτική μίσθωση αναπροσαρμόστηκε στα € 33,198 χιλ. κατά την 31/12/2023, λαμβάνοντας υπόψιν το νέο ετήσιο μίσθωμα των € 12.951 χιλ. για τα υπολειπόμενα έτη της σύμβασης μίσθωσης, το οποίο βασίστηκε στην υπ΄αριθ. 500/2024 απόφαση του Μονομελούς Εφετείου Αθηνών.

13.3. Επιτόκια

Το επιτόκιο προεξόφλησης βάσει της αρχικής αναγνώρισης για τις χρήσεις 2023 και 2022 ήταν 11%.

13.4 Χρονική διάκριση υποχρέωσης

	31/12/2023	31/12/2022
Μέχρι 1 έτος	12.950.632	7.618.019
Από 1 μέχρι και 5 έτη	28.059.703	24.123.727
Σύνολο	**41.010.336**	**31.741.746**
Μείον: μελλοντικοί τόκοι χρηματοδοτικής μίσθωσης	(7.811.667)	(7.285.306)
Παρούσα αξία υποχρέωσης από χρηματοδοτική μίσθωση	**33.198.669**	**24.456.440**

Η υποχρέωση αναλύεται ως ακολούθως:

	31/12/2023	31/12/2022
Μέχρι 1 έτος	11.667.236	6.863.080
Από 1 μέχρι και 5 έτη	21.531.433	17.593.360
Σύνολο	**33.198.669**	**24.456.440**

14 ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΑΠΟ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ

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

	31/12/2023	31/12/2022
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις από λειτουργικές μισθώσεις	-	35.867
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από λειτουργικές μισθώσεις	-	217.592
Σύνολο	-	**253.459**

Τον Ιούλιο του 2023 λύθηκε η σύμβαση μίσθωσης των γραφείων της έδρας της εταιρείας. Ως εκ τούτου, αποαναγνωρίστηκε το περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης και η σχετική υποχρέωση, αναγνωρίζοντας στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Συνολικού Εισοδήματος κέρδος ύψους € 18.639.

Στις 01.08.2023 υπεγράφη νέα σύμβαση μίσθωσης με διάρκεια 3 ετών. Το μηνιαίο μίσθωμα ορίζεται στα € 240 με ετήσια αναπροσαρμογή κατά το ποσοστό μεταβολής του Δ.Κ.Τ. Ωστόσο, λαμβάνοντας υπόψιν την χαμηλή αξία της εν λόγω μίσθωσης, η Εταιρεία επέλεξε να κάνει χρήση της εξαίρεσης του ΔΠΧΑ 16 και να μην προβεί σε αναγνώριση περιουσιακού στοιχείου με δικαίωμα χρήσης και της ανάλογης υποχρέωσης.

Ανάλυση μελλοντικής υποχρέωσης ανά έτος		
Έτος 1	-	35.867
Έτος 2	-	37.356
Έτος 3	-	38.893
Έτος 4	-	40.480
Έτος 5	-	42.118
Άνω των 5 ετών	-	58.746
Σύνολο	-	**253.459**

Σύνολο Καταβολών	31/12/2023	31/12/2022
Έτος 1	-	42.652
Έτος 2 έως 5	-	174.914
Άνω των 5 ετών	-	59.819
Σύνολο	-	**277.385**

15 ΛΟΙΠΕΣ ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ

Η Εταιρεία έχει σχηματίσει τις ακόλουθες προβλέψεις:

	31/12/2023	31/12/2022
Υπόλοιπο αρχής περιόδου	5.713.514	3.809.010
Κίνηση Περιόδου	(5.713.514)	1.904.505
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	-	**5.713.514**

Οι λοιπές προβλέψεις αφορούν προβλέψεις της Εταιρείας για επίδικες υποθέσεις, το υπόλοιπο των οποίων μεταφέρθηκε στη χρήση 2023, και εμφανίστηκε στις υποχρεώσεις της Εταιρείας, δεδομένου ότι εξεδόθη η σχετική δικαστική απόφαση (σχετική η Σημείωση 25).

