Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2025.12.12 14:51:14 EET
Reason: Automated Registration Process by Greek General Business Registry
Location: Athens

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

Αθήνα,12/12/2025
Αριθ. Πρωτ.:3904804

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **MINDCOMPASS OVERSEAS TWO (ΜΑΪΝΤΚΟΜΠΑΣ ΟΒΕΡΣΙΖ ΤΟΥ) ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**, το διακριτικό τίτλο **MINDCOMPASS OVERSEAS TWO (ΜΑΪΝΤΚΟΜΠΑΣ ΟΒΕΡΣΙΖ ΤΟΥ) Α.Ε.** και αριθμό ΓΕΜΗ **007026901000**.

Την **12/12/2025** καταχωρήθηκαν αυτοματοποιημένα στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) τα κατωτέρω στοιχεία:

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 5751062 οι εγκεκριμένες από την 10/12/2025 Γενική Συνέλευση οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται για τη χρήση 01/01/2022 έως 31/12/2022.

Β) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 5751063 η από 10/12/2025 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης σύμφωνα με την οποία ορίστηκαν για τον έλεγχο των Οικονομικών καταστάσεων της χρήσης από 01/01/2023 έως 31/12/2023:

- Η ελεγκτική εταιρεία «**MAGROWTH ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΛΕΓΚΤΙΚΗ ΚΑΙ ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**», Α.Φ.Μ. 801300660-Δ.Ο.Υ. , Αρ. ΓΕΜΗ 153873906000, και (Δ/νση : - ΤΚ ,), με αριθμό μητρώου ΕΛΤΕ .

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

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

MINDCOMPASS OVERSEAS TWO
(ΜΑΪΝΤΚΟΜΠΑΣ ΟΒΕΡΣΙΖ ΤΟΥ) Α.Ε.

ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ & ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

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

Βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

Ακαδημίας 32, Αθήνα

Γ.Ε.ΜΗ.: 007026901000

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ 2
Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου 4
Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης 12
Κατάσταση Συνολικών Εσόδων 13
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων 14
Κατάσταση Ταμειακών Ροών 15
Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων 16
1. Γενικές Πληροφορίες για την Εταιρεία 16
2. Πλαίσιο Κατάρτισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων 17
2.1 Βάση παρουσίασης 17
2.2 Συνέχιση Επιχειρηματικής Δραστηριότητας (going concern) 17
2.3 Υιοθέτηση των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) 18
3. Βασικές Λογιστικές Πολιτικές 21
3.1 Νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης και μετατροπή ξένων νομισμάτων 21
3.2 Ενσώματες ακινητοποιήσεις 22
3.3 Μισθώσεις 22
3.4 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων (εκτός υπεραξίας) 24
3.5 Επενδύσεις και άλλα χρηματοοικονομικά στοιχεία 24
3.5.1 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις 24
3.5.2 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών 25
3.5.3 Δάνεια 25
3.5.4 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις 25
3.6 Προβλέψεις για κινδύνους και έξοδα, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενες απαιτήσεις 26
3.7 Μετοχικό κεφάλαιο 26
3.8 Φόρος εισοδήματος (Τρέχων και Αναβαλλόμενος) 26
3.9 Αναγνώριση εσόδων 27
3.10 Αποθέματα 27
3.11 Κρατικές επιχορηγήσεις 27
3.12 Ανακατάταξη κονδυλίων 27
4. Χρηματοοικονομικά Μέσα και Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κίνδυνου 28
4.1 Εύλογη αξία και ιεραρχία εύλογης αξίας 28
4.2 Παράγοντες χρηματοοικονομικών κινδύνων 28
4.2.1 Κίνδυνος αγοράς 29
4.2.2 Πιστωτικός κίνδυνος 29
4.2.3 Κίνδυνος ρευστότητας 29
4.2.4 Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος επιτοκίων 30
4.2.5 Κίνδυνος μεταβολής συναλλαγματικών ισοτιμιών 30
4.2.6 Κίνδυνος μακροοικονομικού και επιχειρησιακού περιβάλλοντος 30
4.2.7 Κίνδυνος από τη Ρωσική εισβολή στην Ουκρανία 30
4.2.8 Δυνητικές επιδράσεις του κορονοϊού ..... **Error! Bookmark not defined.**
4.3 Διαχείριση κεφαλαίων 30
5. Σημαντικές λογιστικές αρχές και εκτιμήσεις 31
6. Ενσώματες ακινητοποιήσεις 33
7. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις 34

8. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών 34
9. Μετοχικό κεφάλαιο & Υπέρ το Άρτιο 34
10. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις 35
11. Πωλήσεις 35
12. Ανάλυση Εξόδων 35
13. Κέρδη/ (ζημίες) από επιμέτρηση ακινήτων στην εύλογη αξία 36
14. Λοιπά έσοδα/ (έξοδα) εκμετάλλευσης 36
15. Χρηματοοικονομικά έξοδα και συναφή έξοδα 36
16. Φόρος εισοδήματος 36
17. Συναλλαγές και υπόλοιπα με συνδεμένα μέρη 37
18. Δεσμεύσεις, ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις 38
18.1 Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις 38
18.2 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις από επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές 38
19. Μεταγενέστερα του ισολογισμού γεγονότα 38
Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή 39

Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου

Προς την ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας

Κύριοι Μέτοχοι,

Σας υποβάλλουμε για έγκριση τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας, της οικονομικής χρήσης από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2022.

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της τρέχουσας χρήσης, όπως και εκείνες της προηγούμενης έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.), έτσι όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Η παρούσα Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου συντάχθηκε σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018.

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

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

Περιγραφή επιχειρηματικού μοντέλου

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

Η Εταιρεία έχει στην ιδιοκτησία της ένα παραθαλάσσιο συγκρότημα 20 ενοικιαζόμενων διαμερισμάτων στην περιοχή Κοιλάδα της Αργολίδας (παραλία Λεπίτσας). Πλέον, το ακίνητο επιφάνειας 8.018 τ.μ., συμπεριλαμβάνεται στην στρατηγική τουριστική ανάπτυξη «Τουριστικό – Παραθεριστικό Χωριό (Π-Τ.Χ) «Λόφοι Κοιλάδας» για το οποίο έχουν εκδοθεί:

- Η απόφαση 22/13-11-2013 (ΦΕΚ 2931 Β/20.11.2013) της Διϋπουργικής Επιτροπής Στρατηγικών Επενδύσεων (ΔΕΣΕ), με την οποία η εν λόγω επένδυση χαρακτηρίστηκε ως στρατηγική κατά την έννοια του Ν. 3894/2010 (ΦΕΚ 204/Α) και εντάχθηκε στις διαδικασίες των Στρατηγικών Επενδύσεων.
- Το Π.Δ/γμα της 3.12.2015 (ΦΕΚ 247 ΑΑΠ/16.12.2015), με το οποίο εγκρίθηκε το Ειδικό Σχέδιο Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικής Επένδυσης (ΕΣΧΑΣΕ) με την ονομασία «Λόφοι Κοιλάδας» («Killada Hills»).
- Η υπ' αριθμό 84147/03-08-2018 (ΦΕΚ 173/ΑΑΠ/22-08-2018), Κοινή Υπουργική Απόφαση των Υπ. Οικονομίας και Ανάπτυξης, Πολιτισμού και Αθλητισμού, Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Τουρισμού με την οποία εγκρίνεται η Πολεοδομική Μελέτη και οι Περιβαλλοντικοί Όροι του Παραθεριστικού – Τουριστικού Χωριού «Λόφοι Κοιλάδας».

Η θέση της έκτασης της επένδυσης «Λόφοι Κοιλάδας» καλύπτει δύο περιοχές ανάπτυξης: την Περιοχή Ι στη θέση Δέλπριζα και την Περιοχή ΙΙ στην παραλία Λεπίτσα. Το εν λόγω ακίνητο ανήκει εξ ολοκλήρου στην Περιοχή ΙΙ και είναι τμήμα της προς πολεοδόμηση έκτασης του Π-Τ.Χ.

Η χωρική οργάνωση του Π-Τ.Χ στην Περιοχή ΙΙ των 8 στρ. γίνεται σε ένα οικοδομικό τετράγωνο (Ο.Τ 12.1) επιφάνειας 4.008μ^2, αφαιρουμένου του 50% της έκτασης για κοινόχρηστα (Ο.Τ 12.2 με πεζόδρομο).

Αυτό το Ο.Τ λειτουργικά είναι συνδεδεμένο με την Περιοχή Ι και καθορίζεται σε αυτό η γενική χρήση «Παραθεριστικό-τουριστικό χωριό», η οποία εξειδικεύεται στις χρήσεις «Παραθεριστική κατοικία» και «Εγκαταστάσεις εστίασης και αναψυχής»

Η χρήση «Εγκαταστάσεις εστίασης και αναψυχής» θα εξυπηρετεί την παραθεριστική κατοικία και της Περιοχής Ι και τις ανάγκες των κατοίκων στο σύνολο του Π-Τ.Χ.

Εντός του Ο.Τ 12.1 προβλέπεται επιπλέον και Εγκατάσταση Επεξεργασίας Λυμάτων (ΕΕΛ) για την επεξεργασία των παραγόμενων λυμάτων, ρυμοτομικά πεζόδρομος και ζώνη κοινόχρηστου πρασίνου μεταξύ των οικοδομικών γραμμών και των ορίων του γηπέδου με όμορες ιδιοκτησίες, κατά ρητή απαίτηση του ΠΔ έγκρισης του ΕΣΧΑΣΕ.

Ανάλυση Επιδόσεων και Οικονομικής Θέσης της Εταιρείας

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

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	**Σημ.**	**1.1.2022 - 31.12.2022**	**1.1.2021 - 31.12.2021**	**Μεταβολή 2022-2021**	**Μεταβολή % 2022-2021**
Πωλήσεις	11	80.000	80.000	-	0,00%
Κόστος πωληθέντων	12	(75.138)	(65.934)	9.204	13,96%
Μικτά κέρδη		**4.862**	**14.066**	**(9.204)**	**-65,43%**
Μεταβολές εύλογης αξίας περιουσιακών στοιχείων	13	204.445	24.445	180.000	736,35%
Έξοδα διοίκησης	12	(45.415)	(35.334)	10.081	28,53%
Λοιπά έσοδα εκμεταλλεύσεως	14	-	2.843	(2.843)	-100,00%
Λοιπά έξοδα εκμεταλλεύσεως	14	(2.183)	(11.138)	(8.955)	-80,40%
Αποτελέσματα προ φόρων και χρηματοδοτικών αποτελεσμάτων		**161.709**	**(5.117)**	**166.826**	**3.259,98%**
Χρηματοοικονομικά έξοδα	15	(195)	(181)	14	7,50%
Καθαρά κέρδη / (ζημίες) περιόδου προ φόρων		**161.514**	**(5.299)**	**166.813**	**3.148,12%**
Φόρος Εισοδήματος	16	-	-	-	-
Καθαρά κέρδη /(ζημίες) περιόδου μετά φόρων		**161.514**	**(5.299)**	**166.813**	**3.148,12%**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα		-	-	-	-
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους		**161.514**	**(5.299)**	**166.813**	**3.148,12%**

Οι πωλήσεις της Εταιρείας στη χρήση 2022 ανήλθαν σε Ευρώ 80.000 όπως και στην χρήση 2021.

Τα έξοδα διοίκησης αυξήθηκαν και ανήλθαν σε Ευρώ 45.415 για το 2022 έναντι Ευρώ 35.334 για το 2021.

Τα λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης της χρήσης 2022 διαμορφώθηκαν σε Ευρώ 2.183 έναντι Ευρώ 11.138 για το 2021.

Το κέρδος από τη μεταβολή της εύλογης αξίας των ενσώματων ακινητοποιήσεων στη χρήση 2022 διαμορφώθηκε σε Ευρώ 204.445 έναντι Ευρώ 24.445 στη χρήση 2021 και οφείλεται σε παράγοντες της αγοράς.

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα ανήλθαν σε Ευρώ 195 κατά την κλειόμενη χρήση έναντι Ευρώ 181 κατά την προηγούμενη χρήση.

Τα καθαρά αποτελέσματα προ και μετά φόρων της χρήσης 2022 διαμορφώθηκαν σε κέρδη Ευρώ 161.514 έναντι ζημίας Ευρώ 5.299 το 2021.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	**Σημ.**	**31.12.2022**	**31.12.2021**	**Μεταβολή 2022-2021**	**Μεταβολή % 2022-2021**
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία					
Ενσώματες ακινητοποιήσεις	6	1.811.874	1.642.419	169.455	10,32%
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		**1.811.874**	**1.642.419**	**169.455**	**10,32%**
Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία					
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	7	81.334	81.839	(505)	-0,62%
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	8	13.739	11.560	2.179	18,85%
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		**95.073**	**93.399**	**1.674**	**1,79%**
Σύνολο Ενεργητικού		**1.906.947**	**1.735.818**	**171.129**	**9,86%**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ					
Μετοχικό κεφάλαιο	9	599.046	599.046	-	-
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	9	6.903.116	6.903.116	-	-
Αποτελέσματα εις νέον		(5.626.556)	(5.788.070)	161.514	2,79%
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**1.875.606**	**1.714.092**	**161.514**	**9,42%**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	10	31.341	21.726	9.615	44,26%
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		**31.341**	**21.726**	**9.615**	**44,26%**
Σύνολο υποχρεώσεων		**31.341**	**21.726**	**9.615**	**44,26%**
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων		**1.906.947**	**1.735.818**	**171.129**	**9,86%**

Οι ενσώματες ακινητοποιήσεις αποτιμήθηκαν σε Ευρώ το 2022 1.811.874 έναντι Ευρώ 1.642.419 το 2021.

Τα Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών εμφανίζονται αυξημένα σε σχέση με την προηγούμενη χρήση και ανήλθαν σε Ευρώ 13.739 έναντι Ευρώ 11.560.

Οι πελάτες και λοιπές απαιτήσεις διαμορφώθηκαν σε Ευρώ 81.334 το 2022 έναντι Ευρώ 81.839 το 2021.

Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις ανήλθαν σε Ευρώ 31.341 το 2022 και σε Ευρώ 21.726 το 2021.

2. Σημαντικά γεγονότα κλειόμενης χρήσης

Η απώτατη μητρική Εταιρεία DCI LTD, είχε ως πρόθεση την πώληση των περιουσιακών της στοιχείων στα οποία περιλαμβάνεται και η Εταιρεία μέχρι την 31 Δεκεμβρίου 2021. Τον Δεκέμβριο του 2022 πραγματοποιήθηκε έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της απώτατης μητρικής εταιρείας DCI LTD όπου αποφασίστηκε η συνέχιση της δραστηριότητας της εταιρείας χωρίς να προσδιορίζεται συγκεκριμένη ημερομηνία λήξης. Η πώληση των περιουσιακών στοιχείων σε επίπεδο απώτατης μητρικής μετόχου συντελείται μέσω διάθεσης των ενδιάμεσων μητρικών εταιρειών.

3. Κίνδυνοι και διαχείριση κινδύνων

Κίνδυνος μακροοικονομικού και επιχειρησιακού περιβάλλοντος

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

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

Κίνδυνος από τη Ρωσική εισβολή στην Ουκρανία

Ο συνεχιζόμενος πόλεμος στην Ουκρανία μετά από την εισβολή της Ρωσίας στις αρχές του 2022 και οι αυστηρές οικονομικές κυρώσεις που έχουν επιβληθεί στη Ρωσία, επηρεάζουν σημαντικά την αγορά ενέργειας και συνεπακόλουθα την παγκόσμια οικονομία. Δεν υπάρχει άμεση έκθεση της Εταιρείας τόσο στη Ρωσία όσο και στην Ουκρανία, η οποιαδήποτε επίδραση είναι μόνο έμμεση, σχετίζεται με το υψηλό ενεργειακό κόστος και τις πληθωριστικές πιέσεις που προκαλεί αυτή η γεωπολιτική κρίση. Η Διοίκηση παρακολουθεί τις εξελίξεις γύρω από την κρίση στην Ουκρανία και σχεδιάζει ανάλογα.

Χρηματοοικονομικοί Κίνδυνοι

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

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

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

Κίνδυνος αγοράς

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας ακινήτων, έτσι όπως αυτή εκτιμάται από ανεξάρτητους εκτιμητές. Ωστόσο μετά τη λειτουργία του Ξενοδοχείου της Εταιρείας ΜΑΪΝΤΚΟΜΠΑΣ ΟΒΕΡΣΙΖ ΑΕ και αναλόγως την πορεία των εργασιών του ο κίνδυνος αγοράς αναμένεται να μειωθεί, μέσω των αναμενόμενων θετικών ροών του Ξενοδοχείου που θα επηρεάσει συνολικά το project “Killada Hills” στο οποίο ανήκει η Εταιρεία, αλλά και της αυξανόμενης τουριστικής κίνησης στην Ελλάδα.

Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία δεν έχει σημαντικές συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου. Οι απαιτήσεις από πελάτες και λοιπές απαιτήσεις δεν έχουν πιστοποιημένη πιστοληπτική ικανότητα. Το μεγαλύτερο μέρος των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού είναι μη ληξιπρόθεσμο.

Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

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

- τις απαιτήσεις και
- τα κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία

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

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

Κίνδυνος ρευστότητας

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

Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος επιτοκίων

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

Κίνδυνος μεταβολής συναλλαγματικών ισοτιμιών

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

4. Περιβαλλοντικά ζητήματα

Πολιτική της Εταιρείας είναι η προστασία του περιβάλλοντος με πρωτοβουλίες μείωσης του περιβαλλοντικού αποτυπώματός της.

5. Εργασιακά θέματα

Η εταιρεία κατά τη διάρκεια της χρήσης 2022 δεν απασχόλησε προσωπικό.

6. Χρηματοοικονομικοί δείκτες

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

	2022			2021		
Αριθμοδείκτες Οικονομικής Διάρθρωσης						
Κυκλοφορούν ενεργητικό / Σύνολο ενεργητικού	95.073 / 1.906.948	=	**4,99%**	93.399 / 1.735.818	=	**5,38%**

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

Δείκτης Κεφαλαιακής Επάρκειας

Ίδια κεφάλαια / Σύνολο υποχρεώσεων	1.875.606 / 31.341	=	**5.984,51%**	1.714.092 / 21.726	=	**7.889,56%**

Ο δείκτης αυτός δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρείας.

Ίδια κεφάλαια / Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	1.875.606 / 1.811.874	=	**103,52%**	1.714.092 / 1.642.419	=	**104,36%**

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

Κυκλοφορούν ενεργητικό / Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	95.073 / 31.341	=	**303,35%**	93.399 / 21.726	=	**429,89%**

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

Δείκτης αποδοτικότητας ιδίων κεφαλαίων

Καθαρά κέρδη/ (ζημίες) χρήσης / Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	161.514 / 1.875.606	=	**8,61%**	(5.299) / 1.714.092	=	**(0,31)%**

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

7. Επιπλέον πληροφόρηση

Προβλεπόμενη Εξέλιξη της Εταιρείας

Για το 2023 δεν λειτούργησε η μονάδα ενοικιαζόμενων δωματίων «Lepitsa Sunset» στην περιοχή Κοιλάδα Αργολίδας και εξετάζεται η μελλοντική αξιοποίηση του.

Δραστηριότητες στον τομέα έρευνας και ανάπτυξης

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

Ύπαρξη υποκαταστημάτων

Η Εταιρεία διατηρεί υποκατάστημα στην περιοχή Λεπίτσα του Δήμου Ερμιονίδας στο οποίο βρίσκεται η μονάδα ενοικιαζόμενων δωματίων που έχει στην ιδιοκτησία της.

Ίδιες μετοχές

Η Εταιρεία δεν κατέχει Ίδιες Μετοχές.

Μεταγενέστερα γεγονότα

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

Κύριοι Μέτοχοι,

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

Για το Διοικητικό Συμβούλιο,

Με εκτίμηση,

Αθήνα, 19 Νοεμβρίου 2025

Ο Πρόεδρος Διοικητικού Συμβουλίου

DCI Advisors Ltd.

Εκπροσωπείται νομίμως από τον
Χρήστο Γεώργιο Κατσάνο
Α.Δ.Τ.: ΑΚ 061767

Το μέλος Δ.Σ.

Αναστασίου Αλέξιος

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

	Σημείωση	31.12.2022	31.12.2021
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία			
Ενσώματες ακινητοποιήσεις	6	1.811.874	1.642.419
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		**1.811.874**	**1.642.419**
Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία			
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	7	81.334	81.839
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	8	13.739	11.560
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		**95.073**	**93.399**
Σύνολο Ενεργητικού		**1.906.947**	**1.735.818**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό κεφάλαιο	9	599.046	599.046
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	9	6.903.116	6.903.116
Αποτελέσματα εις νέον		(5.626.556)	(5.788.070)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**1.875.606**	**1.714.092**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	10	31.341	21.726
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		**31.341**	**21.726**
Σύνολο υποχρεώσεων		**31.341**	**21.726**
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων		**1.906.947**	**1.735.818**

Οι επισυναπτόμενες Σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες *12 έως 38* αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος

	Σημείωση	1.1.2022 - 31.12.2022	1.1.2021 - 31.12.2021
Πωλήσεις	11	80.000	80.000
Κόστος πωληθέντων	12	(75.138)	(65.934)
Μικτά κέρδη		**(4.862)**	**14.066**
Μεταβολές εύλογης αξίας περιουσιακών στοιχείων	13	204.445	24.445
Έξοδα διοίκησης	12	(45.415)	(35.334)
Λοιπά έσοδα εκμεταλλεύσεως	14	-	2.843
Λοιπά έξοδα εκμεταλλεύσεως	14	(2.183)	(11.138)
Αποτελέσματα προ φόρων και χρηματοδοτικών αποτελεσμάτων		**161.709**	**(5.117)**
Χρηματοοικονομικά έξοδα	15	(195)	(181)
Καθαρά κέρδη / (ζημίες) περιόδου προ φόρων		**161.514**	**(5.299)**
Φόρος Εισοδήματος	16	-	-
Καθαρά κέρδη /(ζημίες) περιόδου μετά φόρων		**161.514**	**(5.299)**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα		-	-
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους		**161.514**	**(5.299)**

Οι επισυναπτόμενες Σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες *12 έως 38* αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

	Μετοχικό κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπο, 1 Ιανουαρίου 2021	**598.650**	**6.863.516**	**(5.782.771)**	**1.679.395**
Συγκεντρωτικό συνολικό εισόδημα				
- Ζημίες χρήσης			(5.299)	(5.299)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	400	39.600		40.000
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	(4)			(4)
Υπόλοιπο, 31 Δεκεμβρίου 2021	**599.046**	**6.903.116**	**(5.788.070)**	**1.714.092**
Συγκεντρωτικό συνολικό εισόδημα				
- Κέρδη χρήσης			161.514	161.514
Υπόλοιπο, 31 Δεκεμβρίου 2022	**599.046**	**6.903.116**	**(5.626.556)**	**1.875.606**

Οι επισυναπτόμενες Σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες *12 έως 38* αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

	31.12.2022	31.12.2021
Λειτουργικές Δραστηριότητες		
Κέρδη / (ζημίες) χρήσης	**161.514**	**(5.299)**
προσαρμογές για:		
Αποσβέσεις	34.991	34.806
Μεταβολές στην εύλογη αξία των ακινήτων	(204.445)	(24.445)
Χρηματοοικονομικά έξοδα και συναφή έξοδα	195	181
Λειτουργικές ροές προ μεταβολών του κεφαλαίου κίνησης	**(7.746)**	**5.244**
Μεταβολές Κεφαλαίου κίνησης		
Μείωση/(αύξηση) πελατών και λοιπών απαιτήσεων	505	70.650
(Μείωση)/ αύξηση προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων	9.615	(70.138)
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	(195)	(181)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	**2.180**	**5.574**
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	**2.180**	**5.574**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών έναρξης χρήσης	11.560	5.986
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών λήξης χρήσης	**13.739**	**11.560**

Οι επισυναπτόμενες Σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες *12 έως 38* αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

1. Γενικές Πληροφορίες για την Εταιρεία

Η MINDCOMPASS OVERSEAS TWO (ΜΑΪΝΤΚΟΜΠΑΣ ΟΒΕΡΣΙΣ ΤΟΥ) ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ & ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (η «Εταιρεία»), έχει σκοπό την αγορά, ανάπτυξη και λειτουργία Ξενοδοχειακών επιχειρήσεων και δραστηριοποιείται αποκλειστικά στην Ελλάδα.

Η Εταιρεία έχει συσταθεί και είναι εγκατεστημένη στην Ελλάδα, η διεύθυνση της έδρας της και τα κεντρικά γραφεία της είναι στην Ακαδημίας 32, Τ.Κ. 108 72, Αθήνα.

Ο κύριος μέτοχος της Εταιρείας κατά 100% είναι η «Mindcompass Overseas Two Ltd.» με έδρα στην Κύπρο, που έχει κύριο μέτοχο κατά 100% τη «PAGASETIC GOLFING DEVELOPMENTS LTD.», η οποία ανήκει κατά 100% στον Όμιλο «Dolphin Capital Investors Ltd.» («Ο Όμιλος») η οποία είναι εισηγμένη στην Εναλλακτική Αγορά του Χρηματιστηρίου Αξιών του Λονδίνου. Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας περιλαμβάνονται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της «Dolphin Capital Investors Ltd.»

Οι παρούσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 19.11.2025 και τελούν υπό την έγκριση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας.

Το Μάιο 2024 με τη συνεδρίαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης εκλέχθηκε νέο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας το οποίο συγκροτήθηκε σε σώμα με τη συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου την ίδια ημέρα αποτελούμενο από τους κάτωθι αναφερόμενους:

1. Την εταιρεία «Dolphin Capital Investors Ltd.» όπως εκπροσωπείται νομίμως από τον Χρήστο Γεώργιο Κατσάνο, ως Πρόεδρο του Δ.Σ.
2. Αναστασίου Αλέξιο, ως Μέλος του Δ.Σ.
3. Γεωργία Χριστοπούλου, ως Μέλος του Δ.Σ.

Η θητεία των μελών ορίζεται σε πενταετής (5 έτη), η διάρκεια της οποίας αυτομάτως θα παρατείνεται μέχρι την πρώτη Τακτική Γενική Συνέλευση, η οποία πρέπει να συνέρχεται αμέσως μετά τη λήξη της θητείας αυτού και σε καμία περίπτωση δεν δύναται να υπερβεί το χρονικό διάστημα των έξι (6) ετών.

Το απασχολούμενο την 31η Δεκεμβρίου 2022 προσωπικό της Εταιρείας ανέρχεται σε 0 άτομα (31 Δεκεμβρίου 2021: 0 άτομα).

2. Πλαίσιο Κατάρτισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

2.1 Βάση παρουσίασης

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

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

Τα ποσά που αναφέρονται παρακάτω είναι σε Ευρώ, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά στις επιμέρους σημειώσεις.

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

2.2 Συνέχιση Επιχειρηματικής Δραστηριότητας (going concern)

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

Η Διοίκηση της Εταιρείας προτίθεται να λάβει τα απαιτούμενα μέτρα προκειμένου να ενισχυθεί η ρευστότητα της Εταιρείας. Επί του παρόντος, η Διοίκηση δεν έχει σχέδια ή προθέσεις τα οποία θα επέφεραν τη διακοπή των δραστηριοτήτων της Εταιρείας για ένα χρονικό διάστημα τουλάχιστον 12 μηνών από την ημερομηνία αναφοράς των χρηματοοικονομικών καταστάσεων ούτε και έχει περιέλθει στην αντίληψή της κάποια ενέργεια προκειμένου αυτή να τεθεί σε καθεστώς υποχρεωτικής εκκαθάρισης. Τέλος οι μέτοχοι της Εταιρείας έχουν στηρίξει οικονομικά την Εταιρεία και προτίθενται να τη στηρίξουν ακόμη περαιτέρω, προκειμένου να συνεχισθεί ομαλά η λειτουργία της.

Η απώτατη μητρική Εταιρεία DCI LTD, είχε ως πρόθεση την πώληση των περιουσιακών της στοιχείων στα οποία περιλαμβάνεται και η Εταιρεία μέχρι την 31 Δεκεμβρίου 2021. Τον Δεκέμβριο του 2022 πραγματοποιήθηκε έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της απώτατης μητρικής εταιρείας DCI LTD όπου αποφασίστηκε η συνέχιση της δραστηριότητας της εταιρείας χωρίς να προσδιορίζεται συγκεκριμένη ημερομηνία λήξης. Η πώληση των περιουσιακών στοιχείων σε επίπεδο απώτατης μητρικής μετόχου συντελείται μέσω διάθεσης των ενδιάμεσων μητρικών εταιρειών.

2.3 Υιοθέτηση των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ)

Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

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

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα περίοδο

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

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

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

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

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

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

ΔΠΧΑ 3 (Τροποποίηση) «Αναφορά στο Εννοιολογικό Πλαίσιο»

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

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

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

Οι τροποποιήσεις που παρατίθενται παρακάτω περιλαμβάνουν αλλαγές στα ΔΠΧΑ.

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα»

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

ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις»

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

ΔΛΠ 41 «Γεωργία»

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

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

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Τροποποίηση του 2020 «Ταξινόμηση υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες»

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

Τροποποιήσεις του 2022 «Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις με ρήτρα»

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

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

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

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

3. Βασικές Λογιστικές Πολιτικές

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

3.1 Νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης και μετατροπή ξένων νομισμάτων

(α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης

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

(β) Συναλλαγές και υπόλοιπα

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

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

Οι συναλλαγματικές διαφορές που προκύπτουν από τη μετατροπή χρηματοοικονομικών στοιχείων σε εύλογη αξία , καταχωρούνται μέσω των αποτελεσμάτων στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος, ενώ των διαθεσίμων προς πώληση μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων στα Ίδια Κεφάλαια. Τυχόν απαιτήσεις και υποχρεώσεις σε ξένο νόμισμα κατά την ημερομηνία σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων προσαρμόζονται ώστε να αντανακλούν τις τρέχουσες συναλλαγματικές ισοτιμίες της ημερομηνίας αναφοράς.

3.2 Ενσώματες ακινητοποιήσεις

Τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα επιμετρώνται σε αναπροσαρμοσμένες (εύλογες) αξίες. Οι αναπροσαρμογές γίνονται σε κάθε ημερομηνία αναφοράς από ανεξάρτητους εκτιμητές. Οι διαφορές αναπροσαρμογής (πλεόνασμα) αναγνωρίζονται στα ίδια κεφάλαια. Κατ' εξαίρεση, η μείωση της αξίας λόγω αναπροσαρμογής αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα, στον βαθμό που δεν καλύπτεται από αποθεματικό των ιδίων κεφαλαίων. Οι αποσβέσεις διενεργούνται επί των αναπροσαρμοσμένων αξιών.

Τα λοιπά ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια, επιμετρώνται στο κόστος κτήσεως, μείον τις αποσβέσεις και τυχόν απομειώσεις.

Τα ενσώματα πάγια διαγράφονται κατά την πώλησή τους. Η διαφορά μεταξύ λογιστικής αξίας τους και τιμήματος πώλησης αναγνωρίζεται ως κέρδος ή ζημία στα αποτελέσματα. Τυχόν αποθεματικό αναπροσαρμογής, μεταφέρεται κατά τη διαγραφή των ακινήτων κατ' ευθείαν στα αποτελέσματα εις νέον.

Τα οικόπεδα δεν αποσβένονται. Οι αποσβέσεις των λοιπών στοιχείων των ενσωμάτων παγίων υπολογίζονται με την σταθερή μέθοδο μέσα στην ωφέλιμη ζωή τους που έχει ως εξής:

Οι αποσβέσεις των στοιχείων των ενσώματων παγίων υπολογίζονται με τη σταθερή μέθοδο μέσα στην ωφέλιμη ζωή τους που έχει ως εξής:

- Ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα 60 έτη

- Λοιπός εξοπλισμός 1-20 έτη

Ακίνητα που είναι στη φάση της κατασκευής δεν αποσβένονται.

3.3 Μισθώσεις

Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης

Η Εταιρεία αναγνωρίζει περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης στην έναρξη της μίσθωσης (την ημερομηνία που το περιουσιακό στοιχείο είναι διαθέσιμο προς χρήση). Τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης επιμετρούνται στο κόστος τους, μειωμένο κατά τη συσσωρευμένη απόσβεση και την απομείωση της αξίας τους και προσαρμοσμένο κατά την επαναμέτρηση των αντίστοιχων υποχρεώσεων μισθώσεων. Το κόστος των περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης συμπεριλαμβάνει το ποσό των υποχρεώσεων μισθώσεων που έχουν αναγνωριστεί, τις αρχικές άμεσα συνδεδεμένες σχετικές δαπάνες και τις πληρωμές μισθώσεων που έγιναν την ή πριν την ημερομηνία έναρξης, μειωμένες κατά το ποσό των προσφερόμενων εκπτώσεων ή άλλων κινήτρων.

Εκτός των περιπτώσεων όπου η Εταιρεία είναι σχετικά βέβαιη ότι το μισθωμένο πάγιο θα περιέλθει στην κατοχή της στο τέλος της σύμβασης μίσθωσης, τα αναγνωρισμένα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης αποσβένονται με τη σταθερή μέθοδο κατά τη μικρότερη διάρκεια μεταξύ της ωφέλιμης ζωής του υποκείμενου παγίου και των όρων της σύμβασης μίσθωσης. Τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους, είτε κάθε ένα ξεχωριστά είτε ως μονάδα δημιουργίας ταμειακών ροών.