16 ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

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

	31/12/2023	31/12/2022
Εγγυήσεις μισθωμάτων	242.282	242.282
Σύνολο	**242.282**	**242.282**

17 ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

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

	31/12/2023	31/12/2022
Λοιποί φόροι τέλη	289.281	873.213
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη	12.028	23.720
Λοιποί πιστωτές	23.174.877	1.806.298
Δεδουλευμένα έξοδα	322.966	484.928
Δεδουλευμένα τόκοι	22.604	-
Έσοδα επόμενων χρήσεων	11.429	-
Σύνολα	**23.833.185**	**3.188.160**

Η αύξηση του κονδυλίου των «Λοιπών Πιστωτών» της 31.12.2023 οφείλεται κυρίως στο ποσό των οφειλόμενων ενοικίων της Εταιρείας προς το Μ.Τ.Σ βάσει της υπ. Αριθ. 500 απόφασης του Μονομελούς Εφετείου Αθηνών.

18 ΑΝΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΣ ΦΟΡΟΣ

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

Ο αναβαλλόμενος φόρος υπολογίζεται για την Εταιρεία με τους φορολογικούς συντελεστές που αναμένονται να εφαρμοστούν στην περίοδο κατά την οποία θα τακτοποιηθεί η κάθε προσωρινή διαφορά, λαμβάνοντας υπόψη τους φορολογικούς συντελεστές (και φορολογικούς νόμους) που έχουν θεσπιστεί ή ουσιωδώς θεσπιστεί, μέχρι την ημερομηνία του ισολογισμού. Η αναβαλλόμενη φορολογία εισοδήματος προέρχεται από προβλέψεις επισφαλών απαιτήσεων, επίδικων υποθέσεων και απομείωσης αϋλων στοιχείων ενεργητικού. Η Εταιρεία προχώρησε σε επαναξιολόγηση της ανακτησιμότητας του αναβαλλόμενου φόρου και λαμβάνοντας υπόψιν την επιβάρυνση των αποτελεσμάτων της από την υπ' αριθ. 500/2024 απόφαση του Μονομελούς Εφετείου Αθηνών προχώρησε σε πλήρη αναστροφή της αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης κατά την τρέχουσα χρήση.

Η αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση για τις χρήσεις 2022 και 2023 είναι € 1.853,91 χιλ. και € - χιλ. αντίστοιχα, και αναλύεται ως ακολούθως:

	31/12/2023	31/12/2022
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	-	1.853.912
Καθαρή Αναβαλλόμενη Φορολογική Απαίτηση	**-**	**1.853.912**

Η συνολική μεταβολή στην αναβαλλόμενη φορολογία είναι η παρακάτω:

Αναβαλλόμενα Φορολογικά Στοιχεία Ενεργητικού	31/12/2023	31/12/2022
Προβλέψεις απομείωσης απαιτήσεων	-	1.821.562
Λοιπών εσόδων επόμενων περιόδων	-	24.930
Απομείωση αϋλων περιουσιακών στοιχείων	-	7.420
Καθαρή Αναβαλλόμενη Φορολογική Απαίτηση	**-**	**1.853.912**

Η κίνηση της καθαρής Αναβαλλόμενης Φορολογίας έχει ως εξής:

	2023	2022
Καθαρή Αναβαλλόμενη Φορολογική Απαίτηση την 1 Ιανουαρίου	**1.853.912**	**1.124.283**
Επίδραση Αναβαλλόμενου Φόρου στα Αποτελέσματα	(1.853.912)	729.629
Καθαρή Αναβαλλόμενη Φορολογική Απαίτηση την 31η Δεκεμβρίου	**-**	**1.853.912**

Ο αναβαλλόμενος φόρος που επηρέασε τα αποτελέσματα αναλύεται ως εξής:

Αναβαλλόμενοι Φόροι (Αποτελέσματα)	**1.1-31.12.2023**	**1.1-31.12.2022**
Προβλέψεις απομείωσης απαιτήσεων	(1.821.562)	746.687
Λοιπών εσόδων επόμενων περιόδων	(24.930)	(9.639)
Απομείωση αΰλων περιουσιακών στοιχείων	(7.420)	(7.420)
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	(1.853.912)	729.629

19 ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

	01.01-31.12.2023	**01.01-31.12.2022**
Αναβαλλόμενος φόρος	(1.853.912)	729.629
Σύνολο	**(1.853.912)**	**729.629**

Η Εταιρεία φορολογείται με ονομαστικό συντελεστή φόρου 22% (2022: 22%) επί των κερδών της τρέχουσας χρήσης.

Η ανάλυση του φόρου εισοδήματος έχει ως ακολούθως:

	01.01-31.12.2023	**01.01-31.12.2022**
Ζημίες προ φόρων με βάση τα ΔΠΧΑ	**(34.350.238)**	**(6.167.428)**
Φόρος υπολογισμένος με τους ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές	7.557.052	1.356.834
Φόρος που αναλογεί στο μη υποκείμενο σε φόρο εισόδημα	-	-
Φόρος που αναλογεί στα μη εκπιπτόμενα έξοδα	(221.431)	(232.791)
Διαφορές ΔΛΠ για τις οποίες δεν αναγνωρίστηκε αναβαλλόμενος φόρος	(7.847.278)	(780.420)
Χρήση προηγούμενων μη χρησιμοποιηθέντων φορολογικών ζημιών	511.656	386.005
Αναστροφή αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης προηγούμενων ετών	(1.853.912)	-
Φόρος εισοδήματος	**(1.853.912)**	**729.629**

Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης

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

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

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

Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις

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

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

Για τις χρήσεις 2017 έως και 2023, ο φορολογικός έλεγχος διενεργήθηκε από την «Deloitte Α.Ε. Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών» σύμφωνα με το άρθρο 65Α του Ν.4174/2013 και η Εταιρεία έλαβε «Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης» χωρίς επιφύλαξη.

20 ΚΥΚΛΟΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ

Τα ποσά που περιλαμβάνονται στον κύκλο εργασιών αναλύονται ως εξής:

	01.01-31.12.2023	**01.01-31.12.2022**
Έσοδα από μισθώματα	18.538.989	17.484.316
Έσοδα από επανατιμολογούμενα έξοδα	2.879.325	3.532.974
Σύνολο	**21.418.315**	**21.017.289**

21 ΕΞΟΔΑ ΑΝΑ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ

Τα έξοδα ανά κατηγορία αναλύονται ως ακολούθως:

	1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2023			
	Λειτουργικά έξοδα ακινήτων	**Έξοδα Διοίκησης**	**Έξοδα Διάθεσης**	**Σύνολο**
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	(377.815)	(169.914)	-	(547.729)
Παροχές τρίτων	(3.061.405)	(23.728)	-	(3.085.133)
Φόροι - τέλη	-	(268.306)	-	(268.306)
Διάφορα έξοδα	(100.780)	(64.189)	(141.311)	(306.280)
Αποσβέσεις παγίων στοιχείων	-	(30.265)	-	(30.265)
Προβλέψεις	(2.394.444)	-	-	(2.394.444)
Ενοίκια	(15.616.939)	-	-	(15.616.939)
ΣΥΝΟΛΑ	**(21.551.383)**	**(556.402)**	**(141.311)**	**(22.249.096)**