Υποχρεώσεις μισθώσεων

Κατά την έναρξη της μίσθωσης, η Εταιρεία αναγνωρίζει υποχρεώσεις μισθώσεων ίσες με την παρούσα αξία των μισθωμάτων κατά τη συνολική διάρκεια της σύμβασης μίσθωσης. Οι πληρωμές συμπεριλαμβάνουν τα συμβατικά σταθερά μισθώματα, μειωμένα κατά το ποσό των προσφερόμενων επιδοτήσεων, μεταβλητά μισθώματα που εξαρτώνται από κάποιον δείκτη, καθώς και ποσά για πληρωμές υπολειμματικής αξίας που αναμένεται να πληρωθούν.

Τα μισθώματα επίσης περιλαμβάνουν την τιμή εξάσκησης ενός δικαιώματος αγοράς, που είναι σχετικά βέβαιο να εξασκηθεί από την Εταιρεία και πληρωμές κυρώσεων λύσης μιας μίσθωσης, αν οι όροι σύμβασης δείχνουν με σχετική βεβαιότητα ότι η Εταιρεία θα εξασκήσει το δικαίωμα για λύση.

Τα μεταβλητά μισθώματα που δεν εξαρτώνται από κάποιον δείκτη, αναγνωρίζονται ως έξοδο στην περίοδο που επέρχεται το γεγονός ή η συνθήκη και γίνεται η πληρωμή.

Για να υπολογίσει την παρούσα αξία των πληρωμών, η Εταιρεία χρησιμοποιεί το κόστος επιπρόσθετου δανεισμού κατά την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης, εάν το πραγματικό επιτόκιο δεν προσδιορίζεται ευθέως από τη σύμβαση μίσθωσης. Μεταγενέστερα της έναρξης μίσθωσης, το ποσό των υποχρεώσεων μισθώσεων προσαυξάνεται με έξοδα τόκων και μειώνεται με τις πληρωμές μισθωμάτων που πραγματοποιούνται. Επιπλέον, η λογιστική αξία των υποχρεώσεων μισθώσεων επαναμετράται εάν υπάρξει τροποποίηση στη σύμβαση, ή οποιαδήποτε αλλαγή στη διάρκεια της σύμβασης, στα σταθερά μισθώματα ή στην αξιολόγηση αγοράς του περιουσιακού στοιχείου. Οι επαναμετρήσεις αυτές καταχωρούνται σε μια γραμμή στη σημείωση των περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης ως μετατροπές.

Τα εισπρακτέα μισθώματα αυξάνονται βάσει των τόκων επί της απαίτησης και μειώνονται με την είσπραξη των μισθωμάτων.

Η Εταιρεία ως εκμισθωτής

Οι μισθώσεις στις οποίες η Εταιρεία δε μεταβιβάζει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τις ωφέλειες του περιουσιακού στοιχείου κατατάσσονται ως λειτουργικές μισθώσεις. Αρχικά άμεσα κόστη που βαρύνουν τους εκμισθωτές στη διαπραγμάτευση και συμφωνία μιας λειτουργικής μίσθωσης, προστίθενται στη λογιστική αξία του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου και αναγνωρίζονται καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης ως έσοδα μίσθωσης. Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού περιλαμβάνουν ταμειακά και λοιπά χρηματοοικονομικά μέσα. Χρηματοοικονομικό μέσο είναι κάθε σύμβαση που δημιουργεί ταυτόχρονα ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο για μια οικονομική οντότητα και μια χρηματοοικονομική υποχρέωση ή ένα συμμετοχικό τίτλο για μια άλλη οικονομική οντότητα.

3.4 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων (εκτός υπεραξίας)

Οι λογιστικές αξίες των μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας εξετάζονται για απομείωση όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι οι λογιστικές αξίες τους δεν είναι ανακτήσιμες. Στην περίπτωση αυτή προσδιορίζεται το ανακτήσιμο ποσό των περιουσιακών στοιχείων και εάν οι λογιστικές αξίες υπερβαίνουν το εκτιμώμενο ανακτήσιμο ποσό, αναγνωρίζεται ζημία απομείωσης, η οποία καταχωρείται απ' ευθείας στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Το ανακτήσιμο ποσό των περιουσιακών στοιχείων είναι το μεγαλύτερο μεταξύ εύλογης αξίας μείον τα απαιτούμενα για την πώληση έξοδα και αξίας χρήσης αυτών. Για την εκτίμηση της αξίας χρήσης, οι εκτιμώμενες μελλοντικές ταμειακές ροές προεξοφλούνται στην παρούσα αξία τους με την χρήση ενός προ φόρου προεξοφλητικού επιτοκίου το οποίο αντανακλά τις τρέχουσες εκτιμήσεις της αγοράς για την διαχρονική αξία του χρήματος και για τους κινδύνους που σχετίζονται με αυτά τα περιουσιακά στοιχεία.

Για ένα περιουσιακό στοιχείο που δεν δημιουργεί ανεξάρτητες ταμειακές ροές, το ανακτήσιμο ποσό προσδιορίζεται για την μονάδα δημιουργίας ταμειακών ροών, στην οποία το περιουσιακό στοιχείο ανήκει. Σε κάθε ημερομηνία σύνταξης χρηματοοικονομικών καταστάσεων η Εταιρεία εξετάζει αν υπάρχουν ενδείξεις ότι οι συνθήκες που οδήγησαν στην αναγνώριση της απομείωσης σε προηγούμενες περιόδους δεν συνεχίζουν να υπάρχουν.

Στην περίπτωση αυτή επαναπροσδιορίζεται το ανακτήσιμο ποσό του περιουσιακού στοιχείου και η ζημία απομείωσης αντιλογίζεται επαναφέροντας τη λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου στο ανακτήσιμο ποσό του στην έκταση που αυτό δεν υπερβαίνει τη λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου που θα είχε προσδιοριστεί (καθαρή από αποσβέσεις) εάν δεν είχε καταχωρηθεί η ζημία απομείωσης σε προηγούμενα έτη.

3.5 Επενδύσεις και άλλα χρηματοοικονομικά στοιχεία

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

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

3.5.1 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

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

Οι εμπορικές απαιτήσεις που δεν περιλαμβάνουν ένα σημαντικό σκέλος χρηματοδότησης (που καθορίζεται σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 15 Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες), αναγνωρίζονται αρχικά στην τιμή συναλλαγής (όπως ορίζεται στο ΔΠΧΑ 15) και μεταγενέστερα επιμετρώνται στην εύλογη αξία ή στο αναπόσβεστο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, εκτός εάν το αποτέλεσμα της προεξόφλησης δεν είναι σημαντικό, μειωμένο με τυχόν ζημιά απομείωσης.

Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές αντιπροσωπεύουν τη διαφορά μεταξύ των συμβατικών ταμειακών ροών και εκείνων που η Εταιρεία αναμένεται να λάβει. Η ζημιά απομείωσης για τις εμπορικές απαιτήσεις δημιουργείται όταν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι η Εταιρεία δεν είναι σε θέση να εισπράξει όλα τα ποσά των απαιτήσεων με βάση τους συμβατικούς όρους.

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

Οι απαιτήσεις της Εταιρείας ομαδοποιούνται στη βάση κοινών χαρακτηριστικών ως προς τον πιστωτικό κίνδυνο και στη βάση ιστορικών στοιχείων και εκτιμήσεων σχετικά με την αναμενόμενη μελλοντική εξέλιξη της ικανότητας των εμπορικών χρεωστών να αποπληρώσουν τα οφειλόμενα ποσά ώστε να προκύψει τυχόν σχετική απομείωση.

3.5.2 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών

Τα Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα Αυτών περιλαμβάνουν τα μετρητά, τις καταθέσεις όψεως και τις προθεσμιακές καταθέσεις έως τριών μηνών. Η αποτίμηση των στοιχείων αυτών γίνεται στο αναπόσβεστο κόστος.

3.5.3 Δάνεια

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

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

Η Εταιρεία δεν είχε λάβει δάνεια στην τρέχουσα και την προηγούμενη χρήση.

3.5.4 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

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

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

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

α) υπάρχει παρούσα νομική ή τεκμαιρομένη υποχρέωση ως αποτέλεσμα παρελθόντων γεγονότων,

β) για το διακανονισμό της υποχρέωσης, θεωρείται πιθανή η εκροή πόρων που εμπεριέχουν οικονομικά οφέλη και γ) είναι εφικτό να προσδιοριστεί με τρόπο αντικειμενικό το ποσό της υποχρέωσης.

Οι προβλέψεις επανεξετάζονται κατά την ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και προσαρμόζονται έτσι ώστε να απεικονίζουν τις καλύτερες δυνατές εκτιμήσεις και, στην περίπτωση που κρίνεται αναγκαίο, προεξοφλούνται με βάση ένα προ-φόρου προεξοφλητικό επιτόκιο.

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

3.7 Μετοχικό κεφάλαιο

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

3.8 Φόρος εισοδήματος (Τρέχων και Αναβαλλόμενος)

Τρέχων φόρος εισοδήματος

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

Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος

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

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται για όλες τις εκπιπτόμενες προσωρινές διαφορές και μεταφερόμενες φορολογικές απαιτήσεις και φορολογικές ζημίες, στο βαθμό που είναι πιθανό ότι θα υπάρχει διαθέσιμο φορολογητέο κέρδος το οποίο θα χρησιμοποιηθεί έναντι των εκπιπτόμενων προσωρινών διαφορών και των μεταφερόμενων αχρησιμοποίητων φορολογικών απαιτήσεων και των αχρησιμοποίητων φορολογικών ζημιών. Δεν αναγνωρίζεται αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση στην περίπτωση που αυτή προκύπτει από την αρχική αναγνώριση στοιχείου του ενεργητικού ή του παθητικού σε μια συναλλαγή που δεν αποτελεί συνένωση εταιρειών και τη στιγμή της συναλλαγής δεν επηρεάζει ούτε το λογιστικό κέρδος ούτε το φορολογητέο κέρδος ή ζημία.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις επανεκτιμώνται σε κάθε ημερομηνία κατάρτισης της Χρηματοοικονομικής Θέσης και μειώνονται στο βαθμό που δε θεωρείται πιθανό ότι θα υπάρξουν αρκετά φορολογητέα κέρδη έναντι των οποίων μέρος ή το σύνολο των απαιτήσεων από αναβαλλόμενους φόρους εισοδήματος μπορεί να χρησιμοποιηθεί. Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις υπολογίζονται με βάση τους φορολογικούς συντελεστές που αναμένεται να είναι σε ισχύ τη χρήση που η απαίτηση θα ανακτηθεί ή η υποχρέωση θα τακτοποιηθεί, και βασίζονται στους φορολογικούς συντελεστές (και φορολογικούς νόμους) που είναι σε ισχύ ή έχουν θεσμοθετηθεί κατά την ημερομηνία κατάρτισης της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης. Ο φόρος εισοδήματος που σχετίζεται με στοιχεία τα οποία έχουν αναγνωρισθεί απ' ευθείας στα λοιπά συνολικά εισοδήματα καταχωρείται απ' ευθείας στα λοιπά συνολικά εισοδήματα και όχι στην Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων.

3.9 Αναγνώριση εσόδων

Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 15 τα έσοδα αναγνωρίζονται όταν ή ενόσω εκπληρώνεται μια υποχρέωση εκτέλεσης με τη μεταβίβαση ενός υποσχόμενου αγαθού ή μιας υπηρεσίας (ήτοι ενός περιουσιακού στοιχείου) σε πελάτη, και όταν (ή ενόσω) ο πελάτης αποκτά τον έλεγχο του εν λόγω περιουσιακού στοιχείου. Ο προσδιορισμός της εκπλήρωσης μιας υποχρέωσης σε δεδομένη στιγμή ή σε βάθος χρόνου απαιτεί κρίση.

Τα έσοδα της Εταιρείας στο παρόν στάδιο αφορούν την παροχή υπηρεσιών ξενοδοχείου και την παροχή υπηρεσιών εστίασης.

3.10 Αποθέματα

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

3.11 Κρατικές επιχορηγήσεις

Οι κρατικές επιχορηγήσεις καταχωρούνται στην εύλογη αξία τους όταν υπάρχει η βεβαιότητα ότι η επιχορήγηση θα εισπραχθεί και η Εταιρεία θα συμμορφωθεί με όλους τους σχετικούς όρους.

Οι κρατικές επιχορηγήσεις που αφορούν δαπάνες, καταχωρούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων όταν καταχωρείται και η επιχορηγούμενη δαπάνη έτσι ώστε να υπάρχει αντιστοίχιση του εσόδου με τη δαπάνη.

Οι κρατικές επιχορηγήσεις που προορίζονται για αγορά παγίου εξοπλισμού, καταχωρούνται στις λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις και πιστώνονται, στην κατάσταση συνολικών εισοδημάτων, με τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης σύμφωνα με τη διάρκεια της αναμενόμενης ωφέλιμης ζωής των αντίστοιχων επιχορηγούμενων παγίων.

3.12 Ανακατάταξη κονδυλίων

Δεν έγινε

4. Χρηματοοικονομικά Μέσα και Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κίνδυνου

4.1 Εύλογη αξία και ιεραρχία εύλογης αξίας

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

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

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

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

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

	Λογιστική αξία		**Εύλογη αξία**	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία				
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	81.334	81.839	81.334	81.839
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	13.739	11.560	13.739	11.560
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις				
Προμηθευτές	31.341	21.726	31.341	21.726

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

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

4.2 Παράγοντες χρηματοοικονομικών κινδύνων

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

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

4.2.1 Κίνδυνος αγοράς

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας ακινήτων, έτσι όπως αυτή εκτιμάται από ανεξάρτητους εκτιμητές. Ωστόσο μετά τη λειτουργία του Ξενοδοχείου της Εταιρείας ΜΑΪΝΤΚΟΜΠΑΣ ΟΒΕΡΣΙΖ ΑΕ και αναλόγως την πορεία των εργασιών του ο κίνδυνος αγοράς αναμένεται να μειωθεί, μέσω των αναμενόμενων θετικών ροών του Ξενοδοχείου που θα επηρεάσει συνολικά το project “Killada Hills” στο οποίο ανήκει η Εταιρεία, αλλά και της αυξανόμενης τουριστικής κίνησης στην Ελλάδα.

4.2.2 Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία δεν έχει σημαντικές συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου. Οι απαιτήσεις από πελάτες και λοιπές απαιτήσεις δεν έχουν πιστοποιημένη πιστοληπτική ικανότητα. Το μεγαλύτερο μέρος των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού είναι μη ληξιπρόθεσμο.

Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

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

- τις απαιτήσεις και
- τα κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία

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

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

4.2.3 Κίνδυνος ρευστότητας

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

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

2022	**Έως 1 έτος**	**2 με 5 έτη**	**Άνω των 5 ετών**	**Σύνολο**
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	31.341			31.341
2021	**Έως 1 έτος**	**2 με 5 έτη**	**Άνω των 5 ετών**	**Σύνολο**
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	21.726			21.726

4.2.4 Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος επιτοκίων

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

4.2.5 Κίνδυνος μεταβολής συναλλαγματικών ισοτιμιών

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

4.2.6 Κίνδυνος μακροοικονομικού και επιχειρησιακού περιβάλλοντος

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

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

4.2.7 Κίνδυνος από τη Ρωσική εισβολή στην Ουκρανία

Ο συνεχιζόμενος πόλεμος στην Ουκρανία μετά από την εισβολή της Ρωσίας στις αρχές του 2022 και οι αυστηρές οικονομικές κυρώσεις που έχουν επιβληθεί στη Ρωσία, επηρεάζουν σημαντικά την αγορά ενέργειας και συνεπακόλουθα την παγκόσμια οικονομία. Δεν υπάρχει άμεση έκθεση της Εταιρείας τόσο στη Ρωσία όσο και στην Ουκρανία, η οποιαδήποτε επίδραση είναι μόνο έμμεση, σχετίζεται με το υψηλό ενεργειακό κόστος και τις πληθωριστικές πιέσεις που προκαλεί αυτή η γεωπολιτική κρίση. Η Διοίκηση παρακολουθεί τις εξελίξεις γύρω από την κρίση στην Ουκρανία και σχεδιάζει ανάλογα.

4.3 Διαχείριση κεφαλαίων

Η διαχείριση των κεφαλαίων στοχεύει στη διασφάλιση της συνεχιζόμενης δραστηριότητας της Εταιρείας, την επίτευξη των αναπτυξιακών της σχεδίων σε συνδυασμό με την πιστοληπτική της ικανότητα.

Για την αξιολόγηση της πιστοληπτικής ικανότητας της Εταιρείας θα πρέπει να αξιολογηθεί ο Καθαρός Δανεισμός αυτής (ήτοι, συνολικές μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τράπεζες μείον ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών)

Η Εταιρεία κατά τις παρουσιαζόμενες χρήσεις δεν είχε δανεισμό.

5. Σημαντικές λογιστικές αρχές και εκτιμήσεις

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

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

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

Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις

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

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

Απομείωση ενσωμάτων παγίων

Ο προσδιορισμός απομείωσης των ενσωμάτων παγίων απαιτεί τη διενέργεια εκτιμήσεων που αφορούν, αλλά δεν περιορίζονται σε αυτές, στην αιτία, στο χρόνο και στο ποσό της απομείωσης. Η απομείωση βασίζεται σε ένα μεγάλο αριθμό παραγόντων. Το ανακτήσιμο ποσό συνήθως προσδιορίζεται χρησιμοποιώντας τη μέθοδο των προεξοφλημένων ταμειακών ροών. Ο προσδιορισμός των ενδείξεων απομείωσης, όπως και η εκτίμηση των μελλοντικών ταμειακών ροών και ο προσδιορισμός των εύλογων αξιών των παγίων (ή ομάδων παγίων) απαιτούν από τη Διοίκηση να κάνει σημαντικές εκτιμήσεις σχετικά με τον προσδιορισμό και την αξιολόγηση των ενδείξεων απομείωσης, τις αναμενόμενες ταμειακές ροές, τα επιτόκια προεξόφλησης που πρέπει να εφαρμοστούν, τις ωφέλιμες ζωές και τις υπολειμματικές αξίες των παγίων.

Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

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

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις αναγνωρίζονται στις περιπτώσεις προσωρινών διαφορών μεταξύ της λογιστικής βάσης και της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων χρησιμοποιώντας τους φορολογικούς συντελεστές που έχουν θεσμοθετηθεί και αναμένεται να ισχύουν στις περιόδους που οι διαφορές αυτές αναμένεται να απαλειφθούν.

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται για όλες τις εκπιπτόμενες προσωρινές διαφορές και μεταφερόμενες φορολογικές ζημίες, στο βαθμό που είναι πιθανό ότι θα υπάρχει διαθέσιμο φορολογητέο εισόδημα το οποίο θα χρησιμοποιηθεί έναντι των εκπιπτόμενων προσωρινών διαφορών και των μεταφερόμενων αχρησιμοποίητων φορολογικών ζημιών. Η Εταιρεία λαμβάνει υπόψη την ύπαρξη μελλοντικού φορολογητέου εισοδήματος και ακολουθεί μια συνεχή συντηρητική στρατηγική φορολογικού σχεδιασμού κατά την εκτίμηση της ανάκτησης των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων. Οι λογιστικές εκτιμήσεις που σχετίζονται με τις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις, απαιτούν από τη Διοίκηση να κάνει υποθέσεις σχετικά με το χρονικό προσδιορισμό μελλοντικών γεγονότων, όπως της πιθανότητας του αναμενόμενου μελλοντικού φορολογητέου εισοδήματος και τις διαθέσιμες δυνατότητες φορολογικού σχεδιασμού. Η Εταιρεία δεν έχει αναγνωρίσει στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις από μεταφερόμενες φορολογικές ζημίες ως 31 Δεκεμβρίου 2022 ποσού Ευρώ περίπου (2022: 678 χιλ.περίπου), διότι δεν αναμένονται φορολογητέα κέρδη στο προσεχές μέλλον.

6. Ενσώματες ακινητοποιήσεις

Οι ενσώματες ακινητοποιήσεις αναλύονται ως ακολούθως:

	Γήπεδα - Οικόπεδα	Κτίρια και τεχνικά έργα	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
Αξία κτήσης / αναπροσαρμογής την 01.01.2021	**1.562.976**	**1.511.619**	**90.895**	**3.165.490**
Αναπροσαρμογή αξίας	29.999	(5.554)	-	24.445
Αξία κτήσης / αναπροσαρμογής την 31.12.2021	**1.592.975**	**1.506.065**	**90.895**	**3.189.935**
Αποσβέσεις/ απομειώσεις την 01.01.2021	**1.192.984**	**231.611**	**88.114**	**1.512.709**
Προσθήκες περιόδου	-	34.445	361	34.806
Αποσβέσεις/ απομειώσεις την 31.12.2021	**1.192.984**	**266.056**	**88.475**	**1.547.515**
Υπόλοιπο την 31.12.2021	**399.990**	**1.240.010**	**2.419**	**1.642.420**
Αξία κτήσης / αναπροσαρμογής την 01.01.2022	**1.592.975**	**1.506.065**	**90.895**	**3.189.935**
Αναπροσαρμογή αξίας	(109.997)	314.442		244.445
Αξία κτήσης / αναπροσαρμογής την 31.12.2022	**1.482.978**	**1.820.507**	**90.895**	**3.394.379**
Αποσβέσεις/ απομειώσεις την 01.01.2022	**1.192.984**	**266.056**	**88.475**	**1.547.515**
Προσθήκες περιόδου	-	34.445	546	34.991
Αποσβέσεις/ απομειώσεις την 31.12.2022	**1.192.984**	**300.500**	**89.021**	**1.582.505**
Υπόλοιπο την 31.12.2022	**289.994**	**1.520.007**	**1.874**	**1.811.874**

Αναπροσαρμογές στην εύλογη αξία

Η επιμετρημένη εύλογη αξία των κτιρίων και των εδαφικών εκτάσεων στηρίζεται σε μελέτη που διενεργήθηκε από ανεξάρτητο εκτιμητή. Από την επιμέτρηση σε εύλογη αξία των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων της Εταιρείας την 31/12/2022 προέκυψε για τα οικόπεδα απομείωση ποσού € 109.997 που αναγνωρίσθηκε στην κατάσταση αποτελεσμάτων και θετική προσαρμογή ποσού € 314.442 για τα κτίρια που ομοίως αναγνωρίσθηκε στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Η τελευταία εκτίμηση της αξίας των ακινήτων πραγματοποιήθηκε την 31/12/2022 από ανεξάρτητο πιστοποιημένο εκτιμητή, το διεθνή οίκο εκτιμητών American Appraisal, με τη μέθοδο αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης.

Υποθήκες

Δεν υφίστανται εμπράγματα βάρη επί των ενσώματων ακινητοποιήσεων της Εταιρείας.

7. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Οι πελάτες και λοιπές απαιτήσεις αναλύονται ως εξής:

	31.12.2022	31.12.2021
Πελάτες	60.141	59.652
Απαιτήσεις από ΦΠΑ	0	907
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	417	417
Χρεωστικά υπόλοιπα προμηθευτών	391	386
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (σημ. 18)	14.850	14.850
Λοιπές απαιτήσεις	4.334	4.334
Εξοδα επόμενων χρήσεων	1.202	1.293
Σύνολο	**81.335**	**81.839**

8. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών αναλύονται ως εξής:

	31.12.2022	31.12.2021
Καταθέσεις όψεως σε Ευρώ	13.739	11.560
Σύνολο	**13.739**	**11.560**

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών είναι σε Ευρώ και τηρούνται σε εγχώρια τραπεζικά ιδρύματα, ενώ έχουν σχεδόν μηδενικό επιτόκιο.

9. Μετοχικό κεφάλαιο & Υπέρ το Άρτιο

	31.12.2022	31.12.2021
Μετοχικό κεφάλαιο	599.046	599.046
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	6.903.116	6.903.116
Σύνολο	**7.502.162**	**7.502.162**

Παρατίθεται ανάλυση του μετοχικού κεφαλαίου:

	Αριθμός μετοχών	Ονομαστική αξία	Μετοχικό κεφάλαιο	Υπερ το άρτιο
Υπόλοιπο 31.12.2020	**59.865**	**10**	**598.650**	**6.863.516**
Μεταβολές χρήσης 2021	40	10	396	39.600
Υπόλοιπο 31.12.2021	**59.905**		**599.046**	**6.903.116**
Μεταβολές χρήσης 2022	-	-	-	-
Υπόλοιπο 31.12.2022	**59.905**		**599.046**	**6.903.116**

10. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις αναλύονται ως εξής:

	31.12.2022	31.12.2021
Προμηθευτές	12.632	6.688
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένες επιχειρήσεις	11.052	10.892
Υποχρεώσεις προς λοιπούς πιστωτές	320	320
Προκαταβολές πελατών	1.261	1.253
Υποχρεώσεις από φόρους τέλη	3.577	72
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	2.500	2.500
Σύνολο	**31.341**	**21.726**

Η εύλογη αξία των προμηθευτών προσεγγίζει τη λογιστική αξία αυτών, καθώς αναφέρεται σε βραχυχρόνιες και άτοκες υποχρεώσεις.

11. Πωλήσεις

Οι πωλήσεις της Εταιρείας αναλύεται ως εξής:

	31.12.2022	31.12.2021
Έσοδα από διανυκτερεύσεις	80.000	80.000
Σύνολο	**80.000**	**80.000**

12. Ανάλυση Εξόδων

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

	31.12.2022	31.12.2021
Αμοιβές τρίτων	43.225	32.725
Παροχές τρίτων	34.218	25.837
Φόροι - τέλη	7.369	7.289
Λοιπά έξοδα	750	611
Αποσβέσεις	34.991	34.806
Σύνολο	**120.553**	**101.268**

Τα παραπάνω έξοδα κατανέμονται ως εξής:

	31.12.2022	31.12.2021
Κόστος πωληθέντων	75.473	65.934
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	45.080	35.334
Σύνολο	**120.553**	**101.268**

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

Τα κέρδη από την επιμέτρηση των ακινήτων στην εύλογη αξία αναλύονται ως εξής:

	31.12.2022	31.12.2021
Κέρδη από επιμέτρηση ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων σε εύλογη αξία	204.445	24.445
Σύνολο	**204.445**	**24.445**

14. Λοιπά έσοδα/ (έξοδα) εκμετάλλευσης

Τα λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης αναλύονται ως εξής:

	31.12.2022	31.12.2021
Λοιπά έσοδα εκμεταλλεύσεως	-	2.843
Σύνολο	**-**	**2.843**

Τα λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης αναλύονται ως εξής:

	31.12.2022	31.12.2021
Λοιπά έξοδα εκμεταλλεύσεως	2.183	11.138
Σύνολο	**2.183**	**11.138**

15. Χρηματοοικονομικά έξοδα και συναφή έξοδα

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

	31.12.2022	31.12.2021
Λοιπά χρηματοοικονομικά έξοδα	195	181
Σύνολο	**195**	**181**

16. Φόρος εισοδήματος

Σύμφωνα με το Ν. 4799/2021, ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος νομικών προσώπων που ισχύει στην Ελλάδα μειώθηκε από 24% σε 22% από τη χρήση 2021 και εφεξής.

Η Εταιρεία έχει περαιώσει σύμφωνα με το Ν. 3888/2010 μέχρι και τη χρήση 2009. Η Ελληνική φορολογική νομοθεσία και οι σχετικές διατάξεις υπόκεινται σε ερμηνεία από τις φορολογικές αρχές και τα διοικητικά δικαστήρια. Οι δηλώσεις φόρου εισοδήματος κατατίθενται σε ετήσια βάση. Τα κέρδη ή οι ζημίες που δηλώνονται για φορολογικούς σκοπούς παραμένουν προσωρινά έως ότου οι φορολογικές αρχές εξετάσουν τις φορολογικές δηλώσεις και τα βιβλία του φορολογούμενου, στιγμή κατά την οποία εκκαθαρίζονται και οι σχετικές φορολογικές υποχρεώσεις. Σύμφωνα με την ισχύουσα φορολογική νομοθεσία (άρθρο 36 νόμου 4174/2013), οι ελληνικές φορολογικές αρχές μπορούν να επιβάλλουν πρόσθετους φόρους και πρόστιμα κατόπιν ελέγχου, εντός της προβλεπόμενης περιόδου παραγραφής η οποία, επί της αρχής, είναι πέντε έτη από το τέλος του επόμενου έτους εντός του οποίου λήγει η προθεσμία για την υποβολή της δήλωσης φορολογίας εισοδήματος. Με βάση τα ανωτέρω, οι χρήσεις μέχρι και το 2017 θεωρούνται, επί της αρχής και με βάση το γενικό κανόνα, ότι έχουν παραγραφεί.

Η Εταιρεία έχει ελεγχθεί φορολογικά για τις χρήσεις 2017 και 2018, δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά για τις χρήσεις 2019 έως 2022 και δεν έχει λάβει καμία εντολή ελέγχου από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις αυτές. Η Διοίκηση της Εταιρείας δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν από αυτές που καταχωρήθηκαν και που απεικονίζονται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις και ως εκ τούτου δεν έχει γίνει καμία πρόβλεψη για τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις.

Οι φορολογικές ζημιές, στο βαθμό που αναγνωρίζονται από τις φορολογικές αρχές, μπορούν να χρησιμοποιηθούν για το συμψηφισμό φορολογητέων κερδών των πέντε επόμενων χρήσεων που ακολουθούν τη χρήση στην οποία πραγματοποιήθηκαν. Σύμφωνα με τις διατάξεις της Ελληνικής φορολογικής νομοθεσίας, οι εταιρείες καταβάλλουν κάθε χρόνο προκαταβολή φόρου εισοδήματος υπολογιζόμενη 80% επί του φόρου εισοδήματος της τρέχουσας χρήσης η οποία συμψηφίζεται με τον πληρωτέο φόρο εισοδήματος της επόμενης χρήσης. Τυχόν υπερβάλλον ποσό προκαταβολής επιστρέφεται στην εταιρεία μετά από φορολογικό έλεγχο.

17. Συναλλαγές και υπόλοιπα με συνδεμένα μέρη

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

2022	**Πωλήσεις αγαθών και υπηρεσιών**	**Αγορές αγαθών και υπηρεσιών**	**Απαιτήσεις**	**Υποχρεώσεις**
MC OVERSEAS TWO LTD			14.850	10.500
MINDCOMPASS OVERSEAS A.E				392
ETANAK AE		1.855		160
		1.855	**14.850**	**11.052**

2021	**Πωλήσεις αγαθών και υπηρεσιών**	**Αγορές αγαθών και υπηρεσιών**	**Απαιτήσεις**	**Υποχρεώσεις**
MC OVERSEAS TWO LTD			14.850	10.500
MINDCOMPASS OVERSEAS A.E				392
ETANAK AE		1.855		
	-	**1.855**	**14.850**	**10.892**

Δεν υπάρχουν αμοιβές σε μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου.

18. Δεσμεύσεις, ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις

18.1 Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις.

Η Εταιρεία έχει περαιώσει τις φορολογικές υποχρεώσεις της μέχρι τη χρήση 2009 σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις του Ν. 3888/2010 και για την χρήση 2015 και έλαβε πιστοποιητικό φορολογικής συμμόρφωσης σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 65Α του Νόμου 4174/2013. Για τις ανέλεγκτες χρήσεις 2019 – 2022 η Διοίκηση εκτιμά ότι δεν θα προκύψουν ουσιώδεις διαφορές που να επηρεάσουν τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας και ως εκ τούτου δεν έχει γίνει καμία πρόβλεψη για τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις.

18.2 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις από επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές

Δεν υπάρχουν επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές τρίτων κατά της Εταιρείας.

19. Μεταγενέστερα του ισολογισμού γεγονότα

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

Αθήνα, 19/ 11/ 2025

Για την «MINDCOMPASS OVERSEAS TWO A.E.»

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.	**Το Μέλος του Δ.Σ.**	**Ο Προϊστάμενος Λογιστηρίου**
DCI Advisors Ltd.	**Αλέξιος Αναστασίου**	**ΧΡΗΣΤΟΣ ΓΚΟΥΜΑΣ**
Εκπροσωπείται νομίμως από τον Γεώργιο Κατσάνο		Α.Δ.Τ.: Α00091457
Α.Δ.Τ.: ΑΚ 061767	Α.Δ.Τ.: ΑΟ 162908	Αρ. Αδείας Ο.Ε.Ε.: 120083 Α τάξης
		ΑΦΜ 145970457

Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας
MINDCOMPASS OVERSEAS TWO (ΜΑΪΝΤΚΟΜΠΑΣ ΟΒΕΡΣΙΖ ΤΟΥ) ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Έκθεση Ελέγχου επί των Εταιρικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη με Επιφύλαξη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας «**MINDCOMPASS OVERSEAS TWO (ΜΑΪΝΤΚΟΜΠΑΣ ΟΒΕΡΣΙΖ ΤΟΥ) ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**» **(η Εταιρεία),** οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31 Δεκεμβρίου 2022, τις καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Κατά τη γνώμη μας, εκτός από τις επιπτώσεις των θεμάτων που μνημονεύονται στην παράγραφο της έκθεσής μας "Βάση για Γνώμη με Επιφύλαξη", οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της της Εταιρείας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση για Γνώμη με Επιφύλαξη

Οι φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρείας δεν έχουν εξεταστεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις 2017 μέχρι και 2022. Ως εκ τούτου τα φορολογικά αποτελέσματα των χρήσεων αυτών δεν έχουν καταστεί οριστικά. Η Εταιρεία δεν έχει προβεί σε εκτίμηση των πρόσθετων φόρων και των προσαυξήσεων που πιθανόν να καταλογιστούν σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο και δεν έχει σχηματίσει σχετική πρόβλεψη για αυτή την ενδεχόμενη υποχρέωση. Από τον έλεγχό μας δεν κατέστη εφικτό να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για την εκτίμηση του ύψους της πρόβλεψης που τυχόν απαιτείται.