Το ποσό που παρουσιάζεται στο κονδύλι «Ενοίκια» στη φετινή χρήση αφορά το επιπρόσθετο ενοίκιο προς το Μ.Τ.Σ. για τα έτη 2020 – 2023, έπειτα της έκδοσης της δικαστικής απόφασής υπ' αριθμόν 500/2024 από το Μονομελές Εφετείο Αθηνών (Σημείωση 25), αφαιρώντας ποσό ύψους € 5,713 χιλ., που είχε ήδη αναγνωριστεί ως πρόβλεψη στα προηγούμενα έτη (σημείωση 15). Η σχετική ανάλυση έχει ως ακολούθως:

2020	5.332.613
2021	5.332.613
2022	5.332.613
2023	5.332.613
Επιπρόσθετο Ενοίκιο	**21.330.453**
Προβλέψεις που είχαν αναγνωριστεί στα προηγ. έτη	(5.713.514)
Τελικό Κόστος	**15.616.939**

Το ποσό που παρουσιάζεται στο κονδύλι «Προβλέψεις» αφορά τις προβλέψεις επισφάλειας κατά την τρέχουσα χρήση (Σημείωση 8 και 9).

	1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2022			
	Λειτουργικά έξοδα ακινήτων	**Έξοδα Διοίκησης**	**Έξοδα Διάθεσης**	**Σύνολο**
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	(480.967)	(160.533)	-	(641.500)
Παροχές τρίτων	(3.671.302)	(22.123)	-	(3.693.425)
Φόροι - τέλη	-	(331.582)	-	(331.582)
Διάφορα έξοδα	(114.854)	(68.638)	(64.029)	(247.521)
Αποσβέσεις παγίων στοιχείων	-	(44.709)	-	(44.709)
Προβλέψεις	(5.298.537)	-	-	(5.298.537)
ΣΥΝΟΛΑ	**(9.565.660)**	**(627.584)**	**(64.029)**	**(10.257.273)**

Το ποσό που παρουσιάζεται στο κονδύλι «Προβλέψεις» αφορά: 1) την πρόβλεψη επισφάλειας κατά την τρέχουσα χρήση, ύψους € 3,394 χιλ. (σημείωση 8 και 9) και 2) τις προβλέψεις επίδικων υποθέσεων, ύψους € 1.904 χιλ. (σημείωση 15).

22 ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΣΟΔΑ / (ΕΞΟΔΑ) - ΚΑΘΑΡΑ

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα και έξοδα αναλύονται ως ακολούθως:

	01.01-31.12.2023	**01.01-31.12.2022**
Έσοδα από τόκους	283.000	8.073
Έξοδα τόκων από τραπεζικές υποχρεώσεις	(2.391.931)	(1.329.237)
Προμήθειες εγγυητικών επιστολών	(328.447,22)	(328.421)
Λοιπά έξοδα τραπεζών	(10.173)	-
Έξοδα τόκων από χρηματοδοτικές μισθώσεις	(2.690.208)	(3.178.550)
Έξοδα τόκων από λειτουργικές μισθώσεις	(4.118)	(7.752)
ΣΥΝΟΛΑ	**(5.141.878)**	**(4.835.886)**

Τα έξοδα τόκων από χρηματοδοτικές μισθώσεις της χρήσης 2023 εμφανίζονται μειωμένα κυρίως λόγω της αναπροσαρμογής της υποχρέωσης από χρηματοδοτική μίσθωση, που προέκυψε κατά την τρέχουσα χρήση.

23 ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

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

	31/12/2023		**01.01.2023 - 31.12.2023**	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
Μητρική	26.955.395	50.000.000	3.068.906	2.730.817
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	-	12.028	-	311.743
ΣΥΝΟΛΑ	**26.955.395**	**50.012.028**	**3.068.906**	**3.042.560**

	31/12/2022		**01.01.2022 - 31.12.2022**	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
Μητρική	22.998.642	50.003.740	3.852.325	1.658.001
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	-	23.720	-	398.041
ΣΥΝΟΛΑ	**22.998.642**	**50.027.460**	**3.852.325**	**2.056.042**