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

Άλλο Θέμα

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για την προηγούμενη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2021 ελέγχθηκαν από άλλη ελεγκτική εταιρεία. Για την εν λόγω χρήση ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής εξέδωσε την από 24.01.2023 έκθεση ελέγχου με γνώμη με επιφύλαξη.

Ευθύνες της Διοίκησης επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

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

Ευθύνες Ελεγκτή για τον Έλεγχο των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

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

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

Επίσης:

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για την γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.
- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη Διοίκηση.

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

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

Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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

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

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

Αθήνα, 09 Δεκεμβρίου 2025
Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Γεώργιος Π. Ραϊκάκος
ΑΜ ΣΟΕΛ 55131
Q.A.S. Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές ΕΠΕ
Πανεπιστημίου 16, Αθήνα
Α.Μ. ΣΟΕΛ: Ε.151

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

MINDCOMPASS OVERSEAS TWO
(ΜΑΪΝΤΚΟΜΠΑΣ ΟΒΕΡΣΙΖ ΤΟΥ) Α.Ε.

ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ & ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

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

Βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

Ακαδημίας 32, Αθήνα

Γ.Ε.ΜΗ.: 007026901000

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ 2
Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου 4
Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης 12
Κατάσταση Συνολικών Εσόδων 13
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων 14
Κατάσταση Ταμειακών Ροών 15
Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων 16
1. Γενικές Πληροφορίες για την Εταιρεία 16
2. Πλαίσιο Κατάρτισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων 17
2.1 Βάση παρουσίασης 17
2.2 Συνέχιση Επιχειρηματικής Δραστηριότητας (going concern) 17
2.3 Υιοθέτηση των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) 18
3. Βασικές Λογιστικές Πολιτικές 21
3.1 Νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης και μετατροπή ξένων νομισμάτων 21
3.2 Ενσώματες ακινητοποιήσεις 22
3.3 Μισθώσεις 22
3.4 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων (εκτός υπεραξίας) 24
3.5 Επενδύσεις και άλλα χρηματοοικονομικά στοιχεία 24
3.5.1 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις 24
3.5.2 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών 25
3.5.3 Δάνεια 25
3.5.4 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις 25
3.6 Προβλέψεις για κινδύνους και έξοδα, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενες απαιτήσεις 26
3.7 Μετοχικό κεφάλαιο 26
3.8 Φόρος εισοδήματος (Τρέχων και Αναβαλλόμενος) 26
3.9 Αναγνώριση εσόδων 27
3.10 Αποθέματα 27
3.11 Κρατικές επιχορηγήσεις 27
3.12 Ανακατάταξη κονδυλίων 27
4. Χρηματοοικονομικά Μέσα και Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κίνδυνου 28
4.1 Εύλογη αξία και ιεραρχία εύλογης αξίας 28
4.2 Παράγοντες χρηματοοικονομικών κινδύνων 28
4.2.1 Κίνδυνος αγοράς 29
4.2.2 Πιστωτικός κίνδυνος 29
4.2.3 Κίνδυνος ρευστότητας 29
4.2.4 Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος επιτοκίων 30
4.2.5 Κίνδυνος μεταβολής συναλλαγματικών ισοτιμιών 30
4.2.6 Κίνδυνος μακροοικονομικού και επιχειρησιακού περιβάλλοντος 30
4.2.7 Κίνδυνος από τη Ρωσική εισβολή στην Ουκρανία 30
4.2.8 Δυνητικές επιδράσεις του κορονοϊού ..... **Error! Bookmark not defined.**
4.3 Διαχείριση κεφαλαίων 30
5. Σημαντικές λογιστικές αρχές και εκτιμήσεις 31
6. Ενσώματες ακινητοποιήσεις 33
7. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις 34

8. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών 34
9. Μετοχικό κεφάλαιο & Υπέρ το Άρτιο 34
10. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις 35
11. Πωλήσεις 35
12. Ανάλυση Εξόδων 35
13. Κέρδη/ (ζημίες) από επιμέτρηση ακινήτων στην εύλογη αξία 36
14. Λοιπά έσοδα/ (έξοδα) εκμετάλλευσης 36
15. Χρηματοοικονομικά έξοδα και συναφή έξοδα 36
16. Φόρος εισοδήματος 36
17. Συναλλαγές και υπόλοιπα με συνδεμένα μέρη 37
18. Δεσμεύσεις, ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις 38
18.1 Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις 38
18.2 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις από επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές 38
19. Μεταγενέστερα του ισολογισμού γεγονότα 38
Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή 39

Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου

Προς την ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας

Κύριοι Μέτοχοι,

Σας υποβάλλουμε για έγκριση τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας, της οικονομικής χρήσης από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2022.

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της τρέχουσας χρήσης, όπως και εκείνες της προηγούμενης έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.), έτσι όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Η παρούσα Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου συντάχθηκε σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018.

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

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

Περιγραφή επιχειρηματικού μοντέλου

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

Η Εταιρεία έχει στην ιδιοκτησία της ένα παραθαλάσσιο συγκρότημα 20 ενοικιαζόμενων διαμερισμάτων στην περιοχή Κοιλάδα της Αργολίδας (παραλία Λεπίτσας). Πλέον, το ακίνητο επιφάνειας 8.018 τ.μ., συμπεριλαμβάνεται στην στρατηγική τουριστική ανάπτυξη «Τουριστικό – Παραθεριστικό Χωριό (Π-Τ.Χ) «Λόφοι Κοιλάδας» για το οποίο έχουν εκδοθεί:

- Η απόφαση 22/13-11-2013 (ΦΕΚ 2931 Β/20.11.2013) της Διϋπουργικής Επιτροπής Στρατηγικών Επενδύσεων (ΔΕΣΕ), με την οποία η εν λόγω επένδυση χαρακτηρίστηκε ως στρατηγική κατά την έννοια του Ν. 3894/2010 (ΦΕΚ 204/Α) και εντάχθηκε στις διαδικασίες των Στρατηγικών Επενδύσεων.
- Το Π.Δ/γμα της 3.12.2015 (ΦΕΚ 247 ΑΑΠ/16.12.2015), με το οποίο εγκρίθηκε το Ειδικό Σχέδιο Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικής Επένδυσης (ΕΣΧΑΣΕ) με την ονομασία «Λόφοι Κοιλάδας» («Killada Hills»).
- Η υπ' αριθμό 84147/03-08-2018 (ΦΕΚ 173/ΑΑΠ/22-08-2018), Κοινή Υπουργική Απόφαση των Υπ. Οικονομίας και Ανάπτυξης, Πολιτισμού και Αθλητισμού, Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Τουρισμού με την οποία εγκρίνεται η Πολεοδομική Μελέτη και οι Περιβαλλοντικοί Όροι του Παραθεριστικού – Τουριστικού Χωριού «Λόφοι Κοιλάδας».

Η θέση της έκτασης της επένδυσης «Λόφοι Κοιλάδας» καλύπτει δύο περιοχές ανάπτυξης: την Περιοχή Ι στη θέση Δέλπριζα και την Περιοχή ΙΙ στην παραλία Λεπίτσα. Το εν λόγω ακίνητο ανήκει εξ ολοκλήρου στην Περιοχή ΙΙ και είναι τμήμα της προς πολεοδόμηση έκτασης του Π-Τ.Χ.

Η χωρική οργάνωση του Π-Τ.Χ στην Περιοχή ΙΙ των 8 στρ. γίνεται σε ένα οικοδομικό τετράγωνο (Ο.Τ 12.1) επιφάνειας 4.008μ^2, αφαιρουμένου του 50% της έκτασης για κοινόχρηστα (Ο.Τ 12.2 με πεζόδρομο).

Αυτό το Ο.Τ λειτουργικά είναι συνδεδεμένο με την Περιοχή Ι και καθορίζεται σε αυτό η γενική χρήση «Παραθεριστικό-τουριστικό χωριό», η οποία εξειδικεύεται στις χρήσεις «Παραθεριστική κατοικία» και «Εγκαταστάσεις εστίασης και αναψυχής»

Η χρήση «Εγκαταστάσεις εστίασης και αναψυχής» θα εξυπηρετεί την παραθεριστική κατοικία και της Περιοχής Ι και τις ανάγκες των κατοίκων στο σύνολο του Π-Τ.Χ.

Εντός του Ο.Τ 12.1 προβλέπεται επιπλέον και Εγκατάσταση Επεξεργασίας Λυμάτων (ΕΕΛ) για την επεξεργασία των παραγόμενων λυμάτων, ρυμοτομικά πεζόδρομος και ζώνη κοινόχρηστου πρασίνου μεταξύ των οικοδομικών γραμμών και των ορίων του γηπέδου με όμορες ιδιοκτησίες, κατά ρητή απαίτηση του ΠΔ έγκρισης του ΕΣΧΑΣΕ.

Ανάλυση Επιδόσεων και Οικονομικής Θέσης της Εταιρείας

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

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	**Σημ.**	**1.1.2022 - 31.12.2022**	**1.1.2021 - 31.12.2021**	**Μεταβολή 2022-2021**	**Μεταβολή % 2022-2021**
Πωλήσεις	11	80.000	80.000	-	0,00%
Κόστος πωληθέντων	12	(75.138)	(65.934)	9.204	13,96%
Μικτά κέρδη		**4.862**	**14.066**	**(9.204)**	**-65,43%**
Μεταβολές εύλογης αξίας περιουσιακών στοιχείων	13	204.445	24.445	180.000	736,35%
Έξοδα διοίκησης	12	(45.415)	(35.334)	10.081	28,53%
Λοιπά έσοδα εκμεταλλεύσεως	14	-	2.843	(2.843)	-100,00%
Λοιπά έξοδα εκμεταλλεύσεως	14	(2.183)	(11.138)	(8.955)	-80,40%
Αποτελέσματα προ φόρων και χρηματοδοτικών αποτελεσμάτων		**161.709**	**(5.117)**	**166.826**	**3.259,98%**
Χρηματοοικονομικά έξοδα	15	(195)	(181)	14	7,50%
Καθαρά κέρδη / (ζημίες) περιόδου προ φόρων		**161.514**	**(5.299)**	**166.813**	**3.148,12%**
Φόρος Εισοδήματος	16	-	-	-	-
Καθαρά κέρδη /(ζημίες) περιόδου μετά φόρων		**161.514**	**(5.299)**	**166.813**	**3.148,12%**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα		-	-	-	-
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους		**161.514**	**(5.299)**	**166.813**	**3.148,12%**

Οι πωλήσεις της Εταιρείας στη χρήση 2022 ανήλθαν σε Ευρώ 80.000 όπως και στην χρήση 2021.

Τα έξοδα διοίκησης αυξήθηκαν και ανήλθαν σε Ευρώ 45.415 για το 2022 έναντι Ευρώ 35.334 για το 2021.

Τα λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης της χρήσης 2022 διαμορφώθηκαν σε Ευρώ 2.183 έναντι Ευρώ 11.138 για το 2021.

Το κέρδος από τη μεταβολή της εύλογης αξίας των ενσώματων ακινητοποιήσεων στη χρήση 2022 διαμορφώθηκε σε Ευρώ 204.445 έναντι Ευρώ 24.445 στη χρήση 2021 και οφείλεται σε παράγοντες της αγοράς.

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα ανήλθαν σε Ευρώ 195 κατά την κλειόμενη χρήση έναντι Ευρώ 181 κατά την προηγούμενη χρήση.

Τα καθαρά αποτελέσματα προ και μετά φόρων της χρήσης 2022 διαμορφώθηκαν σε κέρδη Ευρώ 161.514 έναντι ζημίας Ευρώ 5.299 το 2021.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	**Σημ.**	**31.12.2022**	**31.12.2021**	**Μεταβολή 2022-2021**	**Μεταβολή % 2022-2021**
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία					
Ενσώματες ακινητοποιήσεις	6	1.811.874	1.642.419	169.455	10,32%
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		**1.811.874**	**1.642.419**	**169.455**	**10,32%**
Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία					
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	7	81.334	81.839	(505)	-0,62%
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	8	13.739	11.560	2.179	18,85%
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		**95.073**	**93.399**	**1.674**	**1,79%**
Σύνολο Ενεργητικού		**1.906.947**	**1.735.818**	**171.129**	**9,86%**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ					
Μετοχικό κεφάλαιο	9	599.046	599.046	-	-
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	9	6.903.116	6.903.116	-	-
Αποτελέσματα εις νέον		(5.626.556)	(5.788.070)	161.514	2,79%
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**1.875.606**	**1.714.092**	**161.514**	**9,42%**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	10	31.341	21.726	9.615	44,26%
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		**31.341**	**21.726**	**9.615**	**44,26%**
Σύνολο υποχρεώσεων		**31.341**	**21.726**	**9.615**	**44,26%**
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων		**1.906.947**	**1.735.818**	**171.129**	**9,86%**

Οι ενσώματες ακινητοποιήσεις αποτιμήθηκαν σε Ευρώ το 2022 1.811.874 έναντι Ευρώ 1.642.419 το 2021.

Τα Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών εμφανίζονται αυξημένα σε σχέση με την προηγούμενη χρήση και ανήλθαν σε Ευρώ 13.739 έναντι Ευρώ 11.560.

Οι πελάτες και λοιπές απαιτήσεις διαμορφώθηκαν σε Ευρώ 81.334 το 2022 έναντι Ευρώ 81.839 το 2021.

Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις ανήλθαν σε Ευρώ 31.341 το 2022 και σε Ευρώ 21.726 το 2021.

2. Σημαντικά γεγονότα κλειόμενης χρήσης

Η απώτατη μητρική Εταιρεία DCI LTD, είχε ως πρόθεση την πώληση των περιουσιακών της στοιχείων στα οποία περιλαμβάνεται και η Εταιρεία μέχρι την 31 Δεκεμβρίου 2021. Τον Δεκέμβριο του 2022 πραγματοποιήθηκε έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της απώτατης μητρικής εταιρείας DCI LTD όπου αποφασίστηκε η συνέχιση της δραστηριότητας της εταιρείας χωρίς να προσδιορίζεται συγκεκριμένη ημερομηνία λήξης. Η πώληση των περιουσιακών στοιχείων σε επίπεδο απώτατης μητρικής μετόχου συντελείται μέσω διάθεσης των ενδιάμεσων μητρικών εταιρειών.

3. Κίνδυνοι και διαχείριση κινδύνων

Κίνδυνος μακροοικονομικού και επιχειρησιακού περιβάλλοντος

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

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

Κίνδυνος από τη Ρωσική εισβολή στην Ουκρανία

Ο συνεχιζόμενος πόλεμος στην Ουκρανία μετά από την εισβολή της Ρωσίας στις αρχές του 2022 και οι αυστηρές οικονομικές κυρώσεις που έχουν επιβληθεί στη Ρωσία, επηρεάζουν σημαντικά την αγορά ενέργειας και συνεπακόλουθα την παγκόσμια οικονομία. Δεν υπάρχει άμεση έκθεση της Εταιρείας τόσο στη Ρωσία όσο και στην Ουκρανία, η οποιαδήποτε επίδραση είναι μόνο έμμεση, σχετίζεται με το υψηλό ενεργειακό κόστος και τις πληθωριστικές πιέσεις που προκαλεί αυτή η γεωπολιτική κρίση. Η Διοίκηση παρακολουθεί τις εξελίξεις γύρω από την κρίση στην Ουκρανία και σχεδιάζει ανάλογα.

Χρηματοοικονομικοί Κίνδυνοι

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

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

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

Κίνδυνος αγοράς

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας ακινήτων, έτσι όπως αυτή εκτιμάται από ανεξάρτητους εκτιμητές. Ωστόσο μετά τη λειτουργία του Ξενοδοχείου της Εταιρείας ΜΑΪΝΤΚΟΜΠΑΣ ΟΒΕΡΣΙΖ ΑΕ και αναλόγως την πορεία των εργασιών του ο κίνδυνος αγοράς αναμένεται να μειωθεί, μέσω των αναμενόμενων θετικών ροών του Ξενοδοχείου που θα επηρεάσει συνολικά το project “Killada Hills” στο οποίο ανήκει η Εταιρεία, αλλά και της αυξανόμενης τουριστικής κίνησης στην Ελλάδα.

Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία δεν έχει σημαντικές συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου. Οι απαιτήσεις από πελάτες και λοιπές απαιτήσεις δεν έχουν πιστοποιημένη πιστοληπτική ικανότητα. Το μεγαλύτερο μέρος των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού είναι μη ληξιπρόθεσμο.

Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

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

- τις απαιτήσεις και
- τα κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία

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

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

Κίνδυνος ρευστότητας

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

Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος επιτοκίων

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

Κίνδυνος μεταβολής συναλλαγματικών ισοτιμιών

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

4. Περιβαλλοντικά ζητήματα

Πολιτική της Εταιρείας είναι η προστασία του περιβάλλοντος με πρωτοβουλίες μείωσης του περιβαλλοντικού αποτυπώματός της.

5. Εργασιακά θέματα

Η εταιρεία κατά τη διάρκεια της χρήσης 2022 δεν απασχόλησε προσωπικό.

6. Χρηματοοικονομικοί δείκτες

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

	2022			2021		
Αριθμοδείκτες Οικονομικής Διάρθρωσης						
Κυκλοφορούν ενεργητικό / Σύνολο ενεργητικού	95.073 / 1.906.948	=	**4,99%**	93.399 / 1.735.818	=	**5,38%**

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

Δείκτης Κεφαλαιακής Επάρκειας

Ίδια κεφάλαια / Σύνολο υποχρεώσεων	1.875.606 / 31.341	=	**5.984,51%**	1.714.092 / 21.726	=	**7.889,56%**

Ο δείκτης αυτός δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρείας.

Ίδια κεφάλαια / Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	1.875.606 / 1.811.874	=	**103,52%**	1.714.092 / 1.642.419	=	**104,36%**

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

Κυκλοφορούν ενεργητικό / Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	95.073 / 31.341	=	**303,35%**	93.399 / 21.726	=	**429,89%**

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

Δείκτης αποδοτικότητας ιδίων κεφαλαίων

Καθαρά κέρδη/ (ζημίες) χρήσης / Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	161.514 / 1.875.606	=	**8,61%**	(5.299) / 1.714.092	=	**(0,31)%**

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

7. Επιπλέον πληροφόρηση

Προβλεπόμενη Εξέλιξη της Εταιρείας

Για το 2023 δεν λειτούργησε η μονάδα ενοικιαζόμενων δωματίων «Lepitsa Sunset» στην περιοχή Κοιλάδα Αργολίδας και εξετάζεται η μελλοντική αξιοποίηση του.

Δραστηριότητες στον τομέα έρευνας και ανάπτυξης

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

Ύπαρξη υποκαταστημάτων

Η Εταιρεία διατηρεί υποκατάστημα στην περιοχή Λεπίτσα του Δήμου Ερμιονίδας στο οποίο βρίσκεται η μονάδα ενοικιαζόμενων δωματίων που έχει στην ιδιοκτησία της.

Ίδιες μετοχές

Η Εταιρεία δεν κατέχει Ίδιες Μετοχές.

Μεταγενέστερα γεγονότα

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

Κύριοι Μέτοχοι,

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

Για το Διοικητικό Συμβούλιο,

Με εκτίμηση,

Αθήνα, 19 Νοεμβρίου 2025

Ο Πρόεδρος Διοικητικού Συμβουλίου

DCI Advisors Ltd.

Εκπροσωπείται νομίμως από τον
Χρήστο Γεώργιο Κατσάνο
Α.Δ.Τ.: ΑΚ 061767

Το μέλος Δ.Σ.

Αναστασίου Αλέξιος

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

	Σημείωση	31.12.2022	31.12.2021
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία			
Ενσώματες ακινητοποιήσεις	6	1.811.874	1.642.419
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		**1.811.874**	**1.642.419**
Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία			
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	7	81.334	81.839
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	8	13.739	11.560
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		**95.073**	**93.399**
Σύνολο Ενεργητικού		**1.906.947**	**1.735.818**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό κεφάλαιο	9	599.046	599.046
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	9	6.903.116	6.903.116
Αποτελέσματα εις νέον		(5.626.556)	(5.788.070)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**1.875.606**	**1.714.092**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	10	31.341	21.726
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		**31.341**	**21.726**
Σύνολο υποχρεώσεων		**31.341**	**21.726**
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων		**1.906.947**	**1.735.818**

Οι επισυναπτόμενες Σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες *12 έως 38* αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος

	Σημείωση	1.1.2022 - 31.12.2022	1.1.2021 - 31.12.2021
Πωλήσεις	11	80.000	80.000
Κόστος πωληθέντων	12	(75.138)	(65.934)
Μικτά κέρδη		**(4.862)**	**14.066**
Μεταβολές εύλογης αξίας περιουσιακών στοιχείων	13	204.445	24.445
Έξοδα διοίκησης	12	(45.415)	(35.334)
Λοιπά έσοδα εκμεταλλεύσεως	14	-	2.843
Λοιπά έξοδα εκμεταλλεύσεως	14	(2.183)	(11.138)
Αποτελέσματα προ φόρων και χρηματοδοτικών αποτελεσμάτων		**161.709**	**(5.117)**
Χρηματοοικονομικά έξοδα	15	(195)	(181)
Καθαρά κέρδη / (ζημίες) περιόδου προ φόρων		**161.514**	**(5.299)**
Φόρος Εισοδήματος	16	-	-
Καθαρά κέρδη /(ζημίες) περιόδου μετά φόρων		**161.514**	**(5.299)**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα		-	-
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους		**161.514**	**(5.299)**

Οι επισυναπτόμενες Σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες *12 έως 38* αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

	Μετοχικό κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπο, 1 Ιανουαρίου 2021	**598.650**	**6.863.516**	**(5.782.771)**	**1.679.395**
Συγκεντρωτικό συνολικό εισόδημα				
- Ζημίες χρήσης			(5.299)	(5.299)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	400	39.600		40.000
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	(4)			(4)
Υπόλοιπο, 31 Δεκεμβρίου 2021	**599.046**	**6.903.116**	**(5.788.070)**	**1.714.092**
Συγκεντρωτικό συνολικό εισόδημα				
- Κέρδη χρήσης			161.514	161.514
Υπόλοιπο, 31 Δεκεμβρίου 2022	**599.046**	**6.903.116**	**(5.626.556)**	**1.875.606**

Οι επισυναπτόμενες Σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες *12 έως 38* αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

	31.12.2022	31.12.2021
Λειτουργικές Δραστηριότητες		
Κέρδη / (ζημίες) χρήσης	**161.514**	**(5.299)**
προσαρμογές για:		
Αποσβέσεις	34.991	34.806
Μεταβολές στην εύλογη αξία των ακινήτων	(204.445)	(24.445)
Χρηματοοικονομικά έξοδα και συναφή έξοδα	195	181
Λειτουργικές ροές προ μεταβολών του κεφαλαίου κίνησης	**(7.746)**	**5.244**
Μεταβολές Κεφαλαίου κίνησης		
Μείωση/(αύξηση) πελατών και λοιπών απαιτήσεων	505	70.650
(Μείωση)/ αύξηση προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων	9.615	(70.138)
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	(195)	(181)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	**2.180**	**5.574**
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	**2.180**	**5.574**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών έναρξης χρήσης	11.560	5.986
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών λήξης χρήσης	**13.739**	**11.560**

Οι επισυναπτόμενες Σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες *12 έως 38* αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

1. Γενικές Πληροφορίες για την Εταιρεία

Η MINDCOMPASS OVERSEAS TWO (ΜΑΪΝΤΚΟΜΠΑΣ ΟΒΕΡΣΙΣ ΤΟΥ) ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ & ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (η «Εταιρεία»), έχει σκοπό την αγορά, ανάπτυξη και λειτουργία Ξενοδοχειακών επιχειρήσεων και δραστηριοποιείται αποκλειστικά στην Ελλάδα.

Η Εταιρεία έχει συσταθεί και είναι εγκατεστημένη στην Ελλάδα, η διεύθυνση της έδρας της και τα κεντρικά γραφεία της είναι στην Ακαδημίας 32, Τ.Κ. 108 72, Αθήνα.

Ο κύριος μέτοχος της Εταιρείας κατά 100% είναι η «Mindcompass Overseas Two Ltd.» με έδρα στην Κύπρο, που έχει κύριο μέτοχο κατά 100% τη «PAGASETIC GOLFING DEVELOPMENTS LTD.», η οποία ανήκει κατά 100% στον Όμιλο «Dolphin Capital Investors Ltd.» («Ο Όμιλος») η οποία είναι εισηγμένη στην Εναλλακτική Αγορά του Χρηματιστηρίου Αξιών του Λονδίνου. Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας περιλαμβάνονται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της «Dolphin Capital Investors Ltd.»

Οι παρούσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 19.11.2025 και τελούν υπό την έγκριση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας.

Το Μάιο 2024 με τη συνεδρίαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης εκλέχθηκε νέο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας το οποίο συγκροτήθηκε σε σώμα με τη συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου την ίδια ημέρα αποτελούμενο από τους κάτωθι αναφερόμενους:

1. Την εταιρεία «Dolphin Capital Investors Ltd.» όπως εκπροσωπείται νομίμως από τον Χρήστο Γεώργιο Κατσάνο, ως Πρόεδρο του Δ.Σ.
2. Αναστασίου Αλέξιο, ως Μέλος του Δ.Σ.
3. Γεωργία Χριστοπούλου, ως Μέλος του Δ.Σ.

Η θητεία των μελών ορίζεται σε πενταετής (5 έτη), η διάρκεια της οποίας αυτομάτως θα παρατείνεται μέχρι την πρώτη Τακτική Γενική Συνέλευση, η οποία πρέπει να συνέρχεται αμέσως μετά τη λήξη της θητείας αυτού και σε καμία περίπτωση δεν δύναται να υπερβεί το χρονικό διάστημα των έξι (6) ετών.

Το απασχολούμενο την 31η Δεκεμβρίου 2022 προσωπικό της Εταιρείας ανέρχεται σε 0 άτομα (31 Δεκεμβρίου 2021: 0 άτομα).

2. Πλαίσιο Κατάρτισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

2.1 Βάση παρουσίασης

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

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

Τα ποσά που αναφέρονται παρακάτω είναι σε Ευρώ, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά στις επιμέρους σημειώσεις.

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

2.2 Συνέχιση Επιχειρηματικής Δραστηριότητας (going concern)

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

Η Διοίκηση της Εταιρείας προτίθεται να λάβει τα απαιτούμενα μέτρα προκειμένου να ενισχυθεί η ρευστότητα της Εταιρείας. Επί του παρόντος, η Διοίκηση δεν έχει σχέδια ή προθέσεις τα οποία θα επέφεραν τη διακοπή των δραστηριοτήτων της Εταιρείας για ένα χρονικό διάστημα τουλάχιστον 12 μηνών από την ημερομηνία αναφοράς των χρηματοοικονομικών καταστάσεων ούτε και έχει περιέλθει στην αντίληψή της κάποια ενέργεια προκειμένου αυτή να τεθεί σε καθεστώς υποχρεωτικής εκκαθάρισης. Τέλος οι μέτοχοι της Εταιρείας έχουν στηρίξει οικονομικά την Εταιρεία και προτίθενται να τη στηρίξουν ακόμη περαιτέρω, προκειμένου να συνεχισθεί ομαλά η λειτουργία της.

Η απώτατη μητρική Εταιρεία DCI LTD, είχε ως πρόθεση την πώληση των περιουσιακών της στοιχείων στα οποία περιλαμβάνεται και η Εταιρεία μέχρι την 31 Δεκεμβρίου 2021. Τον Δεκέμβριο του 2022 πραγματοποιήθηκε έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της απώτατης μητρικής εταιρείας DCI LTD όπου αποφασίστηκε η συνέχιση της δραστηριότητας της εταιρείας χωρίς να προσδιορίζεται συγκεκριμένη ημερομηνία λήξης. Η πώληση των περιουσιακών στοιχείων σε επίπεδο απώτατης μητρικής μετόχου συντελείται μέσω διάθεσης των ενδιάμεσων μητρικών εταιρειών.

2.3 Υιοθέτηση των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ)

Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

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

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα περίοδο

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

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

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

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

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

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

ΔΠΧΑ 3 (Τροποποίηση) «Αναφορά στο Εννοιολογικό Πλαίσιο»

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

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

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

Οι τροποποιήσεις που παρατίθενται παρακάτω περιλαμβάνουν αλλαγές στα ΔΠΧΑ.

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα»

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

ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις»

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

ΔΛΠ 41 «Γεωργία»

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

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

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Τροποποίηση του 2020 «Ταξινόμηση υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες»

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

Τροποποιήσεις του 2022 «Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις με ρήτρα»

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

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

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

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

3. Βασικές Λογιστικές Πολιτικές

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

3.1 Νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης και μετατροπή ξένων νομισμάτων

(α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης

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

(β) Συναλλαγές και υπόλοιπα

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

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

Οι συναλλαγματικές διαφορές που προκύπτουν από τη μετατροπή χρηματοοικονομικών στοιχείων σε εύλογη αξία , καταχωρούνται μέσω των αποτελεσμάτων στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος, ενώ των διαθεσίμων προς πώληση μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων στα Ίδια Κεφάλαια. Τυχόν απαιτήσεις και υποχρεώσεις σε ξένο νόμισμα κατά την ημερομηνία σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων προσαρμόζονται ώστε να αντανακλούν τις τρέχουσες συναλλαγματικές ισοτιμίες της ημερομηνίας αναφοράς.

3.2 Ενσώματες ακινητοποιήσεις

Τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα επιμετρώνται σε αναπροσαρμοσμένες (εύλογες) αξίες. Οι αναπροσαρμογές γίνονται σε κάθε ημερομηνία αναφοράς από ανεξάρτητους εκτιμητές. Οι διαφορές αναπροσαρμογής (πλεόνασμα) αναγνωρίζονται στα ίδια κεφάλαια. Κατ' εξαίρεση, η μείωση της αξίας λόγω αναπροσαρμογής αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα, στον βαθμό που δεν καλύπτεται από αποθεματικό των ιδίων κεφαλαίων. Οι αποσβέσεις διενεργούνται επί των αναπροσαρμοσμένων αξιών.

Τα λοιπά ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια, επιμετρώνται στο κόστος κτήσεως, μείον τις αποσβέσεις και τυχόν απομειώσεις.

Τα ενσώματα πάγια διαγράφονται κατά την πώλησή τους. Η διαφορά μεταξύ λογιστικής αξίας τους και τιμήματος πώλησης αναγνωρίζεται ως κέρδος ή ζημία στα αποτελέσματα. Τυχόν αποθεματικό αναπροσαρμογής, μεταφέρεται κατά τη διαγραφή των ακινήτων κατ' ευθείαν στα αποτελέσματα εις νέον.

Τα οικόπεδα δεν αποσβένονται. Οι αποσβέσεις των λοιπών στοιχείων των ενσωμάτων παγίων υπολογίζονται με την σταθερή μέθοδο μέσα στην ωφέλιμη ζωή τους που έχει ως εξής:

Οι αποσβέσεις των στοιχείων των ενσώματων παγίων υπολογίζονται με τη σταθερή μέθοδο μέσα στην ωφέλιμη ζωή τους που έχει ως εξής:

- Ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα 60 έτη

- Λοιπός εξοπλισμός 1-20 έτη

Ακίνητα που είναι στη φάση της κατασκευής δεν αποσβένονται.

3.3 Μισθώσεις

Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης

Η Εταιρεία αναγνωρίζει περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης στην έναρξη της μίσθωσης (την ημερομηνία που το περιουσιακό στοιχείο είναι διαθέσιμο προς χρήση). Τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης επιμετρούνται στο κόστος τους, μειωμένο κατά τη συσσωρευμένη απόσβεση και την απομείωση της αξίας τους και προσαρμοσμένο κατά την επαναμέτρηση των αντίστοιχων υποχρεώσεων μισθώσεων. Το κόστος των περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης συμπεριλαμβάνει το ποσό των υποχρεώσεων μισθώσεων που έχουν αναγνωριστεί, τις αρχικές άμεσα συνδεδεμένες σχετικές δαπάνες και τις πληρωμές μισθώσεων που έγιναν την ή πριν την ημερομηνία έναρξης, μειωμένες κατά το ποσό των προσφερόμενων εκπτώσεων ή άλλων κινήτρων.

Εκτός των περιπτώσεων όπου η Εταιρεία είναι σχετικά βέβαιη ότι το μισθωμένο πάγιο θα περιέλθει στην κατοχή της στο τέλος της σύμβασης μίσθωσης, τα αναγνωρισμένα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης αποσβένονται με τη σταθερή μέθοδο κατά τη μικρότερη διάρκεια μεταξύ της ωφέλιμης ζωής του υποκείμενου παγίου και των όρων της σύμβασης μίσθωσης. Τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους, είτε κάθε ένα ξεχωριστά είτε ως μονάδα δημιουργίας ταμειακών ροών.

Υποχρεώσεις μισθώσεων

Κατά την έναρξη της μίσθωσης, η Εταιρεία αναγνωρίζει υποχρεώσεις μισθώσεων ίσες με την παρούσα αξία των μισθωμάτων κατά τη συνολική διάρκεια της σύμβασης μίσθωσης. Οι πληρωμές συμπεριλαμβάνουν τα συμβατικά σταθερά μισθώματα, μειωμένα κατά το ποσό των προσφερόμενων επιδοτήσεων, μεταβλητά μισθώματα που εξαρτώνται από κάποιον δείκτη, καθώς και ποσά για πληρωμές υπολειμματικής αξίας που αναμένεται να πληρωθούν.

Τα μισθώματα επίσης περιλαμβάνουν την τιμή εξάσκησης ενός δικαιώματος αγοράς, που είναι σχετικά βέβαιο να εξασκηθεί από την Εταιρεία και πληρωμές κυρώσεων λύσης μιας μίσθωσης, αν οι όροι σύμβασης δείχνουν με σχετική βεβαιότητα ότι η Εταιρεία θα εξασκήσει το δικαίωμα για λύση.