Οι απαιτήσεις από τη μητρική € 26.955 χιλ. (2022 € 22.999 χιλ.), αφορούν κατά κύριο λόγο καταθέσεις όψεως, ενώ συμπεριλαμβάνονται και λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις. Οι υποχρεώσεις των € 50.000 χιλ. (2022: € 50.004 χιλ.) αφορούν μακροπρόθεσμο και βραχυπρόθεσμο δανεισμό από τη μητρική εταιρεία Τράπεζα Πειραιώς και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις.
Τα έσοδα από τη μητρική ποσού € 3.069 χιλ. (2022: € 3.852 χιλ.) αφορούν σε έσοδα από μισθώματα, επανατιμολογήσεις δαπανών ηλεκτροδότησης και τόκους προθεσμιακών καταθέσεων, ενώ τα έξοδα ποσού € 2.731 χιλ. (2022: € 1.658 χιλ.) αφορούν σε τόκους ομολογιακού δανείου και τραπεζικές προμήθειες.

ΠΑΡΟΧΕΣ ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΔΙΟΙΚΗΣΗ

Για την περίοδο από 1.1.2023 έως 31.12.2023 δεν καταβλήθηκαν αμοιβές σε μέλη του Δ.Σ., ενώ από 1.1.2022 έως 31.12.2022 καταβλήθηκαν αμοιβές σε μέλη του Δ.Σ. ποσού € 8,82 χιλ.

24 ΑΜΟΙΒΕΣ ΕΛΕΓΚΤΙΚΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ

Στις 30.10.2023, η Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων εξέλεξε την ανεξάρτητη εταιρεία ορκωτών ελεγκτών λογιστών την εταιρεία «Deloitte Α.Ε. Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών» για τη χρήση που έληξε στις 31.12.2023. Ο ακόλουθος πίνακας παρουσιάζει τις συνολικές αμοιβές για τον τακτικό - υποχρεωτικό έλεγχο και το φορολογικό έλεγχο για τις χρήσεις 2023 και 2022 (χωρίς ΦΠΑ).

	01.01-31.12.2023	**01.01-31.12.2022**
Τακτικός Υποχρεωτικός Έλεγχος	30.500	30.000
Φορολογικός Έλεγχος	17.800	17.500
ΣΥΝΟΛΑ	**48.300**	**47.500**

25 ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ

α) Στις 30.12.2019 επιδόθηκε στην Εταιρεία η από 30.12.2019 (με ΓΑΚ 115400/2019 & ΕΑΚ 1888/2019) αγωγή του Μετοχικού Ταμείου Στρατού (Μ.Τ.Σ.) ενώπιον του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών (διαδικασία μισθώσεων - περιουσιακών διαφορών) με αίτημα την αναπροσαρμογή του μισθώματος κατά € 1,2 εκατ. μηνιαίως για τα έτη 2020-2021 και η οποία συζητήθηκε μετά από αναβολές στις 13.01.2022. Για τη συγκεκριμένη αγωγή, εκδόθηκε η 726/2022 πρωτόδικη απόφαση, η οποία έκανε εν μέρει δεκτή την αγωγή του Μ.Τ.Σ., καθορίζοντας μηνιαίο μίσθωμα € 0,86 εκατ. , ήτοι ετήσιο μίσθωμα € 10,3 εκατ. περίπου. . Τα δύο μέρη προχώρησαν σε έφεση κατά της 726/2022 απόφασης, η οποία συζητήθηκε την 26.09.2023 ενώπιον του Μονομελούς Εφετείου Αθηνών, που εξέδωσε την υπ΄αριθ. 500/2024 απόφασή του τον Απρίλιο, με την οποία καθορίστηκε το ετήσιο μίσθωμα στο ποσό των € 12.951 χιλ. για τα έτη 2020 και 2021, που θα διατηρηθεί και για τα επόμενα έτη, με βάση την εν λόγω απόφαση (σημείωση 27). Η Εταιρεία είχε προβεί σε σχηματισμό σχετικής πρόβλεψης για επίδικες υποθέσεις (βλ. Σημείωση 16), βάσει της κρίσης του τότε νομικού της συμβούλου κατά την προηγούμενη χρήση και με την έκδοση της απόφασης διαμόρφωσε την υποχρέωση προς το ΜΤΣ με το αναλογούν επιπρόσθετο ποσό αλλά και του σχετικού κονδυλίου «Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις», στο οποίο εμφανίζεται η παρούσα αξία των μελλοντικών υποχρεώσεων. Η Εταιρεία και ο αντίδικος προχώρησαν σε αίτημα αναίρεσης καθ΄ εκάστου αντιδίκου αντιστοίχως και κατά της εφετειακής απόφασης, χωρίς να έχει οριστεί ακόμη δικάσιμος για τη συζήτηση των εκατέρωθεν αιτήσεων.