Τα μεταβλητά μισθώματα που δεν εξαρτώνται από κάποιον δείκτη, αναγνωρίζονται ως έξοδο στην περίοδο που επέρχεται το γεγονός ή η συνθήκη και γίνεται η πληρωμή.

Για να υπολογίσει την παρούσα αξία των πληρωμών, η Εταιρεία χρησιμοποιεί το κόστος επιπρόσθετου δανεισμού κατά την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης, εάν το πραγματικό επιτόκιο δεν προσδιορίζεται ευθέως από τη σύμβαση μίσθωσης. Μεταγενέστερα της έναρξης μίσθωσης, το ποσό των υποχρεώσεων μισθώσεων προσαυξάνεται με έξοδα τόκων και μειώνεται με τις πληρωμές μισθωμάτων που πραγματοποιούνται. Επιπλέον, η λογιστική αξία των υποχρεώσεων μισθώσεων επαναμετράται εάν υπάρξει τροποποίηση στη σύμβαση, ή οποιαδήποτε αλλαγή στη διάρκεια της σύμβασης, στα σταθερά μισθώματα ή στην αξιολόγηση αγοράς του περιουσιακού στοιχείου. Οι επαναμετρήσεις αυτές καταχωρούνται σε μια γραμμή στη σημείωση των περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης ως μετατροπές.

Τα εισπρακτέα μισθώματα αυξάνονται βάσει των τόκων επί της απαίτησης και μειώνονται με την είσπραξη των μισθωμάτων.

Η Εταιρεία ως εκμισθωτής

Οι μισθώσεις στις οποίες η Εταιρεία δε μεταβιβάζει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τις ωφέλειες του περιουσιακού στοιχείου κατατάσσονται ως λειτουργικές μισθώσεις. Αρχικά άμεσα κόστη που βαρύνουν τους εκμισθωτές στη διαπραγμάτευση και συμφωνία μιας λειτουργικής μίσθωσης, προστίθενται στη λογιστική αξία του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου και αναγνωρίζονται καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης ως έσοδα μίσθωσης. Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού περιλαμβάνουν ταμειακά και λοιπά χρηματοοικονομικά μέσα. Χρηματοοικονομικό μέσο είναι κάθε σύμβαση που δημιουργεί ταυτόχρονα ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο για μια οικονομική οντότητα και μια χρηματοοικονομική υποχρέωση ή ένα συμμετοχικό τίτλο για μια άλλη οικονομική οντότητα.

3.4 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων (εκτός υπεραξίας)

Οι λογιστικές αξίες των μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας εξετάζονται για απομείωση όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι οι λογιστικές αξίες τους δεν είναι ανακτήσιμες. Στην περίπτωση αυτή προσδιορίζεται το ανακτήσιμο ποσό των περιουσιακών στοιχείων και εάν οι λογιστικές αξίες υπερβαίνουν το εκτιμώμενο ανακτήσιμο ποσό, αναγνωρίζεται ζημία απομείωσης, η οποία καταχωρείται απ' ευθείας στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Το ανακτήσιμο ποσό των περιουσιακών στοιχείων είναι το μεγαλύτερο μεταξύ εύλογης αξίας μείον τα απαιτούμενα για την πώληση έξοδα και αξίας χρήσης αυτών. Για την εκτίμηση της αξίας χρήσης, οι εκτιμώμενες μελλοντικές ταμειακές ροές προεξοφλούνται στην παρούσα αξία τους με την χρήση ενός προ φόρου προεξοφλητικού επιτοκίου το οποίο αντανακλά τις τρέχουσες εκτιμήσεις της αγοράς για την διαχρονική αξία του χρήματος και για τους κινδύνους που σχετίζονται με αυτά τα περιουσιακά στοιχεία.

Για ένα περιουσιακό στοιχείο που δεν δημιουργεί ανεξάρτητες ταμειακές ροές, το ανακτήσιμο ποσό προσδιορίζεται για την μονάδα δημιουργίας ταμειακών ροών, στην οποία το περιουσιακό στοιχείο ανήκει. Σε κάθε ημερομηνία σύνταξης χρηματοοικονομικών καταστάσεων η Εταιρεία εξετάζει αν υπάρχουν ενδείξεις ότι οι συνθήκες που οδήγησαν στην αναγνώριση της απομείωσης σε προηγούμενες περιόδους δεν συνεχίζουν να υπάρχουν.

Στην περίπτωση αυτή επαναπροσδιορίζεται το ανακτήσιμο ποσό του περιουσιακού στοιχείου και η ζημία απομείωσης αντιλογίζεται επαναφέροντας τη λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου στο ανακτήσιμο ποσό του στην έκταση που αυτό δεν υπερβαίνει τη λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου που θα είχε προσδιοριστεί (καθαρή από αποσβέσεις) εάν δεν είχε καταχωρηθεί η ζημία απομείωσης σε προηγούμενα έτη.

3.5 Επενδύσεις και άλλα χρηματοοικονομικά στοιχεία

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

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

3.5.1 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

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

Οι εμπορικές απαιτήσεις που δεν περιλαμβάνουν ένα σημαντικό σκέλος χρηματοδότησης (που καθορίζεται σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 15 Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες), αναγνωρίζονται αρχικά στην τιμή συναλλαγής (όπως ορίζεται στο ΔΠΧΑ 15) και μεταγενέστερα επιμετρώνται στην εύλογη αξία ή στο αναπόσβεστο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, εκτός εάν το αποτέλεσμα της προεξόφλησης δεν είναι σημαντικό, μειωμένο με τυχόν ζημιά απομείωσης.

Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές αντιπροσωπεύουν τη διαφορά μεταξύ των συμβατικών ταμειακών ροών και εκείνων που η Εταιρεία αναμένεται να λάβει. Η ζημιά απομείωσης για τις εμπορικές απαιτήσεις δημιουργείται όταν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι η Εταιρεία δεν είναι σε θέση να εισπράξει όλα τα ποσά των απαιτήσεων με βάση τους συμβατικούς όρους.

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

Οι απαιτήσεις της Εταιρείας ομαδοποιούνται στη βάση κοινών χαρακτηριστικών ως προς τον πιστωτικό κίνδυνο και στη βάση ιστορικών στοιχείων και εκτιμήσεων σχετικά με την αναμενόμενη μελλοντική εξέλιξη της ικανότητας των εμπορικών χρεωστών να αποπληρώσουν τα οφειλόμενα ποσά ώστε να προκύψει τυχόν σχετική απομείωση.

3.5.2 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών

Τα Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα Αυτών περιλαμβάνουν τα μετρητά, τις καταθέσεις όψεως και τις προθεσμιακές καταθέσεις έως τριών μηνών. Η αποτίμηση των στοιχείων αυτών γίνεται στο αναπόσβεστο κόστος.

3.5.3 Δάνεια

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

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

Η Εταιρεία δεν είχε λάβει δάνεια στην τρέχουσα και την προηγούμενη χρήση.

3.5.4 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

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

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

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

α) υπάρχει παρούσα νομική ή τεκμαιρομένη υποχρέωση ως αποτέλεσμα παρελθόντων γεγονότων,

β) για το διακανονισμό της υποχρέωσης, θεωρείται πιθανή η εκροή πόρων που εμπεριέχουν οικονομικά οφέλη και γ) είναι εφικτό να προσδιοριστεί με τρόπο αντικειμενικό το ποσό της υποχρέωσης.

Οι προβλέψεις επανεξετάζονται κατά την ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και προσαρμόζονται έτσι ώστε να απεικονίζουν τις καλύτερες δυνατές εκτιμήσεις και, στην περίπτωση που κρίνεται αναγκαίο, προεξοφλούνται με βάση ένα προ-φόρου προεξοφλητικό επιτόκιο.

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

3.7 Μετοχικό κεφάλαιο

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

3.8 Φόρος εισοδήματος (Τρέχων και Αναβαλλόμενος)

Τρέχων φόρος εισοδήματος

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

Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος

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

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται για όλες τις εκπιπτόμενες προσωρινές διαφορές και μεταφερόμενες φορολογικές απαιτήσεις και φορολογικές ζημίες, στο βαθμό που είναι πιθανό ότι θα υπάρχει διαθέσιμο φορολογητέο κέρδος το οποίο θα χρησιμοποιηθεί έναντι των εκπιπτόμενων προσωρινών διαφορών και των μεταφερόμενων αχρησιμοποίητων φορολογικών απαιτήσεων και των αχρησιμοποίητων φορολογικών ζημιών. Δεν αναγνωρίζεται αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση στην περίπτωση που αυτή προκύπτει από την αρχική αναγνώριση στοιχείου του ενεργητικού ή του παθητικού σε μια συναλλαγή που δεν αποτελεί συνένωση εταιρειών και τη στιγμή της συναλλαγής δεν επηρεάζει ούτε το λογιστικό κέρδος ούτε το φορολογητέο κέρδος ή ζημία.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις επανεκτιμώνται σε κάθε ημερομηνία κατάρτισης της Χρηματοοικονομικής Θέσης και μειώνονται στο βαθμό που δε θεωρείται πιθανό ότι θα υπάρξουν αρκετά φορολογητέα κέρδη έναντι των οποίων μέρος ή το σύνολο των απαιτήσεων από αναβαλλόμενους φόρους εισοδήματος μπορεί να χρησιμοποιηθεί. Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις υπολογίζονται με βάση τους φορολογικούς συντελεστές που αναμένεται να είναι σε ισχύ τη χρήση που η απαίτηση θα ανακτηθεί ή η υποχρέωση θα τακτοποιηθεί, και βασίζονται στους φορολογικούς συντελεστές (και φορολογικούς νόμους) που είναι σε ισχύ ή έχουν θεσμοθετηθεί κατά την ημερομηνία κατάρτισης της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης. Ο φόρος εισοδήματος που σχετίζεται με στοιχεία τα οποία έχουν αναγνωρισθεί απ' ευθείας στα λοιπά συνολικά εισοδήματα καταχωρείται απ' ευθείας στα λοιπά συνολικά εισοδήματα και όχι στην Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων.

3.9 Αναγνώριση εσόδων

Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 15 τα έσοδα αναγνωρίζονται όταν ή ενόσω εκπληρώνεται μια υποχρέωση εκτέλεσης με τη μεταβίβαση ενός υποσχόμενου αγαθού ή μιας υπηρεσίας (ήτοι ενός περιουσιακού στοιχείου) σε πελάτη, και όταν (ή ενόσω) ο πελάτης αποκτά τον έλεγχο του εν λόγω περιουσιακού στοιχείου. Ο προσδιορισμός της εκπλήρωσης μιας υποχρέωσης σε δεδομένη στιγμή ή σε βάθος χρόνου απαιτεί κρίση.

Τα έσοδα της Εταιρείας στο παρόν στάδιο αφορούν την παροχή υπηρεσιών ξενοδοχείου και την παροχή υπηρεσιών εστίασης.

3.10 Αποθέματα

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

3.11 Κρατικές επιχορηγήσεις

Οι κρατικές επιχορηγήσεις καταχωρούνται στην εύλογη αξία τους όταν υπάρχει η βεβαιότητα ότι η επιχορήγηση θα εισπραχθεί και η Εταιρεία θα συμμορφωθεί με όλους τους σχετικούς όρους.

Οι κρατικές επιχορηγήσεις που αφορούν δαπάνες, καταχωρούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων όταν καταχωρείται και η επιχορηγούμενη δαπάνη έτσι ώστε να υπάρχει αντιστοίχιση του εσόδου με τη δαπάνη.

Οι κρατικές επιχορηγήσεις που προορίζονται για αγορά παγίου εξοπλισμού, καταχωρούνται στις λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις και πιστώνονται, στην κατάσταση συνολικών εισοδημάτων, με τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης σύμφωνα με τη διάρκεια της αναμενόμενης ωφέλιμης ζωής των αντίστοιχων επιχορηγούμενων παγίων.

3.12 Ανακατάταξη κονδυλίων

Δεν έγινε

4. Χρηματοοικονομικά Μέσα και Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κίνδυνου

4.1 Εύλογη αξία και ιεραρχία εύλογης αξίας

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

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

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

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

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

	Λογιστική αξία		**Εύλογη αξία**	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία				
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	81.334	81.839	81.334	81.839
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	13.739	11.560	13.739	11.560
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις				
Προμηθευτές	31.341	21.726	31.341	21.726

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

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

4.2 Παράγοντες χρηματοοικονομικών κινδύνων

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

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

4.2.1 Κίνδυνος αγοράς

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας ακινήτων, έτσι όπως αυτή εκτιμάται από ανεξάρτητους εκτιμητές. Ωστόσο μετά τη λειτουργία του Ξενοδοχείου της Εταιρείας ΜΑΪΝΤΚΟΜΠΑΣ ΟΒΕΡΣΙΖ ΑΕ και αναλόγως την πορεία των εργασιών του ο κίνδυνος αγοράς αναμένεται να μειωθεί, μέσω των αναμενόμενων θετικών ροών του Ξενοδοχείου που θα επηρεάσει συνολικά το project “Killada Hills” στο οποίο ανήκει η Εταιρεία, αλλά και της αυξανόμενης τουριστικής κίνησης στην Ελλάδα.

4.2.2 Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία δεν έχει σημαντικές συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου. Οι απαιτήσεις από πελάτες και λοιπές απαιτήσεις δεν έχουν πιστοποιημένη πιστοληπτική ικανότητα. Το μεγαλύτερο μέρος των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού είναι μη ληξιπρόθεσμο.

Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

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

- τις απαιτήσεις και
- τα κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία

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

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

4.2.3 Κίνδυνος ρευστότητας

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

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

2022	**Έως 1 έτος**	**2 με 5 έτη**	**Άνω των 5 ετών**	**Σύνολο**
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	31.341			31.341
2021	**Έως 1 έτος**	**2 με 5 έτη**	**Άνω των 5 ετών**	**Σύνολο**
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	21.726			21.726

4.2.4 Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος επιτοκίων

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

4.2.5 Κίνδυνος μεταβολής συναλλαγματικών ισοτιμιών

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

4.2.6 Κίνδυνος μακροοικονομικού και επιχειρησιακού περιβάλλοντος

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

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

4.2.7 Κίνδυνος από τη Ρωσική εισβολή στην Ουκρανία

Ο συνεχιζόμενος πόλεμος στην Ουκρανία μετά από την εισβολή της Ρωσίας στις αρχές του 2022 και οι αυστηρές οικονομικές κυρώσεις που έχουν επιβληθεί στη Ρωσία, επηρεάζουν σημαντικά την αγορά ενέργειας και συνεπακόλουθα την παγκόσμια οικονομία. Δεν υπάρχει άμεση έκθεση της Εταιρείας τόσο στη Ρωσία όσο και στην Ουκρανία, η οποιαδήποτε επίδραση είναι μόνο έμμεση, σχετίζεται με το υψηλό ενεργειακό κόστος και τις πληθωριστικές πιέσεις που προκαλεί αυτή η γεωπολιτική κρίση. Η Διοίκηση παρακολουθεί τις εξελίξεις γύρω από την κρίση στην Ουκρανία και σχεδιάζει ανάλογα.

4.3 Διαχείριση κεφαλαίων

Η διαχείριση των κεφαλαίων στοχεύει στη διασφάλιση της συνεχιζόμενης δραστηριότητας της Εταιρείας, την επίτευξη των αναπτυξιακών της σχεδίων σε συνδυασμό με την πιστοληπτική της ικανότητα.

Για την αξιολόγηση της πιστοληπτικής ικανότητας της Εταιρείας θα πρέπει να αξιολογηθεί ο Καθαρός Δανεισμός αυτής (ήτοι, συνολικές μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τράπεζες μείον ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών)

Η Εταιρεία κατά τις παρουσιαζόμενες χρήσεις δεν είχε δανεισμό.

5. Σημαντικές λογιστικές αρχές και εκτιμήσεις

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

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

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

Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις

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

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

Απομείωση ενσωμάτων παγίων

Ο προσδιορισμός απομείωσης των ενσωμάτων παγίων απαιτεί τη διενέργεια εκτιμήσεων που αφορούν, αλλά δεν περιορίζονται σε αυτές, στην αιτία, στο χρόνο και στο ποσό της απομείωσης. Η απομείωση βασίζεται σε ένα μεγάλο αριθμό παραγόντων. Το ανακτήσιμο ποσό συνήθως προσδιορίζεται χρησιμοποιώντας τη μέθοδο των προεξοφλημένων ταμειακών ροών. Ο προσδιορισμός των ενδείξεων απομείωσης, όπως και η εκτίμηση των μελλοντικών ταμειακών ροών και ο προσδιορισμός των εύλογων αξιών των παγίων (ή ομάδων παγίων) απαιτούν από τη Διοίκηση να κάνει σημαντικές εκτιμήσεις σχετικά με τον προσδιορισμό και την αξιολόγηση των ενδείξεων απομείωσης, τις αναμενόμενες ταμειακές ροές, τα επιτόκια προεξόφλησης που πρέπει να εφαρμοστούν, τις ωφέλιμες ζωές και τις υπολειμματικές αξίες των παγίων.

Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

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

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις αναγνωρίζονται στις περιπτώσεις προσωρινών διαφορών μεταξύ της λογιστικής βάσης και της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων χρησιμοποιώντας τους φορολογικούς συντελεστές που έχουν θεσμοθετηθεί και αναμένεται να ισχύουν στις περιόδους που οι διαφορές αυτές αναμένεται να απαλειφθούν.

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται για όλες τις εκπιπτόμενες προσωρινές διαφορές και μεταφερόμενες φορολογικές ζημίες, στο βαθμό που είναι πιθανό ότι θα υπάρχει διαθέσιμο φορολογητέο εισόδημα το οποίο θα χρησιμοποιηθεί έναντι των εκπιπτόμενων προσωρινών διαφορών και των μεταφερόμενων αχρησιμοποίητων φορολογικών ζημιών. Η Εταιρεία λαμβάνει υπόψη την ύπαρξη μελλοντικού φορολογητέου εισοδήματος και ακολουθεί μια συνεχή συντηρητική στρατηγική φορολογικού σχεδιασμού κατά την εκτίμηση της ανάκτησης των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων. Οι λογιστικές εκτιμήσεις που σχετίζονται με τις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις, απαιτούν από τη Διοίκηση να κάνει υποθέσεις σχετικά με το χρονικό προσδιορισμό μελλοντικών γεγονότων, όπως της πιθανότητας του αναμενόμενου μελλοντικού φορολογητέου εισοδήματος και τις διαθέσιμες δυνατότητες φορολογικού σχεδιασμού. Η Εταιρεία δεν έχει αναγνωρίσει στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις από μεταφερόμενες φορολογικές ζημίες ως 31 Δεκεμβρίου 2022 ποσού Ευρώ περίπου (2022: 678 χιλ.περίπου), διότι δεν αναμένονται φορολογητέα κέρδη στο προσεχές μέλλον.

6. Ενσώματες ακινητοποιήσεις

Οι ενσώματες ακινητοποιήσεις αναλύονται ως ακολούθως:

	Γήπεδα - Οικόπεδα	Κτίρια και τεχνικά έργα	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
Αξία κτήσης / αναπροσαρμογής την 01.01.2021	**1.562.976**	**1.511.619**	**90.895**	**3.165.490**
Αναπροσαρμογή αξίας	29.999	(5.554)	-	24.445
Αξία κτήσης / αναπροσαρμογής την 31.12.2021	**1.592.975**	**1.506.065**	**90.895**	**3.189.935**
Αποσβέσεις/ απομειώσεις την 01.01.2021	**1.192.984**	**231.611**	**88.114**	**1.512.709**
Προσθήκες περιόδου	-	34.445	361	34.806
Αποσβέσεις/ απομειώσεις την 31.12.2021	**1.192.984**	**266.056**	**88.475**	**1.547.515**
Υπόλοιπο την 31.12.2021	**399.990**	**1.240.010**	**2.419**	**1.642.420**
Αξία κτήσης / αναπροσαρμογής την 01.01.2022	**1.592.975**	**1.506.065**	**90.895**	**3.189.935**
Αναπροσαρμογή αξίας	(109.997)	314.442		244.445
Αξία κτήσης / αναπροσαρμογής την 31.12.2022	**1.482.978**	**1.820.507**	**90.895**	**3.394.379**
Αποσβέσεις/ απομειώσεις την 01.01.2022	**1.192.984**	**266.056**	**88.475**	**1.547.515**
Προσθήκες περιόδου	-	34.445	546	34.991
Αποσβέσεις/ απομειώσεις την 31.12.2022	**1.192.984**	**300.500**	**89.021**	**1.582.505**
Υπόλοιπο την 31.12.2022	**289.994**	**1.520.007**	**1.874**	**1.811.874**

Αναπροσαρμογές στην εύλογη αξία

Η επιμετρημένη εύλογη αξία των κτιρίων και των εδαφικών εκτάσεων στηρίζεται σε μελέτη που διενεργήθηκε από ανεξάρτητο εκτιμητή. Από την επιμέτρηση σε εύλογη αξία των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων της Εταιρείας την 31/12/2022 προέκυψε για τα οικόπεδα απομείωση ποσού € 109.997 που αναγνωρίσθηκε στην κατάσταση αποτελεσμάτων και θετική προσαρμογή ποσού € 314.442 για τα κτίρια που ομοίως αναγνωρίσθηκε στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Η τελευταία εκτίμηση της αξίας των ακινήτων πραγματοποιήθηκε την 31/12/2022 από ανεξάρτητο πιστοποιημένο εκτιμητή, το διεθνή οίκο εκτιμητών American Appraisal, με τη μέθοδο αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης.

Υποθήκες

Δεν υφίστανται εμπράγματα βάρη επί των ενσώματων ακινητοποιήσεων της Εταιρείας.

7. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Οι πελάτες και λοιπές απαιτήσεις αναλύονται ως εξής:

	31.12.2022	31.12.2021
Πελάτες	60.141	59.652
Απαιτήσεις από ΦΠΑ	0	907
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	417	417
Χρεωστικά υπόλοιπα προμηθευτών	391	386
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (σημ. 18)	14.850	14.850
Λοιπές απαιτήσεις	4.334	4.334
Εξοδα επόμενων χρήσεων	1.202	1.293
Σύνολο	**81.335**	**81.839**

8. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών αναλύονται ως εξής:

	31.12.2022	31.12.2021
Καταθέσεις όψεως σε Ευρώ	13.739	11.560
Σύνολο	**13.739**	**11.560**

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών είναι σε Ευρώ και τηρούνται σε εγχώρια τραπεζικά ιδρύματα, ενώ έχουν σχεδόν μηδενικό επιτόκιο.

9. Μετοχικό κεφάλαιο & Υπέρ το Άρτιο

	31.12.2022	31.12.2021
Μετοχικό κεφάλαιο	599.046	599.046
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	6.903.116	6.903.116
Σύνολο	**7.502.162**	**7.502.162**

Παρατίθεται ανάλυση του μετοχικού κεφαλαίου:

	Αριθμός μετοχών	Ονομαστική αξία	Μετοχικό κεφάλαιο	Υπερ το άρτιο
Υπόλοιπο 31.12.2020	**59.865**	**10**	**598.650**	**6.863.516**
Μεταβολές χρήσης 2021	40	10	396	39.600
Υπόλοιπο 31.12.2021	**59.905**		**599.046**	**6.903.116**
Μεταβολές χρήσης 2022	-	-	-	-
Υπόλοιπο 31.12.2022	**59.905**		**599.046**	**6.903.116**

10. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις αναλύονται ως εξής:

	31.12.2022	31.12.2021
Προμηθευτές	12.632	6.688
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένες επιχειρήσεις	11.052	10.892
Υποχρεώσεις προς λοιπούς πιστωτές	320	320
Προκαταβολές πελατών	1.261	1.253
Υποχρεώσεις από φόρους τέλη	3.577	72
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	2.500	2.500
Σύνολο	**31.341**	**21.726**

Η εύλογη αξία των προμηθευτών προσεγγίζει τη λογιστική αξία αυτών, καθώς αναφέρεται σε βραχυχρόνιες και άτοκες υποχρεώσεις.

11. Πωλήσεις

Οι πωλήσεις της Εταιρείας αναλύεται ως εξής:

	31.12.2022	31.12.2021
Έσοδα από διανυκτερεύσεις	80.000	80.000
Σύνολο	**80.000**	**80.000**

12. Ανάλυση Εξόδων

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

	31.12.2022	31.12.2021
Αμοιβές τρίτων	43.225	32.725
Παροχές τρίτων	34.218	25.837
Φόροι - τέλη	7.369	7.289
Λοιπά έξοδα	750	611
Αποσβέσεις	34.991	34.806
Σύνολο	**120.553**	**101.268**

Τα παραπάνω έξοδα κατανέμονται ως εξής:

	31.12.2022	31.12.2021
Κόστος πωληθέντων	75.473	65.934
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	45.080	35.334
Σύνολο	**120.553**	**101.268**

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

Τα κέρδη από την επιμέτρηση των ακινήτων στην εύλογη αξία αναλύονται ως εξής:

	31.12.2022	31.12.2021
Κέρδη από επιμέτρηση ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων σε εύλογη αξία	204.445	24.445
Σύνολο	**204.445**	**24.445**

14. Λοιπά έσοδα/ (έξοδα) εκμετάλλευσης

Τα λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης αναλύονται ως εξής:

	31.12.2022	31.12.2021
Λοιπά έσοδα εκμεταλλεύσεως	-	2.843
Σύνολο	**-**	**2.843**

Τα λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης αναλύονται ως εξής:

	31.12.2022	31.12.2021
Λοιπά έξοδα εκμεταλλεύσεως	2.183	11.138
Σύνολο	**2.183**	**11.138**

15. Χρηματοοικονομικά έξοδα και συναφή έξοδα

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

	31.12.2022	31.12.2021
Λοιπά χρηματοοικονομικά έξοδα	195	181
Σύνολο	**195**	**181**

16. Φόρος εισοδήματος

Σύμφωνα με το Ν. 4799/2021, ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος νομικών προσώπων που ισχύει στην Ελλάδα μειώθηκε από 24% σε 22% από τη χρήση 2021 και εφεξής.

Η Εταιρεία έχει περαιώσει σύμφωνα με το Ν. 3888/2010 μέχρι και τη χρήση 2009. Η Ελληνική φορολογική νομοθεσία και οι σχετικές διατάξεις υπόκεινται σε ερμηνεία από τις φορολογικές αρχές και τα διοικητικά δικαστήρια. Οι δηλώσεις φόρου εισοδήματος κατατίθενται σε ετήσια βάση. Τα κέρδη ή οι ζημίες που δηλώνονται για φορολογικούς σκοπούς παραμένουν προσωρινά έως ότου οι φορολογικές αρχές εξετάσουν τις φορολογικές δηλώσεις και τα βιβλία του φορολογούμενου, στιγμή κατά την οποία εκκαθαρίζονται και οι σχετικές φορολογικές υποχρεώσεις. Σύμφωνα με την ισχύουσα φορολογική νομοθεσία (άρθρο 36 νόμου 4174/2013), οι ελληνικές φορολογικές αρχές μπορούν να επιβάλλουν πρόσθετους φόρους και πρόστιμα κατόπιν ελέγχου, εντός της προβλεπόμενης περιόδου παραγραφής η οποία, επί της αρχής, είναι πέντε έτη από το τέλος του επόμενου έτους εντός του οποίου λήγει η προθεσμία για την υποβολή της δήλωσης φορολογίας εισοδήματος. Με βάση τα ανωτέρω, οι χρήσεις μέχρι και το 2017 θεωρούνται, επί της αρχής και με βάση το γενικό κανόνα, ότι έχουν παραγραφεί.

Η Εταιρεία έχει ελεγχθεί φορολογικά για τις χρήσεις 2017 και 2018, δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά για τις χρήσεις 2019 έως 2022 και δεν έχει λάβει καμία εντολή ελέγχου από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις αυτές. Η Διοίκηση της Εταιρείας δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν από αυτές που καταχωρήθηκαν και που απεικονίζονται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις και ως εκ τούτου δεν έχει γίνει καμία πρόβλεψη για τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις.

Οι φορολογικές ζημιές, στο βαθμό που αναγνωρίζονται από τις φορολογικές αρχές, μπορούν να χρησιμοποιηθούν για το συμψηφισμό φορολογητέων κερδών των πέντε επόμενων χρήσεων που ακολουθούν τη χρήση στην οποία πραγματοποιήθηκαν. Σύμφωνα με τις διατάξεις της Ελληνικής φορολογικής νομοθεσίας, οι εταιρείες καταβάλλουν κάθε χρόνο προκαταβολή φόρου εισοδήματος υπολογιζόμενη 80% επί του φόρου εισοδήματος της τρέχουσας χρήσης η οποία συμψηφίζεται με τον πληρωτέο φόρο εισοδήματος της επόμενης χρήσης. Τυχόν υπερβάλλον ποσό προκαταβολής επιστρέφεται στην εταιρεία μετά από φορολογικό έλεγχο.

17. Συναλλαγές και υπόλοιπα με συνδεμένα μέρη

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

2022	**Πωλήσεις αγαθών και υπηρεσιών**	**Αγορές αγαθών και υπηρεσιών**	**Απαιτήσεις**	**Υποχρεώσεις**
MC OVERSEAS TWO LTD			14.850	10.500
MINDCOMPASS OVERSEAS A.E				392
ETANAK AE		1.855		160
		1.855	**14.850**	**11.052**

2021	**Πωλήσεις αγαθών και υπηρεσιών**	**Αγορές αγαθών και υπηρεσιών**	**Απαιτήσεις**	**Υποχρεώσεις**
MC OVERSEAS TWO LTD			14.850	10.500
MINDCOMPASS OVERSEAS A.E				392
ETANAK AE		1.855		
	-	**1.855**	**14.850**	**10.892**

Δεν υπάρχουν αμοιβές σε μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου.

18. Δεσμεύσεις, ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις

18.1 Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις.

Η Εταιρεία έχει περαιώσει τις φορολογικές υποχρεώσεις της μέχρι τη χρήση 2009 σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις του Ν. 3888/2010 και για την χρήση 2015 και έλαβε πιστοποιητικό φορολογικής συμμόρφωσης σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 65Α του Νόμου 4174/2013. Για τις ανέλεγκτες χρήσεις 2019 – 2022 η Διοίκηση εκτιμά ότι δεν θα προκύψουν ουσιώδεις διαφορές που να επηρεάσουν τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας και ως εκ τούτου δεν έχει γίνει καμία πρόβλεψη για τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις.

18.2 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις από επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές

Δεν υπάρχουν επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές τρίτων κατά της Εταιρείας.

19. Μεταγενέστερα του ισολογισμού γεγονότα

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

Αθήνα, 19/ 11/ 2025

Για την «MINDCOMPASS OVERSEAS TWO A.E.»

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.	**Το Μέλος του Δ.Σ.**	**Ο Προϊστάμενος Λογιστηρίου**
DCI Advisors Ltd.	**Αλέξιος Αναστασίου**	**ΧΡΗΣΤΟΣ ΓΚΟΥΜΑΣ**
Εκπροσωπείται νομίμως από τον Γεώργιο Κατσάνο		Α.Δ.Τ.: Α00091457
Α.Δ.Τ.: ΑΚ 061767	Α.Δ.Τ.: ΑΟ 162908	Αρ. Αδείας Ο.Ε.Ε.: 120083 Α τάξης
		ΑΦΜ 145970457

Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας
MINDCOMPASS OVERSEAS TWO (ΜΑΪΝΤΚΟΜΠΑΣ ΟΒΕΡΣΙΖ ΤΟΥ) ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Έκθεση Ελέγχου επί των Εταιρικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη με Επιφύλαξη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας «**MINDCOMPASS OVERSEAS TWO (ΜΑΪΝΤΚΟΜΠΑΣ ΟΒΕΡΣΙΖ ΤΟΥ) ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**» **(η Εταιρεία),** οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31 Δεκεμβρίου 2022, τις καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Κατά τη γνώμη μας, εκτός από τις επιπτώσεις των θεμάτων που μνημονεύονται στην παράγραφο της έκθεσής μας "Βάση για Γνώμη με Επιφύλαξη", οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της της Εταιρείας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση για Γνώμη με Επιφύλαξη

Οι φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρείας δεν έχουν εξεταστεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις 2017 μέχρι και 2022. Ως εκ τούτου τα φορολογικά αποτελέσματα των χρήσεων αυτών δεν έχουν καταστεί οριστικά. Η Εταιρεία δεν έχει προβεί σε εκτίμηση των πρόσθετων φόρων και των προσαυξήσεων που πιθανόν να καταλογιστούν σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο και δεν έχει σχηματίσει σχετική πρόβλεψη για αυτή την ενδεχόμενη υποχρέωση. Από τον έλεγχό μας δεν κατέστη εφικτό να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για την εκτίμηση του ύψους της πρόβλεψης που τυχόν απαιτείται.

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

Άλλο Θέμα

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για την προηγούμενη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2021 ελέγχθηκαν από άλλη ελεγκτική εταιρεία. Για την εν λόγω χρήση ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής εξέδωσε την από 24.01.2023 έκθεση ελέγχου με γνώμη με επιφύλαξη.

Ευθύνες της Διοίκησης επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

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

Ευθύνες Ελεγκτή για τον Έλεγχο των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

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

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

Επίσης:

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για την γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.
- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη Διοίκηση.

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

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

Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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

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

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

Αθήνα, 09 Δεκεμβρίου 2025
Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Γεώργιος Π. Ραϊκάκος
ΑΜ ΣΟΕΛ 55131
Q.A.S. Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές ΕΠΕ
Πανεπιστημίου 16, Αθήνα
Α.Μ. ΣΟΕΛ: Ε.151

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