β) Δεσμεύσεις λειτουργικών μισθώσεων της Εταιρείας λειτουργούσης ως μισθωτή, για τις οποίες δεν έχει εφαρμοστεί το πρότυπο ΔΠΧΑ 16: Η Εταιρεία μισθώνει τα γραφεία έδρας της, η οποία εμπίπτει στις εξαιρέσεις του ΔΠΧΑ 16 (σημείωση 5) και μία αποθήκη στη Μεταμόρφωση Αττικής, η μίσθωση της οποίας έληξε στις 31.03.2023 και ανανεώθηκε σιωπηρά. Τα μελλοντικά πληρωτέα συνολικά μισθώματα σύμφωνα με τις μη ακυρώσιμες λειτουργικές μισθώσεις έχουν ως εξής:

	31/12/2023	**31/12/2022**
Μέχρι 1 έτος	23.880	-
Από 1 μέχρι και 5 έτη	4.635	-
Σύνολο	**28.515**	**-**

26 ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΑ ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

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

Τα σωρευτικά μελλοντικά μισθώματα, εισπρακτέα με βάση τις μη ακυρούμενες συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης, ανέρχονται στο ποσό των € 60.851 χιλ., ενώ το 2022 ήταν € 80.651 χιλ. και αναλύονται ως ακολούθως:

	31/12/2023	31/12/2022
Μέχρι 1 έτος	18.771.168	18.476.955
Από 1 μέχρι και 5 έτη	42.079.528	62.173.713
Σύνολο	60.850.696	80.650.668

27 ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ

Με την υπό αριθμό απόφαση 500/2024 από το Μονομελές Εφετείο Αθηνών, καθορίστηκε το ετήσιο μίσθωμα στο ποσό των € 12.951 χιλ. για τα έτη 2020 και 2021, ετήσιο μίσθωμα που θα διατηρηθεί και για τα επόμενα έτη, στηριζόμενη στην εν λόγω απόφαση. Η απόφαση εκδόθηκε μετά την έφεση των δύο μερών, της Εταιρείας και Μετοχικού Ταμείου Στρατού (Μ.Τ.Σ.) κατά της 726/2022 απόφασης του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών για τη αγωγή του Μ.Τ.Σ.. Η Εταιρεία έχει ήδη προβεί σε εξόφληση προς το ΜΤΣ της διαφοράς μεταξύ του επιδικασθέντος ποσού του μισθώματος και του καταβληθέντος για τα έτη 2020-2021, ήτοι ποσού € 13.225χιλ.

Η Εταιρεία είναι σε συζητήσεις με τη μητρική της (Τράπεζα Πειραιώς ΑΕ) για την κεφαλαιοποίηση μέρους του ομολογιακού δανείου που έχει λάβει ώστε να αποκατασταθούν τα ίδια κεφάλαιά της αλλά και για την επιμήκυνση της διάρκειας του υπολοίπου του, που δεν θα κεφαλαιοποιηθεί.

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

Αθήνα, 30.10.2024

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